

V Košiciach dňa 20.11.2017  
MK/A/2017/19419-05/ I/KRA

## ROZHODNUTIE

Mesto Košice, pracovisko Košice - Staré Mesto, ako vecne a miestne príslušný stavebný úrad podľa § 117 ods. 1 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov takto

### rozhodlo

podľa § 68 stavebného zákona, v spojení s ustanovením § 10 vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona a § 46 a nasl. zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov

### povoľuje

**zmenu stavby „Bytový dom s polyfunkciou – rezidencia SKY ONE, Garbiarska 1, Košice.“ pred jej dokončením** na pozemku parcelné číslo 3169/1 v katastrálnom území Letná (evidovanom v registri „C“) pre stavebníka **SKY ONE s.r.o.**, Južná trieda 31, Košice.

Projekt navrhovanej zmeny stavby rieši SO 01 Rekonštrukcia a prístavba objektu v ktorom sa navrhujú tieto zmeny :

- rušia sa prístavované exteriérové terasy a nové loggie situuje do pôvodnej hmoty objektu
- znižuje sa počet bytov z 55 na 41, počet apartmánov z 3 na 2 a s tým súvisiace dispozičné zmeny
- upúšťa od dostavby plnohodnotného 14.NP a jestvujúcu nadstavbu zachováva
- redukuje počet výťahov z 3 na 2
- rieši stavebné úpravy jestvujúcej plynovej kotolne, ktorá sa premiestni na 14.NP a vymenia sa staré zariadenia za nové
- SO 07 Rekonštrukcia prípojky plynu - bude riešiť rekonštrukcia pôvodnej plynovej prípojky na jej plnohodnotné využitie

### SO 01 Rekonštrukcia a prístavba objektu

- 1.PP – schodisko, výťahy, strojovňa UK a ATS, záložný zdroj UPS, elektrorozvodňa, chodba, sklad domového vybavenia, bytové pivnice (43 ks), (CO kryt)
- 1.NP – vstup do bytového domu, vonkajšie schodisko, 3 x sklad domového vybavenia, výťahy, schodisko, vedľajší vstup, rampa pre imobilných, schodisko z garáže, nebytový administratívny priestor

- 2.NP - chodba, výtahy, predsieň, schodisko, bytový sklad, nebytový administratívny priestor, 3 x terasa  
Byt 2.1 - (49,90 m<sup>2</sup> + terasa 12,40 m<sup>2</sup>) – predsieň, kúpeľňa s WC, obývacia izba s kuchyňou, izba, terasa
- 3.NP, 5.NP, 7.NP a 11.NP - chodba, výtahy, predsieň, schodisko, bytový sklad  
Byt 3.1 – (77,80 m<sup>2</sup> + terasa 12,40 m<sup>2</sup>) – predsieň, kúpeľňa, WC, obývacia izba s kuchyňou, 2 x izba, terasa  
Byt 3.2 – (58,70 m<sup>2</sup> + terasa 6,20 m<sup>2</sup>) – predsieň, kúpeľňa, WC, obývacia izba s kuchyňou, izba, terasa  
Apartmán 3.3 ( od 5.NP Byt 5.3) – (53,10 m<sup>2</sup> + terasa 5,4 m<sup>2</sup>) – predsieň, kúpeľňa, WC, obývacia izba s kuchyňou, izba, terasa  
Byt 3.4 – (63,80 m<sup>2</sup> + terasa 12,40 m<sup>2</sup>) – predsieň, kúpeľňa, WC, obývacia izba s kuchyňou, 2x izba, terasa
- 4.NP, 6.NP, 8.NP 10.NP a 12.NP - chodba, výtahy, predsieň, schodisko, bytový sklad  
Byt 4.1 – (77,80 m<sup>2</sup> + terasa 12,40 m<sup>2</sup>) – predsieň, kúpeľňa, WC, obývacia izba s kuchyňou, 2 x izba, terasa  
Byt 4.2 – (58,70 m<sup>2</sup> + terasa 6,50 m<sup>2</sup>) – predsieň, kúpeľňa, WC, obývacia izba s kuchyňou, izba, terasa  
Apartmán 4.3 ( od 6.NP Byt 6.3) – (53,10 m<sup>2</sup> + terasa 5,60 m<sup>2</sup>) – predsieň, kúpeľňa, WC, obývacia izba s kuchyňou, izba, terasa  
Byt 4.4 – (63,80 m<sup>2</sup> + terasa 12,40 m<sup>2</sup>) – predsieň, kúpeľňa, WC, obývacia izba s kuchyňou, 2x izba, terasa
- 13.NP - chodba, výtahy, predsieň, schodisko, bytový sklad  
Byt 13.1 – (135,4 m<sup>2</sup> + terasa 11,80 m<sup>2</sup>) – predsieň, kúpeľňa s WC, kúpeľňa s WC a saunou, obývacia izba s kuchyňou, 3 x izba, terasa  
Byt 13.2 – (135,50 m<sup>2</sup> + terasa 11,80 m<sup>2</sup>) – predsieň, kúpeľňa s WC, kúpeľňa s WC a saunou, obývacia izba s kuchyňou, 3 x izba, terasa  
Byt 8-3 – (88,49 m<sup>2</sup> + terasa 40,95 m<sup>2</sup>) – predsieň, 2x kúpeľňa, WC, obývacia izba s kuchyňou, 2 x izba, terasa
- 14.NP - predsieň, sklad domového vybavenia, plynová kotolňa

