



MESTO KOŠICE

MK/A/2026/13096-05/II/SOM
Košice, 20.04.2026

ROZHODNUTIE

Verejná vyhláška

Mesto Košice, pracovisko Košice - Západ, Tr. SNP 48/A, Košice, s poukazom na § 84 ods. 8 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, 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

v súlade s § 88a a § 88 ods. 1 písm. b) 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

oddatocne povoľuje

stavbu s názvom „**Rodinný dom**“ na Bystrickej ulici v Košiciach, s umiestnením stavby rodinného domu na pozemku KN-C parcelné číslo 50/10 a napojením na dopravnú sieť a prípojok na jednotlivé inžinierske siete v území na pozemkoch KN-C parcelné čísla 50/10, 50/1 v katastrálnom území Pereš, pre stavebníka:

Peter Bajerovský, Brigádnická 215/1, Košice.

Predloženým geometrickým plánom č. 42/2025 bola zameraná rozostavaná stavba rodinného domu na pozemku parcelné číslo 50/12, ktorý vznikol oddelením od pozemku parcelné číslo 50/10. Geometrický plán bol úradne overený Okresným úradom Košice, katastrálny odbor pod č. G1-1070/2025 dňa 28.11.2025.

Popis stavby:

Predmetom dodatočného stavebného povolenia je stavba rodinného domu, navrhovaná ako nepodpivničená stavba, s dvomi nadzemnými obytnými podlažiami, so zastrešením plochou strechou. Objekt založený na pásových základoch, zvislé konštrukcie murované z pórobetonových tvaroviek s kontaktným zateplením. Zdrojom vykurovania rodinného domu bude tepelné čerpadlo (vzduch – voda) s integrovaným zásobníkom pre ohrev TÚV, vykurovanie navrhované ako teplovodné podlahové.

Rodinný dom bude napojený prípojkami na verejný rozvod vodovodu, kanalizácie a rozvodu elektrickej energie. Odvádzanie dažďových vôd bude riešené do podzemnej akumulačnej nádrže na pozemku stavebníka. Rodinný dom je prístupný jestvujúcim vjazdom z ulice Bystrická.

Dispozične objekt tvoria priestory:

1. nadzemné podlažie: zádverie, chodba, obývacia izba, kuchyňa s jedálňou, komora,

technická miestnosť, sklad, kúpeľňa s WC, pracovňa, schodisko, terasa
2. nadzemné podlažie: chodba, 3 x izba, 2 x šatník, kúpeľňa, WC, terasa

Rodinný dom je rozostavaný v rozsahu vybudovaných základov a časti 1. nadzemného podlažia – vymurovanie deliacich a obvodových stien vrátane zateplenia a vybudovanie železobetónového venca a stropnej konštrukcie, osadenia výplní okenných a dverných otvorov. Nad jestvujúce 1. nadzemné podlažie bude vybudované 2. nadzemné podlažie zastrešené plochou strechou.

Podrobnejšie podľa predloženej projektovej dokumentácie.

Zastavaná plocha stavbou rodinného domu s terasou:	179,01 m ²
Podlahová plocha rodinného domu:	238,11 m ²
Obytná plocha rodinného domu:	91,12 m ²

Stavba sa povoľuje presne v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie stavby „Rodinný dom“, 12/2025, vypracovanej oprávnenou osobou, overenej stavebným úradom, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tohto stavebného povolenia.

Na ukončenie výstavby sa určujú tieto podmienky:

1. Stavba bude uskutočnená podľa dokumentácie overenej v stavebnom konaní, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tohto rozhodnutia. Projektantom stavby je oprávnená osoba Ing. arch. Lukáš Vasil’.
2. Projektant stavby v zmysle § 46 ods.1 stavebného zákona zodpovedá za správnosť a úplnosť vypracovania dokumentácie podľa § 45 ods. 2 stavebného zákona a aj za jej realizovateľnosť.
3. Prípadné zmeny oproti schválenej projektovej dokumentácii nemôžu byť zrealizované bez predchádzajúceho povolenia stavebného úradu.
4. Stavba je osadená presne podľa zakreslenia v situácii osadenia, ktorá je súčasťou overenej projektovej dokumentácie. Odstupy prístavby od hraníc susedných:
 - pozemkov
 - od parcely číslo 47/5 (t. j. severozápadnej strany) – 2,04 m
 - od parcely číslo 50/9 (t. j. severovýchodnej strany) – 5,754 m
 - od parcely číslo 54 (t. j. juhovýchodnej strany) – 9,737 m
 - stavieb
 - na parcele číslo 50/11 (t. j. severovýchodnej strany) – 21,71 m
5. Výška atiky plochej strechy navrhovanej prístavby je na kóte +7,21 m od kóty ± 0,00 m na podlahe 1. nadzemného podlažia
6. Vzhľadom na to, že stavebný úrad upúšťa v zmysle § 75a ods. 1 stavebného zákona od vytýčenia priestorovej polohy stavby právnickou alebo fyzickou osobou na to oprávnenou, za súlad priestorovej polohy stavby s dokumentáciou overenou v stavebnom konaní, zodpovedá stavebník.
7. Doklady o vytýčení priestorovej polohy stavby predloží stavebník stavebnému úradu pri kolaudačnom konaní.
8. Pred uskutočňovaním zemných výkopových prác je stavebník povinný zabezpečiť vytýčenie všetkých existujúcich podzemných vedení, ktoré sa nachádzajú na stavenisku, resp. môžu byť stavbou dotknuté, jednotlivými správcami týchto sietí a vykonať opatrenia proti ich poškodeniu. Rešpektovať ochranné pásma, jestvujúcich podzemných a nadzemných vedení, resp. zabudovaných zariadení. Dodržať priestorovú normu. V prípade nevyhnutného zásahu do ochranného pásma požiadať príslušný správny orgán o udelenie výnimky.

9. V mieste križovania a súbehu podzemných vedení so stavbou prevádzať opatrný ručný výkop. V prípade obnaženia existujúcich podzemných vedení je ich možné znova zasypať iba so súhlasom príslušného správcu podzemných vedení.
10. Stavba je a bude vykonávaná stavebník dodávateľsky spoločnosťou BPG Group s.r.o., Alejová 1635/2, Košice, ktorá je v zmysle § 44 stavebného zákona oprávnená na uskutočnenie stavby podľa osobitných predpisov a vedenie uskutočňovania stavby vykonáva stavbyvedúci a bude zodpovedná za uskutočnenie stavby podľa overenej projektovej dokumentácie.
11. Pri uskutočňovaní stavby je nutné dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení podľa vyhlášky v zmysle vyhlášky Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky č. 147/2013 Z. z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri stavebných prácach a prácach s nimi súvisiacich a podrobnosti o odbornej spôsobilosti na výkon niektorých pracovných činností.
12. Pri stavbe a jej uskutočňovaní musia byť dodržané príslušné ustanovenia § 43d, § 43e, § 47 až § 53 stavebného zákona, ktoré definujú základné požiadavky na stavby a všeobecné a technické požiadavky na výstavbu, ustanovenia vyhlášky MŽP SR 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, a príslušné STN EN.
13. Pri výstavbe musia byť dodržané všeobecne technické požiadavky na výstavbu a príslušné technické normy. Pri výstavbe musia byť použité len vhodné stavebné výrobky v súlade s ustanoveniami zákona č. 133/2013 Z. z. o stavebných výrobkoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov a používať materiál vyhovujúci platným normám v zmysle § 43f stavebného zákona. Ku kolaudačnému konaniu stavebník predloží doklady o vhodnosti použitých výrobkov.
14. Stavebník je povinný v zmysle § 43i ods. 3 stavebného zákona dodržať podmienky pre stavenisko.
15. Stavebník alebo stavbyvedúci je povinný viesť stavebný denník v súlade s § 46d stavebného zákona.
16. Stavebník je povinný dbať na to, aby pri uskutočňovaní stavebných prác nedošlo ku spôsobeniu škody na cudzích nehnuteľnostiach a majetku.
17. Počas stavebných prác investor zabezpečí, aby nákladnou dopravou neboli znečisťované miestne komunikácie a v prípade znečistenia zabezpečí ich čistenie.
18. Stavebný materiál skladovať na vlastnom pozemku stavebníka. Bez zvláštneho povolenia správcu komunikácie je zakázané skladovanie materiálu na verejnom priestranstve.
19. Počas výstavby zaistiť bezpečnosť pešej aj vozidlovej dopravy v dotyku so staveniskom a zabezpečiť prístup k dotknutým okolitým nehnuteľnostiam.
20. Ak počas realizácie zemných prác budú odkryté archeologické nálezy, 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 na ochranu pamiatkového fondu alebo archeologickým ústavom.
21. Stavebník je povinný zabezpečiť nakladanie s odpadmi, ktoré vzniknú v dôsledku uskutočňovania stavebných prác, v súlade s ustanoveniami zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a v súlade so Všeobecne záväzným nariadením mesta Košice č. 238 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území mesta Košice.
22. V záväznom stanovisku č. MK/C/2026/00155-2 zo dňa 15.01.2026 Mesto Košice ako miestne príslušný orgán územného plánovania konštatuje súlad predloženej projektovej

