



MESTO KOŠICE

MK/A/2026/08391-24/I/FOD
Košice, 08.06.2026

ROZHODNUTIE

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 podľa ust. § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov takto

rozhodlo:

podľa § 14 ods. 1 zákona číslo 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov, že sa **Mestskej časti Košice – Sever, Festivalové námestie 2, Košice**

nepriznáva postavenie účastníka stavebného konania

o povolení stavby: „**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), pre navrhovateľa **MASADA Real Estates, a.s., Milan Ház, Alžbetina 41, Košice, IČO 36 587 672.**

Odôvodnenie

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).

Mestská časť Košice – Sever, Festivalové námestie 2, Košice, doručila stavebnému úradu mestu Košice, pracovisku Košice – Staré Mesto, dňa 14.05.2026 podanie pod názvom „Požiadavka na zahrnutie do okruhu účastníkov konania“.

„Mestská časť Košice – Sever, Festivalové námestie 2, Košice, komisia rozvoja a životného prostredia dňa 23.04.2026 prerokovala oznámenie stavebného úradu, pracoviska Košice - Staré Mesto, Hviezdoslavova 7, Košice pod číslom MK/A/2026/08391-22/I/FOD – „Oznámenie o začatí stavebného konania verejnou vyhláškou a nariadenie ústneho pojednávania“ stavby 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.“.

Komisie rozvoja a životného prostredia prijalo uznesenie, aby Mestská časť Košice - Sever požiadala príslušný stavebný úrad o zaradenie medzi účastníkom konania. Zároveň zasielame aj pripomienky vychádzajúce z rokovania komisie k predmetnému oznámeniu: Aktuálna fáza - Stavebné konanie“

- Mestská časť Košice - Sever má výhrady k technickému stavu komunikácie a kumulatívne dopadu dopravy.
- Mestská časť Košice - Sever explicitne žiada, aby bola zahrnutá do okruhu účastníkov stavebného konania podľa § 59 Stavebného zákona, nakoľko sú priamo dotknuté jej vlastnícke alebo iné práva k susedným pozemkom (miestne komunikácie). Mestská časť Košice - Sever nie je vlastníkom komunikácie, ale je orgánom verejnej správy, ktorý zodpovedá za ochranu verejných záujmov na svojom území.

Právna zodpovednosť a bezpečnosť:

- Statické poruchy: Ak existujú praskliny v ceste, prejazd ťažkej techniky (betónpumpy, domiešavače) počas výstavby môže spôsobiť havarijný stav. MČ by mala žiadať o „Pasportizáciu komunikácie“ pred začatím prác a zloženie finančnej zábezpeky na ochranu poškodenej cesty.
 - Bezpečnosť chodcov: Norma STN 73 6110 (Projektovanie miestnych komunikácií) definuje požiadavky na minimálne šírky a bezpečnostné prvky.
1. Ochrana zdravia a bezpečnosť obyvateľov (§1 zákona o obecnom zriadení) Mestská časť má zákonnú povinnosť starať sa o potreby obyvateľov a chrániť ich bezpečnosť.
 - Argument: Hoci nie sme správcom cesty, sme zodpovední za bezpečnosť pohybu našich občanov (chodcov) na tomto území.
 - Aplikácia: zvýšená doprava na ceste, ktorá nespĺňa bezpečnostné parametre (úzke, chodníky, úzky profil) priamo ohrozuje životy obyvateľov MČ Sever.
 2. Negatívne emisie a životné prostredie

Podľa Občianskeho zákonníka (§127) sa musí vlastník vecí (t.j. stavebník, správca cesty) zdržať všetkého, čím by nad mieru primeranú pomerom obťažoval iného.

 - Argument: Kumulatívna záťaž (hluk, prach otrasy, obmedzenie plynulosti cestnej premávky, kolízny bod v zákrute, zlé rozhládové pomery) z viacerých projektov presahuje únosnú mieru pre danú obytnú zónu.
 - Aplikácia: Mestská časť Košice - Sever žiada vypracovať Hlukovú štúdiu a Rozptylovú štúdiu, ktoré zohľadnia nie jeden dom, ale všetky plánované zámery v lokalite naraz.
 3. Statická bezpečnosť priľahlého územia.

Ak má cesta statické poruchy (praskliny), ich zhoršenie v dôsledku výstavby môže ohroziť

aj príslušné pozemky a stavby (napr. inžinierske siete, verejné osvetlenie, zeleň)

- Argument: Mestská časť Košice - Sever chráni majetok obce a verejné priestranstvá, ktoré bezprostredne susedia s inkriminovanou cestou.

Stavebný úrad preskúmal dôvody žiadateľa o priznanie postavenia účastníka stavebného konania, na základe ktorých sa domnieva, že vydaním stavebného povolenia stavby budú jeho práva, právom chránené záujmy, alebo povinnosti rozhodnutím priamo dotknuté. Stavebný úrad zaujíma nasledovné stanovisko:

Na predmetnú stavbu bolo vydané mestom Košice, pracovisko Košice - Staré Mesto územné rozhodnutie pod č. MK/A/2025/06776-18/I/FOD zo dňa 07.01.2025, právoplatné dňa 14.02.2025.

V zmysle § 34 ods. 1 stavebného zákona, účastníkom územného konania je navrhovateľ, obec, ak nie je stavebným úradom príslušným na územné konanie a ten, komu toto postavenie vyplýva z osobitného predpisu.^{1g)} V zmysle ods. 2, v územnom konaní o umiestnení stavby, o využívaní územia, o stavebnej uzávere a o ochrannom pásme sú účastníkmi konania aj právnické osoby a fyzické osoby, ktorých vlastnícke alebo iné práva k pozemkom alebo stavbám, ako aj k susedným pozemkom a stavbám vrátane bytov môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté.

V územnom konaní bola Mestská časť – Košice, Festivalové námestie, Košice účastníkom konania, mala doručované všetky písomnosti súvisiace s priebehom konania, na stránkach Mestskej časti Košice – Sever boli vyvesené verejné vyhlášky. Mestská časť ako účastník konania k umiestneniu predmetnej stavby nedala námietky, ani pripomienky.

V zmysle § 59 stavebného zákona účastníkmi stavebného konania sú:

- a) stavebník,
- b) osoby, ktoré majú vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich vrátane susediacich pozemkov a stavieb, ak ich vlastnícke alebo iné práva k týmto pozemkom a stavbám môžu byť stavebným povolením priamo dotknuté,

Podľa § 14 ods. 1 správneho poriadku, účastníkom konania je ten, o koho právach, právom chránených záujmoch alebo povinnostiach sa má konať alebo koho práva, právom chránené záujmy alebo povinnosti môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté; účastníkom konania je aj ten, kto tvrdí, že môže byť rozhodnutím vo svojich právach, právom chránených záujmoch alebo povinnostiach priamo dotknutý, a to až do času, kým sa preukáže opak.

Pre postavenie účastníka konania musí mať fyzická osoba, resp. právnická osoba vlastnícke alebo iné právo k pozemkom alebo stavbám, ako aj k susedným pozemkom a stavbám, ale musí byť splnená zároveň aj podmienka, že toto právo môže byť rozhodnutím priamo dotknuté. Túto otázku vždy stavebný úrad posudzuje podľa okolností konkrétneho prípadu. Pripomíname, že zákon výslovne uvádza, že toto dotknutie na právach má byť priame; nebude teda stačiť nepriamy alebo sprostredkovaný vplyv.

Mestská časť Košice – Sever nespĺňa zákonné podmienky účastníka stavebného konania podľa § 59 stavebného zákona v spojení s § 139 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. Mestská časť nie je vlastníkom dotknutých pozemkov ani stavby miestnej komunikácie a nepreukázala ani existenciu iného vecného práva k predmetným nehnuteľnostiam. Samotné odvolávanie sa na ochranu verejného záujmu nezakladá postavenie účastníka konania podľa stavebného zákona. Otázky ochrany verejného záujmu, bezpečnosti dopravy, ochrany zdravia a životného prostredia sú zabezpečené prostredníctvom záväzných stanovísk príslušných

dotknutých orgánov štátnej správy, ktoré boli v rámci projektovej prípravy riadne vyžiadané a predložené stavebnému úradu.

Technický stav komunikácie a statické poruchy:

Okresný úrad Košice, Odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, Komenského 52, Košice vydal stanovisko k projektovej dokumentácii pre potreby vydania stavebného povolenia predmetnej stavby č. OU-KE-OCDPN-2025/033804-002 zo dňa 25.06.2025, v ktorom nemá námietky k predmetnej stavbe za dodržania podmienok: „Bytový dom, Kavečianska cesta č. 2380, Košice – Sever“ sa dotýka záujmov ciest triedy - cesta III/3391, preto je potrebné pred začatím realizácie stavby, spolu so stanoviskom správcu pozemnej komunikácie a stanoviskom príslušného dopravného inšpektorátu požiadať tunajší cestný správny orgán:

- zvláštne užívanie cesty v zmysle § 8 cestného zákona, ak dôjde k užívaniu ciest iným než zvyčajným spôsobom alebo na iné účely, než na ktoré sú určené
- čiastočnú alebo úplnú uzávierku cesty v zmysle § 7 cestného zákona v prípade, ak si to realizácia predmetnej stavby vyžaduje
- určenie dočasného dopravného značenia v zmysle § 3 ods. 4 písm. d) cestného zákona v súvislosti s uzávierkou, ako aj v prípade potreby osadenia dopravného značenia.

Súčasťou spisového materiálu bolo záväzné stanovisko Okresného úradu Košice, Odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, Komenského 52, Košice k zriadeniu napojenia vjazdu na cestu III/3391 k predmetnej stavbe č. OU-KE-OCDPK-2024/004968-010 zo dňa 17.01.2024, stanovisko Mesta Košice, odd. dopravy a životného prostredia, ref. Dopravy, ako správca štátnej cesty k zriadeniu vjazdu č. MK/A/2023/25521, MK/A/2024/09782 zo dňa 04.01.2024, stanovisko Krajského riaditeľstva Policajného zboru v Košiciach, č. KRPZ-KE-KDI-38-321/2023 zo dňa 18.12.2023 k zriadeniu vjazdu, trvalému dopravnému značeniu a dopravné zariadenia – dopravné zrkadlá a stanovisko k projektovej dokumentácii Mesta Košice, špeciálny stavebný úrad pre miestne a účelové komunikácie č. MK/A/2025/15408-2 zo dňa 14.04.2025.

Projektová dokumentácia rešpektuje existujúci stav dopravnej infraštruktúry a návrh stavby nepredstavuje neprimerané zaťaženie miestnej komunikácie.

Dopravná obsluha stavby bola navrhnutá v súlade s príslušnými technickými normami a kapacitnými požiadavkami územia. Počas realizácie stavby bude zabezpečený organizovaný režim výstavby vrátane čistenia komunikácií, regulácie stavebnej dopravy a ochrany existujúcich komunikácií pred poškodením. V prípade vzniku prípadných škôd spôsobených stavebnou činnosťou je stavebník povinný tieto odstrániť v súlade s príslušnými právnymi predpismi a podmienkami stavebného povolenia. Námietka MČ o možnom „havarijnom stave“ má hypotetický charakter a nie je podložená odborným statickým posúdením komunikácie.

Bezpečnosť chodcov a dopravy: Projekt stavby bol vypracovaný v súlade s platnými technickými normami a požiadavkami bezpečnosti dopravy.

Riešenie dopravného napojenia bude predmetom posúdenia príslušných orgánov dopravy a dopravného inšpektorátu, ktoré sú kompetentné vyjadrovať sa k bezpečnosti cestnej premávky a pohybu chodcov. Projekt rešpektuje požiadavky STN a zabezpečuje zachovanie bezpečného dopravného režimu v území. Počas výstavby bude doprava organizovaná tak, aby bol minimalizovaný dopad na okolie a zachovaná bezpečnosť obyvateľov.

Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Košiciach, Ipeľská 1, Košice vydalo vyjadrenie č. RÚVZKE/OHŽPaZ/3541/7194/2025 zo dňa 06.05.2025 k projektovej dokumentácii predmetnej stavby pre účely stavebného konania, ktorú je možné podľa § 3 ods. 3 písm. g) zákona č. 355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len zákon č. 355/2007 Z.z.) v znení zákona č. 361/2024 Z.z. účinnom do 31. marca 2025 akceptovať.

Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Košiciach ako orgán príslušný podľa zákona č. 355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niekoľkých zákonov v znení neskorších predpisov je podľa stavebného zákona dotknutým orgánom a vydáva vyjadrenia, ktorými zabezpečuje súlad s požiadavkami ustanovenými na ochranu, podporu a rozvoj verejného zdravia.

Hluk a nočné limity: Ku stavbe bola vypracovaná odborná hluková štúdia autorizovanou odborne spôsobilou osobou, ktorá preukázala splnenie prípustných hodnôt hluku podľa vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z. Zo záverov hlukovej štúdie vyplýva, že samostatná prevádzka stavby nespôsobí prekročenie prípustných denných, večerných ani nočných limitov hluku. Na fasádach najbližších chránených objektov budú dodržané povolené limity hladiny hluku. Regionálny úrad verejného zdravotníctva vo svojom stanovisku konštatoval, že hluková štúdia simulovala šírenie hluku a preukázala splnenie hygienických limitov. Na základe uvedeného nie je dôvod považovať prevádzku stavby za ohrozujúcu zdravie alebo kvalitu bývania v území.

Rozptylová štúdia: Stavba nepredstavuje stacionárny zdroj znečisťovania ovzdušia podľa zákona č. 146/2023 Z. z. o ochrane ovzdušia. Navrhovaná stavba neobsahuje technologické zariadenia produkujúce emisie, ktoré by zakladali povinnosť vypracovania rozptylovej štúdie. Z uvedeného dôvodu neexistuje zákonný ani odborný podklad na požiadavku spracovania rozptylovej štúdie.

Ochrana zdravia obyvateľov: Ochrana zdravia obyvateľov bola v projektovej dokumentácii a povoľovacom procese riadne posúdená príslušnými orgánmi verejného zdravotníctva. Projekt rešpektuje hygienické limity hluku, požiadavky ochrany ovzdušia, dopravné predpisy aj technické normy. K stavbe boli zabezpečené odborné posudky a záväzné stanoviská dotknutých orgánov. Námietky MČ Košice – Sever majú prevažne všeobecný a hypotetický charakter a neobsahujú odborné dôkazy, ktoré by preukazovali nesúlad stavby s platnými právnymi predpismi alebo technickými normami.

Stavebný úrad v uskutočnenom konaní preskúmal predloženú žiadosť o stavebné povolenie 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.

Dokumentácia stavby spĺňa, primerane povahe stavby a rozsahu stavby, požiadavky stanovené § 47 až § 53 stavebného zákona a príslušné 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 technické normy, ako aj podmienky rozhodnutia o umiestnení navrhovanej stavby.

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

Ako bolo v predchádzajúcich odsekoch odôvodnenia uvedené, stavebný úrad nenašiel dôvod, pre ktorý by Mestská časť Košice – Sever, Festivalové námestie 2, Košice mohla byť akýmkoľvek spôsobom priamo dotknutá stavebným povolením stavby 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) a jeho konkrétne tvrdenia, prečo by mohli byť jeho práva priamo dotknuté, boli stavebným úradom dostatočne vyvrátené, preto stavebný úrad rozhodol tak, ako je to uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu možno podľa § 54 zákona číslo 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov podať odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Mesto Košice, pracovisko Košice - Staré Mesto, Hviezdoslavova 7, Košice. Toto rozhodnutie nie je preskúmateľné súdom.

Ing. Jaroslav Polaček, DPA
primátor mesta Košice

e-dokument bol podpísaný kvalifikovanou elektronickou
pečaťou

Doručí sa:

1. Mestská časť Košice – Sever, Festivalové námestie 2, Košice

Na vedomie:

1. Stavebník: MASADA Real Estates, a.s., Milan Ház, Alžbetina 41, Košice Mesto Košice,
Tr. SNP 48/A, Košice

2. Mestská časť Košice – Sever, Festivalové námestie 2, Košice (verejná vyhláška)
3. Ostatní účastníci konania (t.j. vlastníci pozemkov a susediacich pozemkov a stavieb a osoby, ktoré majú k takýmto pozemkom a stavbám iné práva, ak ich vlastnícke a iné práva k týmto pozemkom a stavbám môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté) formou verejnej vyhlášky tak, že toto rozhodnutie stavebného úradu bude vyvesené na dobu 15 dní na úradnej tabuli tunajšieho úradu, príslušnej mestskej časti a na internetovej stránke www.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 a na úradnej tabuli v priestoroch prevádzkovateľa.