podľa predloženej a tunajším úradom overenej projektovej dokumentácie zmeny stavby.

Celková zastavaná plocha budovy SO 01 je 517,50 m<sup>2</sup>, celková využiteľná podlahová plocha určená na nebytové účely je 531,70 m<sup>2</sup> (administratívny priestor a 2 apartmány), celková podlahová plocha určená na bývanie je 2748,60 m<sup>2</sup> (41 bytov), celková obytná plocha je 2575,30 m<sup>2</sup>.

Predmetná stavba SO 01 Bytový dom s polyfunkciou má v zmysle § 43b ods. 1 písm. a/ stavebného zákona charakter bytovej budovy t.j. bytový dom.

Stavba „Bytový dom s polyfunkciou – rezidencia SKY ONE, Garbiarska 1, Košice.“ bola povolená stavebným povolením číslo MK/A/2017/05613-03/ I /KRA zo dňa 16.1.2017, vydaným mestom Košice, pracovisko Košice - Staré Mesto.

Ďalšie podmienky predmetného stavebného povolenia ostávajú v platnosti.

Účastníci konania nepodali žiadne námietky ani zásadné pripomienky proti realizácii zmeny stavby pred jej dokončením.

Toto územné rozhodnutie je podľa § 69 ods. 2 stavebného zákona oznámené verejnou vyhláškou.

### **Odôvodnenie**

Mesto Košice, pracovisko Košice-Staré Mesto, prijalo dňa 13.9.2017, žiadosť SKY ONE s.r.o., Južná trieda 31, Košice, zastúpenú HEST CO s.r.o., Zinková 10, Košice o vydanie rozhodnutia o zmene stavby pred jej dokončením na stavbu „Bytový dom s polyfunkciou – rezidencia SKY ONE, Garbiarska 1, Košice.“ na pozemku parcelné číslo 3169/1 v katastrálnom území Letná, ktorý je vo vlastníctve stavebníka, podľa listu vlastníctva č. 117445, vydaného Okresným úradom Košice, katastrálny odbor, dňa 6.9.2017.

Projekt navrhovanej zmeny stavby rieši SO 01 Rekonštrukcia a prístavba objektu v ktorom sa navrhujú tieto zmeny :

- rušia sa pristavované exteriérové terasy a nové loggie situuje do pôvodnej hmoty objektu
- znižuje sa počet bytov z 55 na 41, počet apartmánov z 3 na 2 a s tým súvisiace dispozičné zmeny
- upúšťa od dostavby plnohodnotného 14.NP a jestvujúcu nadstavbu zachováva
- redukuje počet výťahov z 3 na 2
- rieši stavebné úpravy jestvujúcej plynovej kotolne, ktorá sa premiestni na 14.NP a vymenia sa staré zariadenia za nové
- SO 07 Rekonštrukcia prípojky plynu - bude riešiť rekonštrukcia pôvodnej plynovej prípojky na jej plnohodnotné využitie

Stavba „Bytový dom s polyfunkciou – rezidencia SKY ONE, Garbiarska 1, Košice.“ bola povolená stavebným povolením číslo MK/A/2017/05613-03/ I /KRA zo dňa 16.1.2017, vydaným mestom Košice, pracovisko Košice - Staré Mesto.

Mesto Košice, pracovisko Košice - Staré Mesto dňa 20.9.2017 vyzvalo stavebníka na zaplatenie správneho poplatku v 15-dňovej lehote odo dňa doručenia písomnej výzvy.

Správny poplatok vo výške 200€ slovom dvesto eur bol stavebníkom dňa 27.9.2017 zaplatený v zmysle pol. 60 písm. a/ Sadzobníka správnych poplatkov, ktorý tvorí prílohu zákona č.145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov.

