



MK/A/2026/08391-22/I/FOD  
Košice, 08.04.2026

## MESTO KOŠICE

### Vec

### Oznámenie o začatí stavebného konania verejnou vyhláškou a nariadenie ústneho pojednávania

---

Dňa 14.03.2025 podal stavebník **MASADA Real Estates, a.s., Milan Ház, Alžbetina 41, Košice, IČO 36 587 672** žiadosť o stavebné povolenie na stavbu s názvom „Bytový dom, Kavečianska cesta č. 2380, Košice – Sever, Košice 040 01 kat. úz. Severné Mesto, p.č. 6085, 6086, 6088/2, 6088/3, 6088/11, 8054/1, 8277/51, 8277/47, 8277/54, 8277/59, 8277/10, 8256/1, 11284/1, 6108/1.“. na pozemku KN-C parcelné čísla **6086, 6088/3, 6088/2** v katastrálnom území **Severné Mesto** (hlavná stavba) a na pozemkoch KN-C parcelné čísla **6086, 6088/3, 6088/2, 6085, 6088/11, 8277/47, 8277/59, 8277/54, 8277/59** v katastrálnom území **Severné Mesto** (napojenie na dopravnú sieť a prípojky na jednotlivé inžinierske siete v území).

Predložená projektová dokumentácia stavby rieši novostavbu bytového domu. Navrhovaný objekt má pôdorysný tvar obdĺžnika a je riešený ako bytový dom s jedným podzemným podlažím a štyrmi nadzemnými podlažiami. Objekt je osadený na pozemku s prihliadnutím na jeho výškové pomery. Prvé podzemné podlažie (1. PP) je situované v úrovni -3 220 mm a slúži predovšetkým ako podzemné parkovisko. Na tomto podlaží sa nachádza 12 parkovacích státí. Súčasťou podlažia sú aj komunikačné priestory, konkrétne schodisko a výt'ah, ktoré zabezpečujú vertikálnu komunikáciu medzi jednotlivými podlažiami objektu.

Na prvom nadzemnom podlaží (1. NP) sú navrhnuté dve bytové jednotky. Okrem nich sa tu nachádzajú skladové priestory a dve technologické miestnosti určené pre jednotlivé byty. Podlažie je ďalej doplnené o komunikačné priestory, ktorými sú schodisko a výt'ah, tvoriace hlavné komunikačné jadro objektu.

Druhé nadzemné podlažie (2. NP) je riešené ako spoločenský a relaxačný priestor pre obyvateľov bytového domu. Nachádza sa tu priestor určený pre fitness. Zároveň je na tomto podlaží umiestnená jedna bytová jednotka, ktorá je funkčne prepojená s ostatnými časťami objektu prostredníctvom komunikačného jadra.

Na treťom nadzemnom podlaží (3. NP) sa nachádza jedna bytová jednotka. Súčasťou podlažia sú aj skladové priestory, ktoré sú prístupné nielen z interiéru objektu, ale aj priamo z exteriéru. Na tomto podlaží sú ďalej situované technologické miestnosti slúžiace pre byty v budove.

Štvrté nadzemné podlažie (4. NP) je riešené ako obytné podlažie s jednou bytovou jednotkou, ku ktorej prislúcha samostatný skladový priestor. Z najvyššieho poschodia je z komunikačného jadra navrhnutý vylez na strechu. Na všetkých podlažiach od 1. PP až po

4. NP je navrhnuté schodisko a osobný výtah, ktoré spolu tvoria hlavné vertikálne komunikačné jadro budovy a zabezpečujú plynulý pohyb osôb medzi jednotlivými podlažiami. Vstup do navrhovaného objektu je navrhnutý bezúrovňovo resp. bezbariérovo tak, aby bol zabezpečený vstup aj pre osoby so zníženou resp. obmedzenou schopnosťou pohybu. V bytovom dome je navrhnutý osobný výtah určený na prekonávanie výškových rozdielov medzi jednotlivými podlažiami objektu. Výtah zároveň plní funkciu bezbariérového prístupu v zmysle príslušných technických požiadaviek na bezbariérové užívanie stavieb, čím zabezpečuje prístupnosť pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie. Výtahová šachta je navrhnutá v pôdorysných rozmeroch 1650 × 2450 mm.

|                                     |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|
| Zastavaná plocha 1.PP.....          | 382,65m <sup>2</sup>  |
| Zastavaná plocha 1.NP.....          | 337,54m <sup>2</sup>  |
| Zastavaná plocha 2.NP.....          | 373,47m <sup>2</sup>  |
| Zastavaná plocha 3.NP.....          | 358,90m <sup>2</sup>  |
| Zastavaná plocha 4.NP.....          | 249,40m <sup>2</sup>  |
| Zastavaná plocha podlaží spolu..... | 1701,96m <sup>2</sup> |
| Úžitková plocha 1.PP.....           | 321,65m <sup>2</sup>  |
| Úžitková plocha 1.NP.....           | 258,07m <sup>2</sup>  |
| Úžitková plocha 2.NP.....           | 296,67m <sup>2</sup>  |
| Úžitková plocha 3.NP.....           | 275,75m <sup>2</sup>  |
| Úžitková plocha 4.NP.....           | 193,48m <sup>2</sup>  |
| Úžitková plocha spolu.....          | 1345,62m <sup>2</sup> |
| Úžitková plocha bytov 1.NP.....     | 141,02m <sup>2</sup>  |
| Byt 1.1 (2-izbový).....             | 55,64m <sup>2</sup>   |
| Byt 1.2 (3-izbový).....             | 85,38m <sup>2</sup>   |
| Úžitková plocha bytov 2.NP.....     | 175,86m <sup>2</sup>  |
| Byt 2.1 (4-izbový).....             | 175,86m <sup>2</sup>  |
| Úžitková plocha bytov 3.NP.....     | 158,5 m <sup>2</sup>  |
| Byt 3.1 (4-izbový).....             | 158,5m <sup>2</sup>   |
| Úžitková plocha bytov 4.NP.....     | 162,87m <sup>2</sup>  |
| Byt 4.1 (4-izbový).....             | 162,87m <sup>2</sup>  |
| Úžitková plocha bytov spolu.....    | 638,25m <sup>2</sup>  |
| Exterierová plocha 1.NP.....        | 58,27m <sup>2</sup>   |
| Úžitková plocha 2.NP.....           | 101,00m <sup>2</sup>  |
| Úžitková plocha 3.NP.....           | 101,00 <sup>2</sup>   |
| Úžitková plocha 4.NP.....           | 59,94m <sup>2</sup>   |
| Úžitková plocha spolu.....          | 320,21m <sup>2</sup>  |

## 1.1.OBJEKTOVÁ SKLADBA –

### SO 01 Hlavný objekt bytový dom

SO 02 KOMUNIKÁCIE A SPEVNENÉ PLOCHY  
SO 02.1 SPEVNENÉ PLOCHY Z BETÓNOVEJ DLAŽBY  
SO 02.2 EXISTUJÚCI VJAZD S ASFALTOBETÓNOVÝM KRYTOM  
SO 03 SILNOPRÚDOVÉ ROZVODY  
SO 03.1 VN PRÍPOJKA  
SO 03.2 TRAFOSTANICA  
SO 03.3 ROZŠÍRENIE NN DISTRIBUČNEJ SÚSTAVY  
SO 05 TERÉNNE A SADOVÉ ÚPRAVY  
SO 08 OPORNÝ MÚR

**Uvedeným dňom bolo začaté stavebné konanie.**

Vzhľadom na to, že predložená žiadosť neobsahovala predpísané doklady, stavebný úrad, pracovisko Košice – Staré Mesto vyzval žiadateľa na doplnenie potrebných dokladov žiadosti a súčasne stavebné konanie pod č. MK/A/2025/14966-03/I/FOD dňa 23.04.2025 a MK/A/2025/14966-08/I/FOD dňa 14.07.2025. Žiadateľ dňa 30.01.2026 doplnil chýbajúce doklady.

Po doplnení chýbajúcich dokladov stavebný úrad, pracovisko Košice - Staré Mesto, oznámil verejnou vyhláškou dňa 16.02.2026 podľa § 61 stavebného zákona začatie stavebného konania účastníkom konania a dotknutým orgánom 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 realizácii predmetnej stavby.

Dňa 12.03.2026 účastníci konania podali námietky k stavebnému konaniu a nesúhlas s upustením od ústneho pojednávania.

Mesto Košice, pracovisko Košice – Staré Mesto, Hviezdoslavova 7, 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 I. stupňa podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, podľa § 61 ods. 1, 2 a 4, § 65 ods. 1 a 2 za účelom objasnenia námietok

**oznamuje**

**začatie stavebného konania verejnou vyhláškou a súčasne nariaďuje** k prerokovaniu žiadosti ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním na deň

**14.05.2026 o 9.00 hod.**

so stretnutím účastníkov na stavebnom úrade, pracovisku Košice - Staré Mesto, Hviezdoslavova 7, Košice. č. dverí 70 - zasadačka.

Vlastník pozemku a stavieb, ktoré sú predmetom konania, je povinný strpieť miestne zisťovanie podľa § 38 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov a k tomuto účelu ich sprístupniť.

Účastníci stavebného konania môžu svoje námietky a pripomienky k žiadosti uplatniť najneskôr pri ústnom pojednávaní, inak k nim nebude prihliadnuté.

V rovnakej lehote oznámia svoje stanoviská aj dotknuté orgány, inak sa má za to, že so stavbou z hľadiska nimi sledovaných záujmov súhlasia. Ak niektorý z orgánov štátnej správy potrebuje na riadne posúdenie žiadosti dlhší čas, je povinný požiadať tunajší stavebný úrad o predĺženie uvedenej lehoty pred jej uplynutím.

Na pripomienky a námietky, ktoré boli alebo mohli byť pri prerokovaní územného plánu zóny, sa neprihliada.

Do podkladov rozhodnutia je možné nahliadnuť na stavebnom úrade, pracovisko Košice - Staré Mesto, Hviezdoslavova 7, Košice, č. dverí 65, v stránkových hodinách (pondelok 8<sup>00</sup>-12<sup>00</sup> hod., 13<sup>00</sup>-15<sup>00</sup> hod., streda 8<sup>00</sup>-12<sup>00</sup> hod., 13<sup>00</sup>-16<sup>00</sup> hod., piatok 8<sup>00</sup>-12<sup>00</sup> hod.) a pri ústnom pojednávaní.

Ak sa niektorý z účastníkov konania nechá v konaní zastupovať, musí jeho zástupca predložiť písomnú plnú moc s podpisom toho účastníka konania, ktorý sa nechá zastupovať.

Oznámenie o začatí konania má povahu verejnej vyhlášky podľa § 61 ods. 4 stavebného zákona. Toto oznámenie bude vyvesené po dobu 15 dní na úradnej tabuli správneho orgánu, webovom sídle tunajšieho úradu – [www.kosice.sk](http://www.kosice.sk) a informatívne na úradnej tabuli príslušnej mestskej časti. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

---

Ing. Jaroslav Polaček, DPA  
primátor mesta Košice

e-dokument bol podpísaný kvalifikovanou elektronickou  
pečaťou

Doručí sa verejnou vyhláškou:

1. Stavebník, vlastník: MASADA Real Estates, a.s., Milan Ház, Alžbetina 41, Košice
2. MASADA Real Estates, a.s., Ing. Marek Lipták, Alžbetina 41, Košice
3. Projektant: Ing. Mgr. art. Radovan Gonos, d.g.A design graphic architecture s.r.o., Popradská 80, Košice

