



MESTO TREBIŠOV

STAVEBNÝ ÚRAD

M. R. Štefánika 862/204, 075 25 Trebišov



Podľa rozdeľovníka !

Váš list číslo/zo dňa
-/-

Naše číslo
268/2025/15-OKa

Vybavuje/linka
Ing. Oľga Kačinetzová/
0915840267

Trebišov
20.03.2025

Vec

VEREJNÁ VYHLÁŠKA

**CASSOVIA REALITAS Košice s.r.o., Tolstého 158/3, 040 01 Košice - Sever, IČO: 36762385
- rozhodnutie o umiestnení stavby „ECO nájomný bytový dom Trebišov“**

ROZHODNUTIE

CASSOVIA REALITAS Košice s.r.o., Tolstého 158/3, 040 01 Košice - Sever, IČO: 36762385 podala dňa 8.7.2024 návrh na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby „**ECO nájomný bytový dom Trebišov**“ na pozemkoch registra KN-C parc. č. **1749/165** (bytový dom), **1749/1**, **1749/136**, **4422/3** (vjazd, parkoviská a napojenie na inžinierske siete) v katastrálnom území Trebišov.

Mesto Trebišov, príslušný stavebný úrad podľa § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov /ďalej len „stavebný zákon“/ prerokoval návrh v územnom konaní s účastníkmi konania a dotknutými orgánmi postupom podľa § 35 a § 36 stavebného zákona. Posúdil návrh podľa § 37 a § 38 stavebného zákona a zosúladiť stanoviská uplatnené dotknutými orgánmi a vyhodnotil námietky a vyjadrenia účastníkov konania.

Na základe tohto posúdenia podľa § 39 a § 39a stavebného zákona a § 4 vyhl. č. 453/2000 Z.z. vydáva

ú z e m n é r o z h o d n u t i e

o umiestnení stavby „**ECO nájomný bytový dom Trebišov**“ na pozemkoch registra KN-C parc. č. **1749/165** (bytový dom), **1749/1**, **1749/136**, **4422/3** (vjazd, parkoviská a napojenie na inžinierske siete) v katastrálnom území Trebišov tak, ako je to zakreslené v situačnom výkrese, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tohto rozhodnutia.

Popis stavby:

Stavebné objekty:

SO 01 Bytový dom

SO 02 Prípojka splaškovej kanalizácie

SO 03 Dažďová kanalizácia

SO 04 Vodovodná prípojka

SO 05 Odberné elektrické zariadenie

SO 05.1 Rozšírenie NN siete
SO 06 Spevnené plochy a komunikácie
SO 06.1 Parkovisko
SO 07 Verejné osvetlenie
SO 08 Pripojovací plynovod

Plocha vyčlenená na výstavbu: 1539,40 m²
Zastavaná plocha: 632,35 m²
Plocha spevnených plôch: 283,10 m²
Plocha zelene: 623,70 m²
Index zastavaných plôch (IZP): 0,41 (41%)
Koeficient zelene (KZ): 0,41 (41%)
Index spevnených plôch: 0,18 (18%)

SO 01 Bytový dom

Navrhovaná stavba nájomného bytového domu sa nachádza v južnej časti mesta Trebišov na ulici SNP, v blízkosti multifunkčného ihriska, bytových a rodinných domov.

Objekt sa napája na existujúcu miestnu komunikáciu navrhovaným vjazdom z ulice SNP, ktorá sa nachádza pri pozemku na východnej strane. Pri objekte sa nachádza 6 parkovacích miest. Ďalšie parkovacie miesta sa nachádzajú v budove na 1.NP – 25 parkovacích miest, z čoho sú 2 miesta navrhnuté pre ZŤP a 2 pre rodiny s deťmi. Na parcele KN-C 1749/1 bude vybudované nové parkovisko pre 25 osobných automobilov. Hlavný vstup do bytového domu je riešený z východnej strany. Chodník je vytvorený zo zámkovej dlažby ukladanej do štrkového lôžka. Exteriérové parkovisko je vytvorené zo zatravnovacích tvárnic. Ostatné plochy budú riešené ako trávnaté plochy s drobnou zeleňou.

Nájomný bytový dom je riešený ako jeden 6-podlažný objekt s jedným schodiskom a výťahom.