Stavebný úrad, pracovisko Košice - Staré Mesto, oznámil verejnou vyhláškou dňa 5.10.2017 podľa § 61 ods. 2 a 4 stavebného zákona začatie stavebného konania účastníkom konania a od ústneho pojednávania upustil, nakoľko sú mu dobre známe pomery staveniska a stanovil lehotu 7 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia, dokedy mohli byť uplatnené námietky k povolovanej zmene stavby.

Verejná vyhláška bola na mestskej časti Košice - Staré mesto vyvesená dňa 16.10.2017 a zvesená dňa 30.10.2017 a na internetovej stránke [www.kosice.sk](http://www.kosice.sk) od 11.10.2017 do 27.10.2017. Námietky nepodal nikto z účastníkov konania.

K žiadosti bola doložená projektová dokumentácia zmeny stavby, doklady a vyjadrenia dotknutých orgánov:

- plná moc zo dňa 26.4.2016
- list vlastníctva č. 11745 zo dňa 6.9.2017
- kópia z katastrálnej mapy č. K1:2017/8020 zo dňa 6.9.2017
- stanovisko OR Hasičského a záchranného zboru Košice, č. ORHZ-KE3-2064-006/2017 zo dňa 25.8.2017
- vyjadrenie Okresného úradu Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrana prírody a krajiny, č. OU-KE-OSZP3-2017/034297 zo dňa 7.8.2017
- záväzné stanovisko Regionálneho úradu verejného zdravotníctva Košice I, č. 2017/04249-02/HŽPaZ zo dňa 7.8.2017
- odborné stanovisko TÚV SÚD s.r.o., Košice, č. 1024/40/17/BT/OS/DOK zo dňa 22.8.2017
- vyjadrenie Slovenského plynárenského priemyslu a.s. OZ Košice, č. TD/SP/3014/2017/Uh zo dňa 27.9.2017

Mesto Košice, pracovisko Košice-Staré Mesto, preskúmalo predloženú žiadosť o povolenie zmeny stavby pred jej dokončením z hľadísk uvedených v § 62 ods. 1 a 2 stavebného zákona, v spojení s ustanoveniami § 8 a § 9 vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona a posúdilo aj vyjadrenia účastníkov konania a dotknutých orgánov. Dokumentácia stavby spĺňa požiadavky o všeobecnotechnických požiadavkách na výstavbu.

Stavebný úrad v priebehu konania nezistil dôvody, ktoré by bránili povoleniu zmeny stavby pred jej dokončením, vyjadrenia dotknutých orgánov nie sú záporné ani protichodné a ich podmienky boli zahrnuté do podmienok tohto rozhodnutia. Uskutočnením zmeny stavby nie sú ohrozené záujmy spoločnosti ani neprimerane obmedzené, či ohrozené práva a právom chránené záujmy účastníkov konania.

Na základe týchto skutočností stavebný úrad rozhodol tak, ako sa uvádza vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

### **Poučenie**

Proti tomuto rozhodnutiu možno podľa § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov podať na stavebný úrad, pracovisko Košice - Staré Mesto, Hviezdoslavova č. 7, Košice odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa jeho doručenia. Toto rozhodnutie je možné preskúmať súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

**Ing. Jarmila Virbová**  
vedúci referátu stavebného úradu

Doručuje sa:

1. Stavebník: SKY ONE s.r.o., Južná trieda 31, Košice  
+ odsúhlasená projektová dokumentácia zmeny stavby
2. HEST CO spol. s r.o., Zinková 10, Košice
3. Projektant: Ing. Arch. Andrej Rodziňák, Popradská 80, Košice
4. Ostatní účastníci konania (t.j. vlastníci susediacich pozemkov a stavieb a osoby, ktoré majú k týmto pozemkom a stavbám iné práva, ak ich vlastnícke a iné práva k týmto pozemkom a stavbám môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté) formou verejnej vyhlášky v zmysle § 61 ods. 4 stavebného zákona tak, že rozhodnutie stavebného úradu č. MK/A/2017/19419-05/ I /KRA zo dňa 20.11.2017 bude vyvesené na dobu 15 dní na úradnej tabuli tunajšieho úradu, príslušnej mestskej časti a na internetovej stránke [www.kosice.sk](http://www.kosice.sk).

Na vedomie:

1. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, Komenského 52, Košice
2. OR Hasičského a záchranného zboru Košice, Požiarnícka 4, Košice
3. Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Košiciach, Ipeľská 1, Košice
4. Slovenský plynárenský priemysel – distribúcia a.s., Mlynské Nivy 44/b, Bratislava 825 19
5. TÚV SÚD, Hraničná 2, Košice 04 017
6. Mestská časť Košice – Staré mesto, Hviezdoslavova 7, Košice