



MESTO KOŠICE

MK/A/2026/08484-08/I/STS
Košice, 03.08.2026

ROZHODNUTIE

Verejná vyhláška

Mesto Košice, pracovisko Košice - Staré Mesto, 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:

Podľa § 39, § 39a stavebného zákona v súlade s § 4 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 vydáva

rozhodnutie o umiestnení stavby

s názvom „**3 rodinné domy, Šamborská ulica, Košice**“, na pozemkoch KN-C parcelné čísla **56/1, 57, 58** v katastrálnom území **Kavečany** tak, ako je to zakreslené v návrhu umiestnenia stavby, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tohto rozhodnutia, pre navrhovateľov:

Martin Joščak a Ing. Patrícia Joščaková, obaja bytom Na Kope I 941/1, Košice.

Popis stavby:

Projektová dokumentácia stavby rieši odstránenie existujúceho staršieho rodinného domu a umiestnenie troch radových rodinných domov, dvojpodlažných, bez podpivničenia, zastrešených sedlovou strechou, každý s jednou bytovou jednotkou. Rodinné domy A a B budú napojené navrhovanými prípojkami na existujúce hlavné rozvody inžinierskych sietí - vodovod, kanalizáciu a elektrickú sieť; rodinný dom C bude napojený navrhovanými areálovými prípojkami na vlastnom pozemku cez existujúce meracie body na hlavné rozvody inžinierskych sietí - vodovod, kanalizáciu a elektrickú sieť. Dažďové vody budú odvádzané do akumuláčnych nádrží; vykurovanie domov bude vlastným zdrojom tepla, tepelným čerpadlom vzduch-voda, pre každý dom samostatne, doplnkový zdroj bude elektrokotol s výkonom do 9 kW. Na pozemku je navrhnutá spevnená plocha na parkovanie so 7 parkovacími miestami, prístup bude navrhovaným vjazdom. Zastavaná plocha rodinných domov bude 252,00 m².

Členenie stavby na stavebné objekty:

- SO-01 3 rodinné domy
- SO-02 Spevnené plochy
- SO-03 Prípojka NN
- SO-04 Prípojka splaškovej kanalizácie
- SO-05 Prípojka vodovodu
- SO-06 Dažďová kanalizácia

Plošné a kapacitné údaje:

Počet objektov	3 rodinné domy
Podlažnosť	2NP
Plocha pozemku	1045 m ²
Zastavaná plocha	252 m ² (24 %)
Úžitková plocha	330,66 m ²
Spevnené plochy	165 m ²
Plocha zelene	628 m ² (60 %)
Počet nekrytých parkovacích miest	7

Pre umiestnenie stavby a projektovú prípravu sa určujú tieto podmienky:

1. Stavba sa osadí presne podľa zakreslenia v situácii umiestnenia stavby - situačnom výkrese, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tohto rozhodnutia a to:
Odstupy stavby od hraníc susedných pozemkov:
- na parcele číslo 60 (t.j. severnej strany) - 2,000 m
- na parcele číslo 54/1 (t.j. západnej strany) - 2,000 m
- na parcele číslo 41 (t.j. južnej strany) - 2,220 m
- na parcele číslo 56/2 (t.j. južnej strany) - 8,360 m
- na parcele číslo 951/1 (t.j. východnej strany) - 2,260 m
Odstupy stavby od hraníc susedných stavieb:
- na parcele číslo 59 (t.j. severozápadnej strany) - 7,373 m
- na parcele číslo 41 (t.j. južnej strany) - 11,691 m
- na parcele číslo 40 (t.j. južnej strany) - 13,236 m
2. Stavba bude umiestnená podľa dokumentácie overenej v územnom konaní, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tohto rozhodnutia. Stavba sa osadí presne podľa zakreslenia v situácii umiestnenia stavby – koordinačnej situácii. Projektantom stavby je Ing. arch. Pavol Wohlfahrt, Poštová 13, Košice, autorizovaný architekt, č.osvedčenia *2193 AA*.
3. Výška najvyššieho bodu plochej strechy navrhovaných stavieb rodinných domov je na kóte +6,800 od kóty + 0,000, ktorá je na úrovni podlahy 1.NP.
4. Prístup k stavebnému pozemku je navrhovaným vjazdom z miestnej komunikácie na pozemku KN-C parcelné číslo 951/1 v katastrálnom území Kavečany, ulica Šamborská.
5. Projektová dokumentácia stavby musí byť vypracovaná oprávnenou osobou podľa zákona č.138/1992 Zb. o autorizovaných architektoch a autorizovaných stavebných inžinieroch v znení neskorších predpisov.
6. Projektová dokumentácia predložená k stavebnému konaniu musí byť vypracovaná v rozsahu podľa ust. § 9 vyhlášky č.453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, rešpektujúc ust. §§ 47 až 53 stavebného zákona, ktorými sú ustanovené všeobecné technické požiadavky na navrhovanie a uskutočňovanie stavieb.
7. Projektová dokumentácia predložená k stavebnému konaniu musí byť vypracovaná v súlade s ustanoveniami 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 a so zohľadnením a rešpektovaním príslušných zákonných a technických noriem a VZN mesta Košice.
8. V projektovej dokumentácii stavby riešiť zatriedenie a spôsob nakladania so vzniknutým odpadom v zmysle vyhlášky MŽP SR č. 365/2015 Z.z., ktorou sa ustanovuje Katalóg odpadov a podľa zákona NR SR č. 79/2015 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
9. Nové budovy je potrebné stavebnotechnicky navrhnuť tak, aby spĺňali minimálnu požiadavku pre globálny ukazovateľ horná hranica **energetickej triedy A0**, v zmysle Vyhlášky č. 364/2012 Z.z. Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, ktorou sa vykonáva zákon č.555/2005 Z.z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
10. Podkladom pre vypracovanie projektovej dokumentácie stavby bude dokumentácia pre územné konanie, ktorú vypracoval Ing. arch. Pavol Wohlfahrt, Poštová 13, Košice, autorizovaný architekt, č. osvedčenia *2193 AA*, v auguste 2025.

11. Pri projektovej príprave stavby rešpektovať existujúce podzemné inžinierske siete a ich ochranné pásma v súlade s vyjadreniami jednotlivých správcov týchto sietí.
12. Navrhovateľ je povinný dodržať podmienky uvedené v stanoviskách Mesta Košice, odd. dopravy, ako cestného správneho orgánu, č.MK/A/2026/15373 zo dňa 08.04.2026 k zriadeniu vjazdu a č.MK/A/2026/15837 zo dňa 17.04.2026.
13. Navrhovateľ je povinný dodržať podmienky uvedené v stanovisku Okresného úradu Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, štátna správa odpadového hospodárstva, č.OU-KE-OSZP3-2026/025569-002 zo dňa 10.03.2026.
14. Navrhovateľ je povinný dodržať podmienky uvedené v stanovisku Okresného úradu Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, štátna správa ochrany prírody a krajiny, č.OU-KE-OSZP3-2026/023061-002 zo dňa 24.02.2026.
15. Pri spracovaní projektovej dokumentácie je potrebné zohľadniť pripomienky dotknutých orgánov a organizácií.
16. Navrhovateľ ku žiadosti o stavebné povolenie predloží všetky náležitosti podľa § 8 a § 9 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.
17. Navrhovateľ je povinný k žiadosti o stavebné povolenie v zmysle stavebného zákona preukázať, že má k dotknutým pozemkom, stavbám vlastnícky vzťah, (alebo že má k pozemkom, stavbám iné právo podľa § 139 ods.1 stavebného zákona). To neplatí, ak tieto skutočnosti preukázal v územnom konaní a po právoplatnosti územného rozhodnutia nedošlo k zmene (§ 58 ods. 2 stavebného zákona).

Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania:

Účastníci konania nevzniesli námietky proti navrhovanému umiestneniu stavby.

V zmysle § 40 ods.4 stavebného zákona územné rozhodnutie je záväzné aj pre právnych nástupcov jeho navrhovateľa a ostatných účastníkov územného konania.

Toto rozhodnutie platí podľa § 40 ods.1 stavebného zákona dva roky odo dňa, kedy nadobudlo právoplatnosť, nestráca však platnosť, pokiaľ bude v tejto lehote podaná žiadosť o vydanie stavebného povolenia.