- dokumentácie stavby pre dodatočné povolenie stavby s obsahom záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie v súlade s ustanoveniami stavebného zákona.
23. V zmysle záväzného stanoviska Mesta Košice, referát životného prostredia, č. MK/A/2026/13948 zo dňa 04.03.2026 je investor povinný dodržať podmienky: Spôsob odvádzania dažďových vôd z akumuláčnej nádrže čerpadlom na terén pozemku investora s jej následným prirodzeným vsakovaním do pôdneho podložia, musí byť riešený tak, aby nedochádzalo k podmáčaniam susedných pozemkov a poškodzovaniu majetku.
 24. Stavebník je povinný pri vykonávaní stavebných prác dodržať všeobecné zásady ochrany prírody a krajiny v zmysle zákona NR SR č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny.
 25. V zmysle stanoviska Okresného úradu Košice, Pozemkový a lesný odbor, č. OU-KE-PLO-2024/041507-003 zo dňa 02.09.2024 je stavebník povinný dodržať tieto podmienky:
 - Zabezpečiť základnú starostlivosť o poľnohospodársku pôdu, na ktorú bolo vydané toto stanovisko až do doby realizácie stavby.
 - Vykonať skrývku humusového horizontu poľnohospodárskej pôdy a zabezpečiť jej hospodárne a účelné využitie na nezastavanej časti pozemku resp. jej uložením a rozprestretím na inú parcelu poľnohospodárskej pôdy.
 - Po realizácii výstavby, za účelom usporiadania evidencie druhov pozemkov v katastri nehnuteľnosti podľa § 3 ods. 2 zákona požiadať o zmenu poľnohospodárskeho druhu pozemku na zastavanú prípadne ostatnú plochu s predložením realizačného geometrického plánu, rozhodnutia o pridelení súpisného čísla na stavbu (ak sa vydáva, ak nie kolaudačného rozhodnutia) a tohto stanoviska. Zmenu druhu pozemku vykoná Okresný úrad Košice, katastrálny odbor, Južná trieda 82, Košice.
 26. V štádiu realizácie stavby je investor povinný dodržať oprávnené podmienky vyjadrení, stanovísk, súhlasov a rozhodnutí dotknutých orgánov.
 27. Predpokladaná lehota na dokončenie stavby je do 24 mesiacov od nadobudnutia právoplatnosti tohto rozhodnutia.
 28. Stavebník je povinný podľa § 66 ods. 4 písm. j) stavebného zákona stavbu na viditeľnom mieste označiť štítkom „STAVBA POVOLENÁ“.
 29. Stavba sa môže začať užívať iba na základe právoplatného kolaudačného rozhodnutia.
 30. Návrh na kolaudáciu stavby podá stavebník v súlade s § 79 stavebného zákona na tunajšom stavebnom úrade po ukončení stavby.
 31. K návrhu na vydanie kolaudačného rozhodnutia a k ústnemu pojednávaní budú doložené všetky náležitosti v súlade s § 17 a 18 vyhlášky č.453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.

Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania:

Účastníci konania nevzniesli námietky proti realizácii stavby.

V zmysle § 70 stavebného zákona stavebné povolenie a rozhodnutie o predĺžení jeho platnosti sú záväzné aj pre právnych nástupcov konania.

So stavbou možno začať až po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia. V zmysle § 67 stavebného zákona stavebné povolenie stráca platnosť, ak sa so stavbou nezačalo do dvoch rokov odo dňa, keď nadobudlo právoplatnosť.

Odôvodnenie

Dňa 02.02.2026 podal stavebník Peter Bajerovský, Brigádnická 215/1, Košice, žiadosť o dodatočné povolenie stavby s názvom: „Rodinný dom“ Bystrická ulica v Košiciach, na pozemkoch KN-C parcelné čísla 50/1, 50/10, katastrálne územie Pereš. Žiadosť bola dňa

10.03.2026 čiastočne doplnená o chýbajúce doklady. Dňom podania žiadosti bolo začaté konanie o dodatočnom povolení predmetnej stavby.

Stavebný úrad, pracovisko Košice - Západ dňa 04.02.2026 vyzval stavebníka na zaplatenie správneho poplatku v 15-dňovej lehote odo dňa doručenia písomnej výzvy. Správny poplatok vo výške 300 € slovom Tristo eur bol stavebníčkou dňa 11.02.2026 zaplatený v zmysle pol. 60 písm. a) a pol. 61 Sadzobníka správnych poplatkov, ktorý tvorí prílohu zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov.

Pozemky KN-C parcelné číslo 50/10 v katastrálnom území Pereš je vo vlastníctve stavebníka podľa listu vlastníctva č. 1695. Pozemok KN-C parcelné číslo 50/1 v katastrálnom území Pereš je v spoluvlastníctve stavebníka podľa listu vlastníctva č. 1694.

Geometrickým plánom č. 42/2025 bola zameraná rozostavaná stavba rodinného domu na pozemku parcelné číslo 50/12, ktorý vznikol oddelením od pozemku parcelné číslo 50/10. Geometrický plán bol úradne overený Okresným úradom Košice, katastrálny odbor pod č. G1-1070/2025 dňa 28.11.2025.

Pre účely aplikácie zákona č. 447/2015 Z. z. o miestnom poplatku za rozvoj a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov, stavebný úrad uvádza sumárnu veľkosť nadzemnej časti podlahovej plochy pre stavbu: 229,27 m².

Umiestnenie predmetnej prístavby je v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou ÚPN HSA Košice . Mesto Košice ako miestne príslušný orgán územného plánovania konštatuje súlad predloženej projektovej dokumentácie stavby pre dodatočné povolenie stavby s obsahom záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie v predložennom záväznom stanovisku č. MK/C/2026/00155-2 zo dňa 15.01.2026.

Po posúdení skutkového stavu a po preskúmaní predloženej žiadosti zistil, že žiadosť neposkytuje dostatočný podklad pre dodatočné povolenie stavieb na v zmysle § 62 stavebného zákona, v spojení s § 8 a § 9 vyhlášky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.

Stavebný úrad, pracovisko Košice – Západ oznámil oznámením č. MK/A/2026/13096-03/II/SOM zo dňa 10.03.2026 podľa § 61 stavebného zákona začatie konania o dodatočnom povolení stavby účastníkom konania a dotknutým orgánom a ostatným účastníkom konania verejnou vyhláškou a dňa 14.04.2026 vykonal ústne pojednávanie. Na ústnom pojednávaní tunajší stavebný úrad oboznámil prítomných účastníkov konania s predloženou žiadosťou, dokladmi a projektovým riešením stavby. Prítomní účastníci konania nevzniesli voči navrhovanej realizácii stavby žiadne námietky a pripomienky.

Žiadateľ predložil projektovú dokumentáciu stavby a primerane povahe a rozsahu stavby všetky potrebné doklady k vydaniu dodatočného povolenia stavby, tak ako to ustanovuje § 8 a § 9 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.

Stavebný úrad v uskutočnenom konaní preskúmal predloženú žiadosť o dodatočné povolenie stavby 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 posúdil aj vyjadrenia účastníkov konania a dotknutých orgánov a zistil, že uskutočnením stavby nie sú ohrozené záujmy spoločnosti ani neprimerane obmedzené, či ohrozené práva a právom chránené záujmy účastníkov konania.

V zmysle § 84 Prechodné ustanovenia ods. 7 stavebného zákona písm. b) doterajšie predpisy v znení účinnom do 31. marca 2025 sa použijú na konanie o dodatočnom povolení stavby vrátane vydávania záväzných stanovísk pre tieto konania, ak stavba nespĺňa podmienky, aby ju bolo možné považovať za stavbu postavenú v súlade s platnými predpismi podľa doterajších predpisov, ani podmienky na preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie podľa doterajších predpisov alebo podľa písmena a) a vlastník tejto stavby podá žiadosť o dodatočné povolenie stavby od 1. apríla 2025 do 31. marca 2029.

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

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie v súlade s § 53 a § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov v lehote 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia na stavebný úrad mesta Košice, pracovisko Mesto Košice, pracovisko Košice – Západ, Tr. SNP 48/A, Košice. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Ing. Martin Virba
vedúci referátu stavebného úradu
poverený zamestnanec

e-dokument bol podpísaný kvalifikovanou elektronickou pečaťou

Rozhodnutie má povahu verejnej vyhlášky podľa § 61 ods. 4 stavebného zákona v spojení s ust. § 26 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v platnom znení. Toto oznámenie bude vyvesené po dobu 15 dní na úradnej tabuli správneho orgánu a webovom sídle tunajšieho úradu – www.kosice.sk. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

Doručí sa:

1. Stavebník: Peter Bajеровský, Brigádnická 215/1, Košice
2. Projektant: Ing. arch. Lukáš Vasil', PERDO s.r.o., Kalvínska 42, Moldava n. Bodvou
3. Zhotoviteľ: BPG Group s.r.o., Alejová 1635/2, 040 11 Košice
4. Susedia: Mgr. Said Marwan, Lesnícka 482/31, 040 11 Košice
5. Said Patrícia, Lesnícka 482/31, 040 11 Košice
6. Ing. Oroszová Petronela, Revúcka 2437/10A, 040 11 Košice
7. Ing. Širillová Eva, Krompašská 43, 040 11 Košice
8. Kaánová Jana, Gelnická 819/16, 040 11 Košice
9. Puškáš Adrián, Krosnianska 93, 040 22 Košice
10. Rozhodnutie sa doručuje verejnou vyhláškou ostatným účastníkom konania – spoluvlastníkom pozemkov KN-C parcelné čísla 54, 55, k. ú. Pereš, podľa listu vlastníctva č. 214

Na vedomie:

1. Mestská časť Košice – Pereš, Revúcka 14, 040 11 Košice (RegByt)
2. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, Komenského 52, 041 26 Košice
3. Okresný úrad Košice, Pozemkový a lesný odbor, Komenského 52, 040 78 Košice
4. Východoslovenská vodárenská spoločnosť a. s., OZ Košice, Komenského 50, Košice
5. Východoslovenská distribučná a. s. Košice, Mlynská 31, Košice
6. Mesto Košice, ref. životného prostredia, Trieda SNP 48/A, Košice
7. Mesto Košice, oddelenie útvar hlavného architekta, Trieda SNP 48/A, Košice

Informácie o spracúvaní osobných údajov podľa článku 13 Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov a zákona NR SR č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov sú zverejnené na webovom sídle prevádzkovateľa www.kosice.sk a na úradnej tabuli v priestoroch prevádzkovateľa.