Nosný systém objektu bytového domu na 1.NP bude realizovaný ako monolitický železobetónový skelet. Nosný systém objektu bytového domu na ostatných podlažiach bude realizovaný ako murovaný z keramických tvárnic, hr. 250 mm a 300 mm.

Objekt bytového domu bude zastrešený plochou strechou s navrhovaným 2% sklonom pre odvod zrážkovej vody. Po obvode strechy je navrhovaná murovaná atika hr. 200 mm. Výška atiky je 850 mm.

Plošná a priestorová bilancia objektu:

Počet podzemných podlaží: 0
Počet nadzemných podlaží: 6
Zastavaná plocha: 632,35 m²
Úžitková plocha: 3338,97 m²
1.NP – 609,80 m² 2.NP – 549,97 m² 3.NP – 544,80 m²
4.NP – 544,80 m² 5.NP – 544,80 m² 6.NP – 544,80 m²
Obostavaný priestor: 11805,00 m³
Výška objektu od ±0,000: 18,65 m

Počet bytov:

Typ bytu	Plocha bytu (m ²)	Počet bytov	Plocha spolu (m ²)
2 izbový byt	52,69	18	948,42
3 izbový byt	59,40	10	594,00
3 izbový byt	71,94	10	719,40
Spolu		38	2261,82

Priemerná plocha bytu: 2261,82 / 38 = 59,52 m²

Pre umiestnenie a projektovú prípravu stavby sa určujú tieto podmienky:

1. Pri projektovaní dodržať ustanovenia stavebného zákona o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu v znení neskorších predpisov a príslušné technické normy.

2. Stavba bude umiestnená na pozemkoch registra KN-C parc. č. **1749/165** (bytový dom), **1749/1, 1749/136, 4422/3** (vjazd, parkoviská a napojenie na inžinierske siete) v katastrálnom území Trebišov tak, ako je to zakreslené v situačnom výkrese.

Umiestnenie bytového domu:

- od osi komunikácie ul. SNP (parc. č. 4422/3) vo vzdialenosti 11,97 m
- od objektu na parc. č. 1773/3 vo vzdialenosti 15,461 m.

3. Projektovú dokumentáciu vypracovať v zmysle vyhlášky č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

4. Pri spracovaní ďalšieho stupňa PD rešpektovať podmienky VVS, a. s. závod Trebišov uvedené vo vyjadrení č.18009/2024/O zo dňa 19.2.2024.

Pred vydaním stavebného povolenia predložiť spracovanú projektovú dokumentáciu k odsúhlaseniu.

5. Dodržať podmienky prevádzkovateľa distribučnej sústavy VSD, a. s. k projektovej dokumentácii pod č. 12062/2024 zo dňa 14.5.2024.

Upozorňujeme na podmienku:

V ďalšom stupni PD riešiť rozšírenie NN siete NN káblom NAVY-J 4x240.

6. Dodržať podmienky Okresného úradu Trebišov, odbor starostlivosti o životné prostredie uvedené vo vyjadreniach:

- č. OU-TV-OSZP-2024/003095-002 zo dňa 2.2.2024:

Dodržiavať ustanovenia § 14 a § 77 zákona o odpadoch pri nakladaní so stavebným odpadom a odpadom z demolácií.

Stavebné odpady prednostne odovzdať do zariadenia na zhodnocovanie stavebných odpadov.

Stavebník požiada o vyjadrenie k dokumentácii v kolaudačnom konaní, kde predloží doklady o spôsobe zhodnotenia, resp. zneškodnenia odpadov, ktoré vznikli realizáciou stavby príslušnému orgánu štátnej správy odpadového hospodárstva.

- č. OU-TV-OSZP-2024/003108-002 zo dňa 2.2.2024:

Pri stavebných a výkopových prácach v blízkosti stavby rešpektovať prípadné blízke dreviny a ich koreňový systém.

V prípade akéhokoľvek výrubu drevín v súvislosti s realizáciou stavby je potrebné postupovať v zmysle § 47 zákona o OPaK.

Neohrozovať, nepoškodzovať alebo neničiť chránené živočíchy a biotopy. Pri vykonávaní všetkých činností postupovať tak, aby nedochádzalo k ich zbytočnému úhynu alebo k poškodeniu a ničeniu.

Dodržiavať § 3 zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny a všeobecnú ochranu rastlín a živočíchov v zmysle § 4 zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny.