Toto rozhodnutie má povahu verejnej vyhlášky podľa § 42 ods. 2 stavebného zákona.

Odôvodnenie

Dňa 20.03.2025 podali navrhovatelia Martin Joščak a Ing. Patrícia Joščaková, obaja bytom Na Kope I 941/1, Košice, zast. Hertou Suchou, Jegorovovo nám.4, Košice, na tunajší úrad žiadosť o vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby s názvom „3 rodinné domy, Šamborská ulica, Košice“, na pozemkoch KN-C parcelné čísla 56/1, 57, 58 v katastrálnom území Kavečany. Dňom podania návrhu na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení predmetnej stavby bolo začaté územné konanie.

Správny poplatok bol navrhovateľmi zaplatený vo výške 200,- €, podľa pol.59 písm.b) Sadzobníka správnych poplatkov, ktorý je súčasťou zákona č.145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch, v znení neskorších predpisov.

Na predmetnú stavbu bolo orgánom územného plánovania mestom Košice vydané záväzné stanovisko, pod č. MK/C/2025/01416-2 zo dňa 10.09.2025, súlad stavby s obsahom záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie.

Majetkoprávne vzťahy:

Navrhovatelia sú vlastníkami pozemkov KN-C parcelné čísla 56/1, 57, 58 v katastrálnom území Kavečany podľa výpisov z listov vlastníctva č.2538, č.2033, č.278.

Vzhľadom na to, že predložená žiadosť neobsahovala predpísané doklady, stavebný úrad, pracovisko Košice - Staré Mesto, vyzval žiadateľa na doplnenie potrebných dokladov žiadosti a súčasne konanie prerušil rozhodnutím č.MK/A/2025/15384-02/I/STS zo dňa 26.05.2025. Stavebník dňa 01.04.2026, 17.04.2026 a 10.06.2026 doplnil chýbajúce doklady.

Stavebný úrad po preskúmaní návrhu a doplnených dokladov oznámil dňa 23.06.2026 v súlade s § 36 ods.1 a ods.4 stavebného zákona začatie územného konania verejnou vyhláškou všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom a nakoľko je pre dané územie spracovaná územnoplánovacia dokumentácia, na základe ktorej je možné posúdiť návrh na územné rozhodnutie a žiadosť poskytuje dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby, upustil v zmysle § 36 ods.2 stavebného zákona od ústneho pojednávania, a stanovil účastníkom konania lehotu 7 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia, dokedy mohli byť uplatnené námietky. Nikto z účastníkov konania nepodal žiadne námietky ani pripomienky k umiestneniu navrhovanej stavby.

Verejná vyhláška bola na úradnej tabuli správneho orgánu a na webovom sídle www.kosice.sk vyvesená dňa 30.06.2026 a zvesená dňa 16.07.2026.

V zmysle § 36 ods. 4 stavebného zákona začatie územného konania o umiestnení líniovej stavby alebo v odôvodnených prípadoch aj zvlášť rozsiahlej stavby, stavby s veľkým počtom účastníkov konania, ako aj územného konania o využití územia, o stavebnej uzávere a o ochrannom pásme, ak sa týka rozsiahleho územia, oznámi stavebný úrad účastníkom územného konania verejnou vyhláškou. Stavebný úrad oznámi začatie územného konania verejnou vyhláškou aj v prípade, že mu účastníci konania alebo ich pobyt nie sú známi.

K podaniu navrhovateľa doložili, primerane povahe stavby, všetky potrebné doklady k vydaniu rozhodnutia o umiestnení stavby tak, ako to ustanovuje vyhláška č.453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.

V zmysle § 84 ods. 4 písm. b) zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) doterajšie predpisy v znení účinnom do 31. marca 2025 sa použijú na vybavenie konania začatého na stavebnom úrade do 31. marca 2025 na žiadosť stavebníka.

Stavebný úrad v rámci územného konania preskúmal predložený návrh a príslušnú projektovú dokumentáciu a usúdil, že umiestnenie navrhovanej stavby je v súlade so všeobecnými požiadavkami na výstavbu obsiahnuté najmä § 47 stavebného zákona ako aj s vyjadreniami dotknutých orgánov a obce podľa povahy veci.

Mesto Košice, pracovisko Košice - Staré Mesto, posúdilo návrh na umiestnenie stavby podľa § 37 stavebného zákona, v súlade s § 3 vyhlášky č.453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona predpisov a zistilo, že jej umiestnenie zodpovedá hľadiskám starostlivosti o životné prostredie a jej umiestnením nebudú ohrozené verejné záujmy ani neprimerane obmedzené, či ohrozené práva a právom chránené záujmy účastníkov konania nad prípustnú mieru. Umiestnenie stavby je v súlade s platným Územným plánom hospodársko-sídelnej aglomerácie Košice.

V konaní bolo posúdené, že dokumentácia pre územné konanie je spracovaná oprávnenou osobou v zmysle ust. § 45 ods.2 písm.b) stavebného zákona. Stavebný úrad územným rozhodnutím o umiestnení predmetnej stavby určil podmienky pre umiestnenie stavby a podmienky pre projektovú prípravu stavby, pričom vychádzal z vyjadrení a záväzných stanovísk dotknutých orgánov a organizácií. Vyjadrenia dotknutých orgánov nie sú záporné ani protichodné.

Oprávnené požiadavky pre spracovanie projektovej dokumentácie, vyplývajúce z písomných vyjadrení ako aj stanovísk správcov verejných rozvodov inžinierskych sietí, stavebný úrad zahrnul do podmienok, uvedených vo výrokovej časti tohto rozhodnutia. Požiadavky, ktoré sa týkali samotného uskutočňovania stavby, resp. jej budúceho užívania, budú predmetom prerokovania a vyhodnotenia v nasledujúcich konaniach. Navrhovateľ doložil, primerane povahe stavby, všetky potrebné doklady k vydaniu územného rozhodnutia o umiestnení stavby.

Na základe vyššie uvedeného stavebný úrad rozhodol tak, ako je to uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Toto územné rozhodnutie je podľa § 42 ods.2 stavebného zákona oznámené verejnou vyhláškou a musí byť vyvesené na úradnej tabuli správneho orgánu a webovom sídle www.kosice.sk po dobu 15 dní. Posledný deň je tejto lehoty je dňom doručenia.

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu možno podľa § 53 a § 54 zákona č.71/1967 Zb.o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov podať na stavebný úrad, pracovisko Košice - Staré Mesto, Hviezdoslavova 7, Košice, odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Ing. Iveta Kramárová
poverená zastupovaním
vedúceho oddelenia stavebného úradu

e-dokument bol podpísaný kvalifikovanou elektronickou pečaťou

Doručí sa verejnou vyhláškou:

Účastníci konania:

1. Martin Joščak, Na Kope I 941/1, Košice
2. Ing. Patrícia Joščaková, Na Kope I 941/1, Košice
3. Ostatní účastníci konania (t.j. vlastníci stavbou dotknutých a susediacich pozemkov a stavieb na parcelách č. 951/1, 40, 41, 42, 56/2, 54/1, 55/1, 55/2, 59, 60 v k.ú. Kavečany, 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 po dobu 15 dní na úradnej tabuli tunajšieho úradu, príslušnej mestskej časti a na internetovej stránke www.kosice.sk.

Na vedomie:

1. Herta Suchá, Jegorovovo nám.4, Košice
2. Mestská časť Košice - Kavečany, Široká 17/A, Košice (regbyt)
3. Mesto Košice, odd. útvar hlavného architekta, Tr. SNP 48/A, Košice
4. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, Komenského 52, Košice
5. Okresný úrad Košice, pozemkový a lesný odbor, Komenského 52, Košice
6. Východoslovenská vodárenská spol., a.s., Komenského 50, KE
7. Východoslovenská distribučná, a.s., Mlynská 31, Košice
8. Slovak Telekom a.s., Bajkalská 28, Bratislava 817 62
9. SPP-Distribúcia, a.s., Plátennícka 19013/2, 821 09 Bratislava
10. UPC Broadband Slovakia, s.r.o., Alvinczyho 14, 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.