4. Mestská časť Košice – Sever, Festivalové námestie 2, Košice + informatívna verejná vyhláška
5. Krajský pamiatkový úrad Košice, Hlavná 25, Košice
6. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, odpadové hospodárstvo, Komenského 52, Košice
7. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrana prírody a vybraných zložiek životného prostredia, OPaK, Komenského 52, Košice
8. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, štátna vodná správa, Komenského 52, Košice
9. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrana ovzdušia, Komenského 52, Košice
10. Okresný úrad Košice, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, Komenského 52, Košice
11. Okresný úrad Košice, Pozemkový a lesný odbor, Komenského 52, Košice
12. Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru Košice, Požiarnická 4, Košice
13. Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Košiciach, Ipeľská 1, Košice
14. Mesto Košice, ref. špeciálneho stavebného úradu pre miestne a účelové komunikácie, Tr. SNP 48/A, Košice
15. Správa mestskej zelene, Rastislavova 79, Košice
16. Mesto Košice, odd. dopravy, Tr. SNP 48/A, Košice
17. Mesto Košice, ref. výstavby, Tr. SNP 48/A, Košice
18. Mesto Košice, ref. životného prostredia, Tr. SNP 48/A, Košice
19. KR Policajného zboru, Krajský dopravný inšpektorát, Kuzmányho 8, Košice
20. Slovak Telekom a.s., Bajkalská 28, Bratislava 817 62
21. Východoslovenská distribučná a.s. Košice, Mlynská 31, Košice
22. SPP - distribúcia, a.s., Plátennícka 19013/2, 821 09 Bratislava
23. Východoslovenská vodárenská spoločnosť a.s., Komenského 50, Košice
24. Tepelné hospodárstvo s.r.o., Komenského 7, Košice
25. Teplárenský holding, a.s., Turbinová 3, 831 04 Bratislava
26. UPC Broadband Slovakia s.r.o., Alvinczyho 14, Košice
27. Orange Slovensko a.s., Aupark Tower, Protifašistických bojovníkov 11, Košice
28. Veolia Energia Východné Slovensko s.r.o., Tr. SNP 37, Košice
29. SITEL s.r.o., Zemplínska 6, Košice
30. Slovanet, a.s., Galvaniho 19, Bratislava
31. Delta OnLine s.r.o., Pri salaši 2, Košice
32. SWAN KE s.r.o., Námestie osloboditeľov 3/A, Košice
33. DPMK, a.s., Bardejovská 6, Košice
34. Antik telecom s.r.o., Čárskeho 10, Košice
35. MO SR, Správa nehnuteľného majetku a výstavby, Komenského 39/A, Košice
36. Okresný úrad Košice, odbor krízového riadenia, Komenského 52, Košice
37. Natália Vozárová, Vihorlatská 961/8, Košice
38. Ing. Ladislav Sasák, Kavečianska cesta 39/A, Košice
39. Peter Sasák, Kavečianska cesta 39/A, Košice
40. Jozef Vojtko, Gerlachovská 868/22, Košice
41. Mgr. Marta Vojtková, Gerlachovská 868/22, Košice
42. Lívia Kovátsová, Vihorlatská 1025/8B, Košice
43. Ing. Pavol Rindoš, Mánesova 1886/17, Košice
44. Monika Rindošová, Mánesova 1886/17, 040 01 Košice

45. MUDr. Nora Lešková, Šemša 83, 044 21Šemša

46. Ostatní účastníci konania (t.j. vlastníci susediacich pozemkov a stavieb a osoby, ktorí majú k takýmto pozemkom a stavbám iné práva, ak ich vlastnícke a iné práva k týmto pozemkom a stavbám môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté.

Vybavuje: Ing. Fodorová, 055/6827216, [maria.fodorova@kosice.sk](mailto:maria.fodorova@kosice.sk)

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](http://www.kosice.sk) a na úradnej tabuli v priestoroch prevádzkovateľa.