- č. OU-TV-OSZP-2024/003093-002 zo dňa 16.2.2024:

Vykonať také opatrenia, aby navrhovaný spôsob odvádzania dažďových vôd neovplyvnil susedné nehnuteľnosti a nezasiahol tak do práv a právom chránených záujmov vlastníkov susedných nehnuteľností.

Pri zaobchádzaní so znečisťujúcimi látkami je zhotoviteľ povinný urobiť také opatrenia, aby nevnikli do povrchových vôd alebo podzemných vôd alebo aby neohrozili ich kvalitu, v súlade s § 39 vodného zákona.

V prípade, že pri realizácii stavby dôjde ku križovaniu, resp. súbehu s vodnými stavbami (vodovod, kanalizácia), je potrebné prejednať spôsob ich realizácie s ich správcami, vlastníkmi, resp. užívateľmi a dodržať ich podmienky.

7. Ak počas realizácie zemných prác bude odkrytý archeologický nález, je stavebník povinný postupovať v zmysle § 127 stavebného zákona, nález ihneď ohlásiť a urobiť nevyhnutné opatrenia na jeho ochranu, pokiaľ o ňom nerozhodne stavebný úrad po dohode s orgánom štátnej správy na ochranu pamiatkového fondu alebo Archeologickým ústavom SAV.

8. Dodržať podmienky spol. ANTIK Telecom s.r.o. uvedené vo vyjadrení pod č. 2062/11/2024 zo dňa 27.11.2024.

9. Dodržať podmienky SPP distribúcia, a. s. uvedené v stanovisku č. TD/KS/0018/2025/Uh zo dňa 19.3.2025 k dokumentácii pre územné konanie k výstavbe plynárenského zariadenia a k umiestneniu stavby z hľadiska bezpečnostných a ochranných pásiem existujúcich plynárenských zariadení.

10. Dodržať podmienky Regionálneho úradu verejného zdravotníctva v Trebišove uvedené v záväznom stanovisku č. RÚVZTV/OHŽPaZ/198/1579/2024 zo dňa 22.2.2024.

11. Dodržať podmienky Mesta Trebišov, špeciálneho stavebného úradu pre miestne a účelové komunikácie uvedené v záväznom stanovisku č. 149/2025/3-MMj zo dňa 10.1.2025.

12. K žiadosti o stavebné povolenie predložiť:

- stanovisko Okresného riaditeľstva Hasičského a záchranného zboru v Trebišove a vyjadrenie SPP distribúcia a. s. ku stavebnému konaniu,
- aktuálne a platné vyjadrenia: ANTIK Telecom s.r.o., E-MAX INTERNET & IT, s. r. o., VSD a. s. , Slovak Telekom a. a. s.,
- vyjadrenie esi Trebišov s.r.o., M.R. Štefánika 4096/171A, 075 01 Trebišov, IČO: 44 498 578,
- posúdenie (odborné stanovisko) projektovej dokumentácie technickou inšpekciou,
- súhlas orgánu ochrany ovzdušia k povoleniu malého zdroja znečisťovania ovzdušia,
- v ďalšej etape prípravy PD pred vydaním stavebného povolenia je potrebné predložiť okresnému dopravnému inšpektorátu v Trebišove na posúdenie projekt trvalého dopravného značenia a projekt dočasného dopravného značenia,
- preložiť zmluvný vzťah na parc. č. 4422/3, 1749/136 s vlastníkom týchto parciel.

Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania: neboli podané námietky.

Toto rozhodnutie platí v zmysle § 40 ods. 1 stavebného zákona dva roky odo dňa nadobudnutia právoplatnosti. Nestradí však platnosť, ak v tejto lehote bude podaná žiadosť o stavebné povolenie.

O d ô v o d n e n i e

Dňa 8.7.2024 podal navrhovateľ návrh na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby „ECO nájomný bytový dom Trebišov“ na pozemkoch registra KN-C parc. č. 1749/165 (bytový dom), 1749/1, 1749/136, 4422/3 (vjazd, parkoviská a napojenie na inžinierske siete) v katastrálnom území Trebišov.

K návrhu bola priložená dokumentácia s vyjadreniami dotknutých orgánov a organizácií a Zmluva o uzavretí budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena na parc. č. 1749/1 v katastrálnom území Trebišov, ktorej vlastníkom je mesto Trebišov.

Na ostatné parcely (p. č. 4422/3, 1749/136) vo vlastníctve mesta Trebišov bolo predložené súhlasné stanovisko s vydaním územného rozhodnutia pod č. 364/2025/1-ABu zo dňa 20.01.2025.

Nakoľko predložené podklady a stanoviská nestačili na riadne posúdenie návrhu, stavebný úrad vyzval navrhovateľa o ich doplnenie a zároveň dňa 4.11.2024 územné konanie prerušil.

Po doplnení všetkých požadovaných dokladov stavebný úrad oznámil dňa 13.2.2025 podľa § 36 stavebného zákona začatie územného konania všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom a dňa 12.03.2025 vykonal ústne konanie s miestnym zisťovaním.

Z dôvodu oznámenia verejnou vyhláškou bolo oznámenie o začatí konania vyvesené na úradnej tabuli a na webovej stránke mesta Trebišov od 13.2.2025 do 1.3.2025.

Na ústnom konaní stavebník predložil doplnenú projektovú dokumentáciu o stavebný objekt SO 08 Pripojovací plynovod. Nové vyjadrenie SPP distribúcia a. s. k doplnenej dokumentácii bolo stavebnému úradu zaslané dňa 19.3.2025.

K umiestneniu navrhovanej stavby boli predložené kladné stanoviská dotknutých orgánov.

Účastníci konania nemali námietky k umiestneniu predmetnej stavby.

Stanoviská účastníkov konania, dotknutých orgánov a zainteresovaných organizácií boli skoorinované a zahrnuté do podmienok tohto rozhodnutia.

Stavebný úrad posúdil návrh na umiestnenie stavby podľa § 37 stavebného zákona a zistil, že jej umiestnenie zodpovedá hľadiskám starostlivosti o životné prostredie, resp. že týmto hľadiskám neodporuje, ani životné prostredie neohrozuje.

Správny poplatok vo výške 200 € podľa zákona č. 145/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov bol zaplatený do pokladne mesta Trebišov.

P o u č e n i e

Podľa § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa doručenia rozhodnutia na stavebný úrad - Mesto Trebišov, M.R. Štefánika 862/204, 075 25 Trebišov.

Rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Toto rozhodnutie o umiestnení stavby má povahu verejnej vyhlášky podľa § 42 ods. 2 stavebného zákona. Musí byť vyvesené po dobu 15 dní na úradnej tabuli a na webovej stránke mesta Trebišov. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

PhDr. Marek Čižmár
primátor

Príloha pre navrhovateľa:

1x schválená projektová dokumentácia

Doručí sa:

1. CASSOVIA REALITAS Košice s.r.o., Tolstého 158/3, 040 01 Košice - Sever, IČO: 36762385
2. Mesto Trebišov, M.R. Štefánika 862/204, 075 25 Trebišov, IČO: 00331996 – vlastník parc. č. 1749/1, 1749/136, 4422/3
3. Ostatní účastníci konania, ktorých vlastnícke práva umiestnením navrhovanej stavby sú dotknuté

Na vedomie:

4. Okresné riaditeľstvo HaZZ v Trebišove, T.G. Masaryka 13, Trebišov, IČO: 00151866
5. Regionálny úrad verejného zdravotníctva, Jilemnického 3370/2, Trebišov, IČO: 17335434
6. Východoslovenská distribučná, a. s. Mlynská č. 31, 042 91 Košice, IČO: 36 599 361
7. SPP distribúcia, a.s, Plátennícka19013/2,821 09 Bratislava, IČO: 35910739
8. VVS, a.s., závod Trebišov, Komenského 1872, Trebišov, IČO: 36570460
9. Okresný úrad Trebišov, odbor starostlivosti o životné prostredie, Ul. M.R. Štefánika 32, Trebišov, IČO: 00151866
10. ANTIK Telecom s.r.o., Čárskeho 10, 040 01 Košice, IČO: 3619140013
11. Krajský pamiatkový úrad Košice, Hlavná 25, 040 01 Košice, IČO: 31755194

Potvrdenie dátumu vyvesenia a zvesenia verejnej vyhlášky:

Vyvesené dňa:

Zvesené dňa:

Odtlačok pečiatky a podpis oprávnenej osoby: