



MESTO KOŠICE

MK/A/2026/05170-57/III/PYT

Košice, 02.07.2026

ROZHODNUTIE

Verejná vyhláška

Mesto Košice, pracovisko Košice – Východ, 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 I. stupňa 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 a § 39a, § 142l stavebného zákona v spojení s ustanovením § 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 „**IBV Pod vodojemom Košická Nová Ves**“ na pozemkoch KN-C parcelné číslo 1152/26, 1152/42 – 47, 1152/10, 1152/73 v katastrálnom území Košická Nová Ves a KN-E parcelné číslo 1132 v katastrálnom území Košická Nová Ves tak, ako je zakreslené v situačnom výkrese umiestnenia stavby, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tohto rozhodnutia pre navrhovateľa:

REAL ESTATE CC, s.r.o., Moldavská 51, Košice, IČO: 51168081

Popis stavby:

Predmetom územného rozhodnutia je umiestnenie deviatich radových rodinných domov na pozemkoch určených ÚPN-Z na individuálnu bytovú výstavbu, vrátane inžinierskych sietí a dopravnej infraštruktúry. Rodinné domy sú navrhnuté dvojpodlažné, murované, bez podzemného podlažia, s plochou strechou. Zakladanie stavieb je navrhnuté na hĺbkovo založených mikropilotoch. Vykurovanie rodinných domov bude pomocou tepelných

čerpadiel. Parkovanie je riešené pre každý rodinný dom na vlastnom pozemku prislúchajúcom k stavbe.

Členenie stavby na stavebné objekty:

SO 01 - Novostavba 9 rodinných radových domov

SO 02 – Prístupová komunikácia a chodník

SO 03 – Prípojka verejného vodovodu

SO 04 – Prípojka verejnej kanalizácie – splašková

SO 05 – Rozšírenie NN distribučnej sústavy

SO 08 – Elektrické odberné zariadenie

SO 07 – Verejné osvetlenie

SO 08 – Odlučovač ropných látok a odvodnenie spevnených plôch

Podrobnejšie o stavbe - podľa predloženej a stavebným úradom overenej projektovej dokumentácie.

Pre umiestnenie stavby a projektovú prípravu sa určujú tieto podmienky:

1. Stavba bude umiestnená podľa dokumentácie overenej v územnom konaní, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tohto rozhodnutia. Projektantom stavby je oprávnená osoba Ing. arch. Martin Ondrašovič, Bačíkova 12/325, Košice, číslo osvedčenia 2102AA.
2. Predmetná stavba bude slúžiť na bytové účely.
3. Výška najvyššej kóty objektov je na kóte + 7,25 m od úrovne $\pm 0,00$ m, ktorú tvorí podlaha I. NP.
4. Objekty rodinných domov budú napojené na inžinierske siete: elektrickú sieť, kanalizáciu a vodovod. Vykurovanie bude zabezpečené pomocou tepelného čerpadla vzduch/voda.
5. Pre jednotlivé prípojky inžinierskych sietí je potrebné spracovať projektovú dokumentáciu s následným odsúhlasením technického riešenia a bodov napojenia u jednotlivých správcov inžinierskych sietí.
6. Pre povolenie stavebného objektu SO 03, SO 04 a SO 08 je navrhovateľ povinný požiadať príslušný špeciálny stavebný úrad Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, odbor štátnej vodnej správy, Komenského 52, Košice.
7. Prístup k rodinným domom bude z novonavrhovanej cesty, v súlade so záväzným stanoviskom vydaným cestným správnym orgánom Mestom Košice, pod č. MK/A/2024/11589-2 zo dňa 03.04.2024. Navrhovateľ dodrží:
 - miesto dopravného napojenia z cesty ulice Furčianska na pozemok KN-C parc. č. 1152/10, 1152/73 k.ú. Košická Nová Ves
 - ak dopravné napojenie zasahuje do pozemku, ktorý nie je vo vlastníctve žiadateľa, je potrebné danú časť parcely majetkoprávne vysporiadať s jej vlastníkom,
 - pre účely vydania stavebného povolenia je potrebné požiadať príslušný cestný správny orgán o vydanie rozhodnutia v zmysle § 3b ods. 4 cestného zákona,
 - zriadenie dopravného napojenia bude realizované podľa predloženej PD vypracovanej odborne spôsobilou osobou, Ing. Erika Sütöová 11/2023
 - pri prekopaní chodníkov a ciest postupovať v rámci pravidiel VZN č. 221 o výkone správy pri osobitnom užívaní miestnych a účelových ciest
 - zriadením dopravného napojenia nesmie byť ohrozená miesta cesta Furčianska najmä zvádzaním a odtekaním vody na cestné teleso

- v prípade potreby uzávierky komunikácie počas realizácie prác je potrebné samostatnou žiadosťou požiadať príslušný cestný správny orgán o vydanie uzávierkového povolenia
 - k stavebnému povoleniu dopravných objektov navrhovateľ predloží záväzné stanovisko špeciálneho stavebného úradu pre miestne a účelové cesty.
8. Navrhovateľ dodrží podmienky Mesta Košice, ako cestného správneho orgánu č. MK/A/2023/16676 zo dňa 05.06.2023:
- pri výstavbe dodržať príslušné technické normy a postupovať v rámci ustanovení stavebného zákona, počas realizácie prác zabezpečiť dopravné značenie staveniska v zmysle platnej vyhlášky
 - v prípade, že vjazdy budú zasahovať do pozemku, ktorý nie je vo vlastníctve žiadateľa, je potrebné danú časť majetkoprávne vysporiadať.
9. Stavebník vytvára pre každý objekt rodinného domu 1-4 dve exteriérové parkovacie miesta. Rodinné domy 5-9 obsahujú jedno vonkajšie a jedno vnútorné parkovacie miesto vo vstavanej garáži.
10. V projektovej dokumentácii stavby riešiť zakladanie stavby spôsobom určeným na základe záverov inžinierskogeologického prieskumu, statického posúdenia a vyhodnotiť možný vplyv na susediace pozemky.
11. 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.
12. V zmysle záväzného stanoviska Regionálneho úradu verejného zdravotníctva Košice, číslo RÚVZKE/OHŽPaZ/10225/22713/2023 zo dňa 27.10.2023, č. RÚVZKE/OHŽPaZ/OHŽPaZ/7278/17396/2025 zo dňa 12.08.2025 a číslo RÚVZKE/OUŽPaZ/2723/7025/2026 zo dňa 07.04.2026, je navrhovateľ povinný dodržať tieto podmienky:
- pri realizácii stavby je potrebné dodržať protihlukové opatrenia navrhnuté v hlukovej štúdii a v rámci kolaudácie stavby predložiť výsledky objektivizácie hluku a hodnotenia hluku vo vnútornom prostredí bytov. Meranie musí byť vykonané v dennom, večernom a nočnom čase odborne spôsobilou osobou, ktorá je držiteľom osvedčenia o akreditácii podľa § 16 ods. 4 písm. b) zák.č. 355/2007 Z.z. a bude slúžiť ako doklad na preukázanie dostatočnej ochrany vnútorného prostredia budovy pred hlukom z vonkajšieho prostredia pri súčasnom zachovaní ostatných požadovaných vlastností vnútorného prostredia.
 - vykonať v súlade s ust. § 132 ods. 1 zákona č. 87/2018 Z.z. o radiačnej ochrane a o zmene a doplnení niektorých zákonov také preventívne opatrenia, aby objemová aktivita radónu vo vnútornom ovzduší budovy počas pobytu osôb v priemere za kalendárny rok neprekračovala referenčnú úroveň 300 Bq.m⁻³ za kalendárny rok,
13. V zmysle vyjadrenia Okresného riaditeľstva Hasičského a záchranného zboru v Košiciach zo dňa 14.04.2023 číslo ORHZ-KE4-521-001/2023:
- v predloženej situácii stavby nie je zakreslený zdroj vody na hasenie požiarov (podzemný hydrant DN80) na potrubí požadovanej dimenzie – rozpor s ustanoveniami § 4 písm. k) zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov, rozpor s ustanoveniami § 46 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov a s ustanoveniami § 40a písm. d) vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov. Uvedené je potrebné odstrániť v ďalšom stupni projektovej dokumentácie.

14. V zmysle vyjadrenia Okresného úradu Košice, odb. starostlivosti ŽP, ŠVS č. OU-KE-OSZP3-2024/011470-002 zo dňa 25.01.2024 navrhovateľ dodrží nasledovné:
 - možnosť vypúšťania vôd z povrchového odtoku do podzemných vôd cez vsakovacie zariadenie podmienujeme kladným výsledkom hydrogeologického prieskumu
 - stavebný objekt SO 08 Odľučovač ropných látok a odvodnenie spevnených plôch v zmysle § 52 vodného zákona má charakter vodnej stavby, preto podlieha povoleniu špeciálneho stavebného úrad, orgánu štátnej vodnej správy tunajšieho úradu
 - ďalší stupeň PD žiadame predložiť na vyjadrenie okresnému úradu pred samotným začatím stavebného konania
15. V zmysle vyjadrenia Okresného úradu Košice, odb. starostlivosti ŽP, odd. ochrany prírody a vybraných zložiek ŽP, ŠSOH č. OU-KE-OSZP3-2023/019695-002 zo dňa 27.03.2023 navrhovateľ dodrží nasledovné:
 - Zakazuje sa podľa § 13 ods. písm. a/, b/ zákona č. 79/2015 Z.z. o odpadoch uložiť alebo ponechať odpad na inom mieste, ako na mieste na to určenom, zneškodniť odpad alebo zhodnotiť odpad inak, ako v súlade s týmto zákonom.
 - Pôvodca odpadu (ak ide o odpady vznikajúce pri stavebných prácach, vykonávaných v sídle alebo mieste podnikania, organizačnej zložke alebo v inom mieste pôsobenia právnickej osoby alebo fyzickej osoby – podnikateľa, právnická osoba alebo fyzická osoba – podnikateľ, ktorej bolo vydané povolenie podľa osobitného predpisu; pri vykonávaní obdobných prác pre fyzické osoby je pôvodcom odpadu ten, kto uvedené práce vykonáva) je okrem povinností vyplývajúcich z § 14 ods. 1 písm. e) zákona o odpadoch povinný:
 - a. zabezpečiť zhodnotenie a recykláciu stavebného odpadu najmenej vo výške záväzných cieľov a limitov zhodnocovania a recyklácie ustanovených v prílohe č. 3 k zákonu o odpadoch v časti VI druhom bode, ktorý definuje povinnosť zabezpečiť prípravu na opätovné použitie, recykláciu a zhodnotenie stavebného odpadu; tento cieľ sa uplatní na odpady uvedené v skupine číslo 17 Katalógu odpadov okrem nebezpečných odpadov a odpadu pod katalógovým číslom 17 05 04 pri stavbách nad 300 m² zastavanej plochy,
 - b. stavebné odpady prednostne materiálovo zhodnotiť a výstup z recyklácie realizovaný v mieste vzniku prednostne využiť pri svojej činnosti, ak to technické, ekonomické a organizačné podmienky dovoľujú,
 - c. zabezpečiť pred vznikom odpadov odovzdávaných podľa § 14 ods. 1 písm. e) preukázateľný zmluvný vzťah o fyzickom nakladaní s nimi, uzatvorený minimálne v rozsahu určenom vykonávacím predpisom.
 - V prípade výskytu nebezpečného odpadu odovzdať ho organizácii s oprávnením podľa platných predpisov.
 - Stavebník pred podaním návrhu na kolaudáciu stavby požiada orgán štátnej správy odpadového hospodárstva o vydanie vyjadrenia k dokumentácii v kolaudačnom konaní v zmysle § 99 ods. 1 písm. b) bod 5. zákona o odpadoch. K žiadosti priloží doklady o spôsobe nakladania s odpadmi, ktoré vznikli v priebehu realizácie stavby a kópiu tohto vyjadrenia.
16. V zmysle vyjadrenia Okresného úradu Košice, odb. starostlivosti ŽP, odd. ochrany prírody a vybraných zložiek ŽP, ochrana PaK č. OU-KE-OSZP3-2023/020211-002 zo dňa 13.04.2023 navrhovateľ dodrží:
 1. Pri realizácii stavebných prác stavebník zabezpečí komplexnú ochranu okolitej prírody a krajiny pred poškodením. V prípade použitia stavebných mechanizmov, nástrojov

a pomôcok musí dbať na minimalizáciu poškodenia predmetnej lokality aj po ukončení stavebných prác. Pri stavebných prácach postupovať podľa STN 83 7010 Ochrana prírody- ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie.

2. Okolité dreviny a krovité porasty rešpektovať tak, aby nedošlo k bezprostrednému alebo následnému zníženiu ekologických a estetických funkcií ich podzemných a nadzemných častí, resp. k ich odumretiu:

- trasu výkopovej ryhy v zelených pásoch odkloniť čo najďalej od kmeňov stromov
- v blízkosti drevín prevádzať zemné práce ručným spôsobom alebo pretláčaním
- navážky vyhlbenej zeminy uskladňovať mimo kmeňov drevín
- odsúhlasenie vzdialeností výkopov od drevín a krovitých porastov na pozemku mesta Košice správcom

3. Pri výkopových prácach nenavážať zeminu, stavený odpad alebo stavebný materiál do koreňovej zóny drevín, ani nezvyšovať nepriepustnosť pôdy v koreňovej zóne drevín.

4. Hĺbenie výkopov nevykonávať v koreňovom priestore drevín. Ak to vo výnimočných prípadoch nie je možné zabezpečiť, musí sa výkop vykonávať ručne a nesmie sa viesť bližšie ako 2,5 m od päty kmeňa. Pri hĺbení sa nesmú prerušiť korene hrubšie ako 3 cm. Korene sa môžu prerušiť jedine rezom, pričom sa rezané miesta zahladia a ošetrí.

5. V prípade, že je umiestnenie stavby v kolízii s existujúcou zeleňou, investor predloží na stavebnom úrade právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu ochrany prírody a krajiny o súhlase na výrub kolíznych drevín a krovitého porastu v zmysle § 47 ods. 3 zákona.

Výrub kolíznych drevín a odstránenie krovitého porastu sa uskutoční až po nadobudnutí právoplatnosti stavebného povolenia.

6. Pri realizácii stavebných prác je nevyhnutné dodržať nasledovné:

- Predmetné stavebné práce realizovať na požadovanej ploche tak, aby nedošlo k ďalšiemu zasahovaniu a poškodzovaniu existujúcej zelene v bezprostrednom okolí stavby
- Všetky používané mechanizmy musia byť vo vyhovujúcom technickom stave a musí byť zabezpečená ochrana pôdy, vôd a bioty pred znečistením ropnými látkami ako aj pri činnostiach, tak pri parkovaní nevyhnutnosti ich výrubu, investor predloží najneskôr na stavebnom konaní právoplatné rozhodnutie mesta Košice (ako príslušného orgánu ochrany prírody) o súhlase na výrub kolíznych drevín a krovitého porastu v zmysle § 47 ods. 3 v spojení s § 47 ods. 4 písm. a) zákona č. 543/2002 Z.z.
- Všetky používané mechanizmy sa budú pohybovať iba po stanovených resp. existujúcich príjazdových komunikáciách.

7. V okolí stavby nebudú vytvárané žiadne skládky odpadkov a odpadov.

8. Bezprostredne po ukončení stavebných prác uviesť stavenisko do pôvodného stavu.

17. V zmysle stanoviska Slovenského pozemkového fondu č. SPFS75116/2024/740/003 SPFZ0733353/2024 a SPFZ177405/2005 SPFS72080/2025/7500 zo dňa 19.09.2025, najmä:

- žiadateľ bude mať dotknutý pozemok SR najneskôr do vydania kolaudačného rozhodnutia zriadené vecné bremeno, ktoré bude zapísané v príslušnom katastri nehnuteľností a to odplatne v prospech SPF. Súčasťou zmluvy o zriadení vecného bremena bude na náklady stavebníka vyhotovený geometrický plán podľa skutočného vedenia a uloženia stavby
- žiadateľ požiada o zriadenie vecného bremena bezodkladne po realizácii stavby,

- k žiadosti o zriadenie vecného bremena je potrebné doložiť geometrický plán s vyznačením vecného bremena
- všetky náklady, ktoré stavebník s konaním vynaloží sú jeho vlastnými nákladovými položkami
18. V zmysle stanoviska Mesta Košice č. MK/A/2023/16437 zo dňa 26.07.2023, je stavebník povinný najmä:
 - do začatia stavebného konania je potrebné vysporiadať vzťah pre dotknuté časti pozemkov vo vlastníctve mesta Košice v zmysle stavebného zákona
 19. Projekt stavby bude rešpektovať existujúce podzemné inžinierske siete a ich ochranné pásma v súlade s vyjadreniami jednotlivých správcov týchto sietí.
 20. Navrhovateľ je povinný zabezpečiť vytýčenie všetkých existujúcich podzemných vedení u ich správcov, ako podklad pre spracovanie projektovej dokumentácie.
 21. Pri projektovaní stavby a jej súbehu a krížení s inými inžinierskymi sieťami, dodržať platné normy, právne a bezpečnostné predpisy.
 22. V prípade, ak v objekte bude umiestnený nový malý zdroj znečistenia ovzdušia, predložiť príslušnú projektovú dokumentáciu na obec t.j. mesto Košice, ref. životného prostredia a energetiky, ktorá je príslušná vydať súhlas na povolenie stavieb malých zdrojov znečistenia ovzdušia podľa §17 ods. 1 písm. a) zákona č. 137/2010 Z.z. o ochrane ovzdušia v znení neskorších predpisov.
 23. Nové budovy je potrebné stavebnotechnicky navrhnuť tak, aby spĺňali minimálnou požiadavku pre globálny ukazovateľ horná hranica **energetickej triedy A0**, v zmysle Vyhlášky č. 364/201 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.
 24. V štádiu projektovej prípravy je navrhovateľ povinný zohľadniť oprávnené pripomienky vyjadrení, súhlasov, stanovísk a rozhodnutí dotknutých orgánov.
 25. 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.
 26. Pri spracovaní projektovej dokumentácie je projektant povinný uplatniť vyhlášku 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.
 27. K žiadosti o vydanie stavebného povolenia stavebník je povinný predložiť doklady a projektovú dokumentáciu stavby v súlade s § 58 stavebného zákona a § 8 a 9 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.
 28. Projektant v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie predloží projekt organizácie výstavby a riešenie terénnych úprav.

Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania:

Námietky účastníkov z ústneho pojednávania dňa 16.10.2025:

Ing. Gabriel Polák a Mgr. Danko Poláková zastúpení advokátskou kanceláriou PUCHALA, SLÁVIK & Partners, s.r.o. vzniesli námietky proti navrhovanému umiestneniu stavby:

1. Namietame rozpor stavby s požiadavkami na zachovanie pohody bývania. Navrhovaná stavba neprimerane zasahuje do práva na zachovanie a ochranu súkromia. Navrhované stavby majú orientované terasy do záhrady (smerom k rodinnému domu vo vlastníctve klienta). Vzhľadom na výšku navrhovanej stavby je zrejmé, že prevýšenie je vyššie ako 5 m, čo de facto zamedzuje Ing. Polákovi vybudovať opatrenia na ochranu súkromia na jeho pozemku. Intenzita zásahu bude vysoká.

Zamieta sa.

2. Namietame obsah záväzných stanovísk:

- 1. Mesta Košice č. MK/A/2023/14112,
- 2. Okresného úradu Košice, odd. ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, č. OU-KE-OSZP3-2024/011470-002 z 25.1.2024,
- 3. Regionálneho úradu verejného zdravotníctva č. RÚVZ Košice, pod č. RÚVZKE/OHŽPaZ/7278/17396/2025,

lebo posudky 1 a 2 nijako nezohľadňujú obsah hydrogeologického posudku, ktorý uvádza, že nasiakavosť pôd je veľmi nízka. To znamená, že v prípade, že ak sa stavby nebudú užívať pri výdatných dažďoch sa bude zrážková voda hromadiť na pozemku p. Ing. Poláka. Stanovisko OÚ Košice, pod č. 2 predpokladá, že sa dotknutý orgán vysporiada so žiadosťou stavebníka po predložení hydrogeologického posudku, čo sa nestalo. Posudok RÚVZ Košice, vychádza výlučne z hlukovej štúdie predloženej navrhovateľom. Táto hl. štúdia vychádza z nedostatočných meraní, ktoré trvalo len 2 hodiny. Navyše nie je zrejmé, akým spôsobom bola určená výška hlukového zaťaženia zo zariadení tepelných čerpadel. V tejto časti je záväzné stanovisko nezrozumiteľné a nepreskúmateľné.

Vyhovené.

Ing. Dušan Nemeš, vzniesol námietku:

1. V zmysle predchádzajúcich námietok žiadam o dodržanie odstupovej vzdialenosti rodinného domu č. 9 od parcely č. 1152/17 v zmysle vyhlášky 532/2002. (min. 2 m od hranice pozemku)

Nevyhovuje sa.

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.

Odôvodnenie

Navrhovateľ REAL ESTATE CC, s.r.o., Moldavská 51, Košice, IČO: 51168081, (v čase podania návrhu REAL ESTATE ZC, s.r.o., Muškátová 7, Košice, IČO: 51168081),

zastúpený advokátskou kanceláriou Marják, Ferenci & Partners s.r.o., Tajovského 17, Košice, IČO: 50164988 podal dňa 27.04.2023 na stavebnom úrade Mesto Košice, pracovisko Košice – Východ, návrh na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby s názvom „IBV Pod vodojemom“ na pozemku KN-C parcelné číslo 1152/42 – 43, 1152/45-47, 1152/26 v katastrálnom území Košická Nová Ves a na pozemkoch KN-C parcelné číslo 1152/73, 1152/10 a KN-E parcelné číslo 1132 v katastrálnom území Košická Nová Ves napojenie na dopravnú sieť a prípojky na jednotlivé inžinierske siete v území. Dňom podania návrhu na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení predmetnej stavby, bolo začaté územné konanie. Stavebný úrad, po postupnom doplnení dokladov a vykonanom ústnom pojednávaní vo veci, vydal územné rozhodnutie dňa 28.10.2024 pod číslom MK/A/2024/07393-24/III/PYT. Voči uvedenému územnému rozhodnutiu podali v zákonom stanovenej lehote odvolanie Ing. Gabriel Polák a Mgr. Danko Poláková v zastúpení advokátskou kanceláriou PUCHALLA, SLÁVIK & Partners, s.r.o., so sídlom Tajovského 17, Košice, IČO: 50164988.

Odvolací orgán, Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Košice, po preskúmaní zrušil napadnuté rozhodnutie tunajšieho stavebného úradu a rozhodnutím o odvolaní číslo 06787/2025-16.1.2.-018 zo dňa 05.06.2025 vec vrátil na nové pojednávanie a rozhodnutie. Dňa 09.07.2025 bol spisový materiál vrátený tunajšiemu stavebnému úradu.

V zmysle ust. § 59 ods. 3 odvolací orgán rozhodnutie zruší a vec vráti správne orgánu, ktorý ho vydal, na nové prejednanie a rozhodnutie, pokiaľ je to vhodnejšie najmä z dôvodov rýchlosti alebo hospodárnosti; správny orgán je právnym názorom odvolacieho orgánu viazaný.

V zmysle rozhodnutia o odvolaní vydaného Regionálnym úradom pre územné plánovanie a výstavbu Košice, tunajší stavebný úrad vyzval navrhovateľa na doplnenie podkladov návrhu a súčasne územné konanie prerušil rozhodnutím č. MK/A/2025/06085-35/III/PYT dňa 21.07.2025.

Navrhovateľ doplnil podanie dňa 20.08.2025 o hlukovú štúdiu spracovanú odborne spôsobilou osobou, záväzné stanovisko Regionálneho úradu verejného zdravotníctva (ďalej RÚVZ) so sídlom v Košiciach, aktualizované stanoviská správcov inžinierskych sietí, vyhodnotenie dodržania súladu navrhovanej stavby s ÚPN-Z.

Stavebný úrad pracovisko Košice – Východ dňa 09.09.2025 v zmysle ust. § 36 stavebného zákona oznámil verejnou vyhláškou začatie územného konania známym účastníkom konania a dotknutým orgánom, s dátumom ústneho konania dňa 16.10.2025. Zároveň stavebný úrad upovedomil účastníkov konania a dotknuté orgány, že svoje námietky a pripomienky môžu uplatniť najneskôr pri ústnom pojednávaní, inak k nim nebude prihliadnuté. Dňa 02.10.2025 nahliadala do spisu Mgr. Kamila Vavreková, poverená zástupkyňa advokátskej kancelárie PUCHALLA, SLÁVIK & Partners, s.r.o., ako splnomocneného zástupcu účastníkov konania Ing. Gabriela Poláka a Mgr. Danku Polákovú, ktorej boli poskytnuté požadované kópie dokladov konania, o čom bol spísaný aj záznam, ktorý je súčasťou spisového materiálu.

Dňa 16.10.2025 sa uskutočnilo ústne pojednávanie vo veci. Na konanie sa dostavili – za navrhovateľa Richard Čop, Ing. Katarína Nagyová ako zástupkyňa advokátskej kancelárie Marják, Ferenci & Partners, s.r.o., splnomocnenej navrhovateľom na zastupovanie; za účastníkov konania Ing. Gabriela Poláka a Mgr. Danku Polákovú bol prítomný JUDr. Dušan Slávik, LL.M splnomocnený zástupca, a ďalej boli prítomní účastníci konania Ing. Dušan

Nemeš a Ing. Pavol Baroš, splnomocnený zástupca Ing. Richarda Gábora, Ortvánová 71, Košice.

Stavebný úrad prerokoval na ústnom pojednávaní predložený návrh na umiestnenie stavby, spolu s doplnenými podkladmi pre územné konanie. Prítomní účastníci konania boli oboznámení s majetkovoprávnym stavom veci, s projektovou dokumentáciou stavby a predloženými dokladmi a vyjadreniami resp. stanoviskami dotknutých orgánov.

Na ústnom pojednávaní zástupca účastníkov konania Ing. Gabriela Poláka a Mgr. Danky Polákové, JUDr. Dušan Slávik, LL.M., podal písomné námietky k navrhovanej stavbe (doslovne citované vyššie, v časti rozhodnutie o námietkach), týkajúce sa nesúlady s požiadavkami na zachovanie pohody bývania, zasahovania do práva na zachovanie a ochranu súkromia vzhľadom k výške navrhovanej stavby, čo zamedzuje Ing. Polákovi vykonať opatrenia na ochranu súkromia jeho pozemku. Taktiež podal námietky k stanoviskám dotknutých orgánov a to: Mesta Košice č. MK/A/2023/14112 zo dňa 11.04.2023 referátu životného prostredia a energetiky, Okresného úradu Košice, odd. ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, č. OU-KE-OSZP3-2024/011470-002 zo dňa 25.1.2024 a Regionálneho úradu verejného zdravotníctva (RÚVZ) v Košiciach, pod č. RÚVZKE/OHŽPaZ/7278/17396/2025 zo dňa 12.08.2025.

Podľa ust. § 140b ods. 6 stavebného zákona (znenie účinné do 31.03.2024) ak námietky účastníkov konania smerujú proti obsahu záväzného stanoviska, stavebný úrad konanie preruší a vyžiada si od dotknutého orgánu stanovisko k námietkam. Ak dotknutý orgán stanovisko nezmení, stavebný úrad si vyžiada potvrdenie alebo zmenu záväzného stanoviska od orgánu, ktorý je nadriadeným orgánom dotknutého orgánu. Počas prerušenia konania neplynú lehoty na rozhodnutie veci stavebným úradom.

Vzhľadom k vyššie uvedenému, stavebný úrad dňa 06.11.2025 prerušil územné konanie rozhodnutím č. MK/A/2025/06085-41/III/PYT a vyzval dotknuté orgány – Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Košiciach, Okresný úrad v Košiciach, odb. starostlivosti o životné prostredie, odd. ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia a Mesto Košice, referát životného prostredia a energetiky, aby sa vyjadrili k námietkam, podaným proti nimi vydaným záväzným stanoviskám k územnému konaniu stavby. Súčasne im poskytol kópiu námietok podaných pri ústnom pojednávaní. Dotknuté orgány sa vyjadrili nasledovne:

1. Regionálny úrad verejného zdravotníctva v Košiciach sa na výzvu stavebného úradu vyjadril listom č. RÚVZKE/OHŽPaZ/10984/25942/2025 dňa 05.12.2025. Z jeho obsahu je zrejmé, že sa vo svojom stanovisku opiera o hlukovú štúdiu spracovanú odborne spôsobilou osobou, MVDr. Venglovským, PhD. Záväzné stanovisko považuje za vydané v zmysle zák. č. 355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
2. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia vydal stanovisko k obsahu podanej námietky listom číslo OU-KE-OSZP3-2025/07476-002 zo dňa 17.12.2025, v ktorom uvádza, že po preskúmaní projektovej dokumentácie stavby vydal vyjadrenie zo dňa 25.01.2024 č. OU-KE-OSZP3-2024/011470-002 v ktorom uviedol, že z hľadiska ochrany vodných pomerov k riešeniu odvádzania dažďových vôd v rámci uvedenej stavby nemá námietky. Súčasne určil podmienky „možnosť vypúšťania vôd z povrchového odtoku do podzemných vôd cez vsakovacie zariadenie podmieňujeme

kladným výsledkom hydrogeologického prieskumu“ a „ďalší stupeň projektovej dokumentácie žiadame predložiť na vyjadrenie okresnému úradu pred samotným začatím stavebného konania“. Okresný úrad dodáva, že vzhľadom na klimatickú krízu, riešenie dôsledkov sucha a nedostatku vody sa prednostne požaduje odvádzanie vôd z povrchového odtoku do podzemných vôd vždy tam, kde je to technicky možné a nebránia tomu prírodné podmienky, napríklad prostredníctvom vsakovacích objektov (prípadne retenčnými nádržami), dažďových záhrad, jazierok a podobne. S prípadným vypúšťaním dažďových vôd do podzemných vôd súvisí aj povolenie na osobitné užívanie vôd podľa § 21 ods. 1 písm. d) vodného zákona. Na základe uvedeného sa okresný úrad vyjadrí pred začatím stavebného konania s posúdením všetkých potrebných podkladov, pričom možnosť odvádzania dažďových vôd do podzemných vôd bude posúdená aj v procese vodoprávneho konania vo veci povolenia na vypúšťanie vôd z povrchového odtoku do podzemných vôd. Námietka účastníkov konania je nedôvodná a trvá na pôvodne vydanom stanovisku č. OU-KE-OSZP3-2024/011470-002 zo dňa 25.01.2024.

3. Mesto Košice, referát životného prostredia a energetiky sa k podanej námietke vyjadrilo dňa 02.02.2026 listom číslo MK/A/2026/12040 tak, že síce vydali stanovisko č. MK/A/2023/14112 zo dňa 11.04.2023 k územnému konaniu, avšak po opätovnom preskúmaní dospeli k záveru, že v rozsahu svojich kompetencií neboli príslušní sa k územnému konaniu vyjadrovať, keďže sa jednalo o právnickú osobu.

Vzhľadom k tomu, že dotknuté orgány napadnuté stanoviská k územnému konaniu nezmenili, stavebný úrad požiadal o vyjadrenie nadriadených dotknutých orgánov a konanie prerušil rozhodnutím číslo MK/A/2026/05170-44/III/PYT dňa 12.01.2026 do doby doloženia požadovaných vyjadrení.

K námietke účastníkov konania, smerujúcej proti vyjadreniu RÚVZ v Košiciach, požiadal dňa 13.01.2026 tunajší stavebný úrad listom Úrad verejného zdravotníctva Slovenskej republiky, o zaujatie stanoviska k obsahu záväzného stanoviska dotknutého orgánu č. RÚVZKE/OHŽPaZ/7278/17396/2025 zo dňa 12.08.2025.

K námietke účastníkov konania smerujúcej k vyjadreniu Okresného úradu Košice, odb. starostlivosti o životné prostredie, odd. ochrany prírody a vybraných zložiek, požiadal tunajší stavebný úrad listom č. MK/A/2026/05170-46 zo dňa 14.01.2026 Ministerstvo životného prostredia SR, o zaujatie stanoviska k námietke smerujúcej proti obsahu záväzného stanoviska dotknutého orgánu č. OU-KE-OSZP3-2024/001470-002 zo dňa 25.01.2024. Ministerstvo životného prostredia SR žiadosť odstúpilo na vybavenie Okresnému úradu Košice, odboru opravných prostriedkov listom zo dňa 29.01.2026 a tento postúpil predmetné podanie Okresnému úradu Košice, odb. starostlivosti o životné prostredie, odd. štátnej správy vôd a vybraných zložiek životného prostredia kraja (ďalej len „okresný úrad v sídle kraja“).

Dňa 12.02.2026 prijal tunajší stavebný úrad stanovisko Úradu verejného zdravotníctva (ďalej „ÚVZ“) č. UVZSR/OLP/1195/7384/2026 zo dňa 11.02.2026, ktorým zmenil záväzné stanovisko RÚVZ v Košiciach č. RÚVZKE/OHŽPaZ/7278/17396/2025 zo dňa 12.08.2025 tak, že k návrhu žiadateľa REAL ESTATE CC zo dňa 12.08.2025 bude možné vydať záväzné stanovisko, až po vydaní novej hlukovej štúdie, v ktorej budú uplatnené pripomienky ÚVZ SR, uvedené v tomto stanovisku. Po úprave a následnom predložení hlukovej štúdie, ÚVZ SR odporúča RÚVZ Košice, hlukovú štúdiu opätovne posúdiť. Následne, dňa 13.02.2026, tunajší stavebný úrad vyzval navrhovateľa zastúpeného advokátskou kancelári-

ou Marják, Ferenci & Partners s.r.o., aby v zmysle stanoviska ÚVZ SR zo dňa 11.02.2026, predložili nové záväzné stanovisko RÚVZ v Košiciach, k územnému konaniu.

Dňa 27.02.2026 prijal tunajší stavebný úrad vyjadrenie Okresného úradu Košice, odb. starostlivosti o životné prostredie, odd. štátnej správy vôd a vybraných zložiek životného prostredia kraja (ďalej len „okresný úrad v sídle kraja“) vo veci vydania potvrdenia alebo zmeny záväzného stanoviska vydaného okresným úradom. K vydanému stanovisku uvádza, že Okresný úrad Košice, na základe predloženej projektovej dokumentácie správne špecifikoval požiadavky, ktoré je potrebné rešpektovať v ďalšom stupni projektovej dokumentácie pre stavebné konanie. Po zapracovaní uvedených požiadaviek dotknutého orgánu požiada stavebník okresný úrad o vydanie vyjadrenia k projektovej dokumentácii pre stavebné konanie. Projektant pre účely stavebného konania so zohľadnením záverov hydrogeologického posudku vypracuje podrobnejšiu projektovú dokumentáciu stavby s výpočtami odvádzania vôd z povrchového odtoku a vhodného rozmeru vsakovacieho zariadenia. Na vypúšťanie vôd z povrchového odtoku do podzemných vôd je potrebné požiadať príslušný okresný úrad o vydanie povolenia na osobitné užívanie vôd podľa § 21 vodného zákona. Súčasťou bude aj o.i. hydrogeologický posudok. Podľa § 21 ods. 2 vodného zákona v znení účinnom do 31.3.2025, povolenie na osobitné užívanie vôd, ktoré možno vykonávať len s užívaním vodnej stavby, je potrebné vydať pred vydaním stavebného povolenia na vodnú stavbu (v danom prípade SO 08 odlučovač ropných látok a odvodnenie spevnených plôch) alebo súčasne so stavebným povolením v spoločnom konaní, ak nejde o existujúcu vodnú stavbu alebo povolenú vodnú stavbu. Na objekt SO 08 Odlučovač ropných látok a odvodnenie spevnených plôch, ktorý je vodnou stavbou podľa § 52 vodného zákona a na ktoré je potrebné povolenie orgánu štátnej vodnej správy ako špeciálneho stavebného úradu podľa § 120 stavebného zákona. Okresný úrad v sídle kraja má zato, že požiadavky uvedené vo vyjadrení okresného úradu ť. OU-KE-OSZP3-2024/011470-002 zo dňa 25.01.2024 sú opodstatnené a možnosť vypúšťania vôd z povrchového odtoku bude zohľadnená v ďalšom stupni konania. Okresný úrad v sídle kraja ako vecne a miestne príslušný orgán štátnej vodnej správy podľa § 4 ods. 1 zákona č. 525/2003 Z.z. o štátnej správe starostlivosti o životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov v spojení s ust. § 60 vodného zákona ako nadriadený orgán dotknutého orgánu, na základe vyššie uvedených skutočností, postupujúc v súlade s § 140 ods. 6 stavebného zákona **potvrďuje vyjadrenie okresného úradu č. OU-KE-OSZP3-2024/011470-002 zo dňa 25.01.2024, ktoré je podľa § 73 ods. 18 vodného zákona v spojení s § 140 stavebného zákona záväzným stanoviskom.**

Dňa 10.04.2026 navrhovateľ zastúpený splnomocneným zástupcom, predložil stavebnému úradu revidovanú hlukovú štúdiu zo dňa 25.02.2026 a nové súhlasné záväzné stanovisko Regionálneho úradu verejného zdravotníctva číslo RÚVZKE/OHŽPaZ/2723/7025/2026 vydané 07.04.2026. Predmetom posúdenia hlukovej štúdie bolo posúdenie budúcich hlukových pomerov v lokalite po realizácii navrhovanej novostavby, resp. predikcia vplyvu dopravného hluku na objekty a ich obvodový plášť. Hodnotený bol taktiež vplyv hluku generovaného samostatnou prevádzkou (technologické zdroje kúrenia – tepelné čerpadlá) navrhovanej činnosti.

V závere predloženej hlukovej štúdií je uvedené: Po vykonaných meraniach hluku, výpočtoch a analýze ich výsledkov možno konštatovať, že:

- samostatne hodnotená prevádzka navrhovanej činnosti nespôsobí prekročenie prípustných

hodnôt určujúcich veličín hluku pred fasádami najbližších chránených objektov pre denný, večerný ani pre nočný referenčný časový interval

- tepelné čerpadlá (Vaillant VWL 55/5 AS (230V)), tak ako je navrhnuté ich umiestnenie a smerovanie, nespôsobia prekročenie prípustných hodnôt hluku ani pri nepretržitej 24 hodinovej prevádzke v režime kúrenia či chladenia na vlastných objektoch ani na najbližších chránených objektoch

- z výsledkov predikcie vyplýva, že vypočítané hodnoty v referenčnom časovom intervale deň nedosahujú ani 60 % najvyššej prípustnej hodnoty, v referenčnom časovom intervale večer ani 62 % najvyššej prípustnej hodnoty a v referenčnom časovom intervale noc ani 55 % z najvyššej prípustnej hodnoty

- prezentované výsledky predikcie vykazujú nižšie hodnoty po výstavbe domov ako pred výstavbou, je to spôsobené tienením navrhovaných rodinných domov, ktoré pôsobia ako protihluková bariéra medzi zdrojom hluku (cesta) a chránenými rodinnými domami. Rozdiely sú v desiatkach decibelov.

- všetky stavebné konštrukcie musia byť navrhnuté v zmysle požiadaviek normy STN 73 0532:2013, zvláštnu pozornosť venovať deliacim konštrukciám oddeľujúce hlučné priestory od chránených miestností bytov,

- podkladová dokumentácia k projektu nestanovuje akustické parametre iných zdrojov hluku. Preto musia byť zvolené také zariadenia, aby ekvivalentné hladiny na fasádach najbližších domov neprekračovali maximálne prípustné hladiny A zvuku, t.j. v noci 45 dB a cez deň a večer 50 dB,

- po realizácii navrhovanej činnosti je potrebné vykonať meranie a hodnotenie hluku vo vnútornom prostredí.

Po doplnení požadovaných podkladov, oznámil tunajší stavebný úrad dňa 04.05.2026 pokračovanie územného konania verejnou vyhláškou a stanovil ústne pojednávanie vo veci na deň 02.06.2026.

Pozemky KN-C parcelné číslo 1152/26, 1152/42, 1152/43, 1152/44 v katastrálnom území Košická Nová Ves vedené na LV č. 3094, pozemok KN-C parcelné číslo 1152/45 katastrálne územie Košická Nová Ves vedený na LV č. 3113, pozemok KN-C parcelné číslo 1152/46 katastrálne územie Košická Nová Ves vedený na LV č. 1710, pozemok KN-C parcelné číslo 1152/47 v katastrálnom území Košická Nová Ves vedený na LV č. 3094 a pozemok KN-C parcelné číslo 1152/73 katastrálne územie Košická Nová Ves vedený na LV č. 3847 sú vo vlastníctve navrhovateľa.

Pozemok KN-C parcelné číslo 1152/10 v katastrálnom území Košická Nová Ves vedený na LV č. 1050 je vo vlastníctve Mesta Košice. Navrhovateľ predložil súhlas vlastníka pozemku k umiestneniu stavby zo dňa č. MK/A/2023/16437 zo dňa 26.07.2023.

Pozemok KN-E parcelné číslo 1132 v katastrálnom území Košická Nová Ves vedený na LV č. 1619 (napojenie na prípojky na jednotlivé inžinierske siete v území) sú v spoluvlastníctve navrhovateľa a neznámych vlastníkov, v správe Slovenského pozemkového fondu (SPF). Súhlas s umiestnením a povolením stavby bol vydaný pod značkou SPFS75116/2024/740/003, SPFZ073353/2024.

Pre územie, dotknuté navrhovanou výstavbou, bol schválený územný plán zóny Zmeny a doplnky 2021/7, uznesením Mestského zastupiteľstva v Košiciach číslo 1042 zo dňa 17. júna 2022.

Závazná časť územného plánu zóny ZAD 2021/7 je vymedzená regulatívami nasledovne:

Koeficient zastavanosti – KZ – určuje maximálnu možnú mieru zástavby pozemku budovami (ich nadzemnými časťami) ako pomer súčtu zastavaných plôch všetkých budov na pozemku k celkovej výmere pozemku. Nie je možné ho navýšiť.

Podiel zelene na pozemku – PZ – stanovuje minimálne zastúpenie nezastavaných a nespevnených plôch na pozemku z celkovej výmery pozemku, ako pomer súčtu nezastavaných a nespevnených plôch na pozemku k celkovej výmere pozemku. PZ musí zodpovedať „Započítateľnej ploche zelene Zz, ktorá sa vypočíta podľa postupu stanoveného v nadradenej územnoplánovacej dokumentácii ÚPN HSA Košice – Závazné regulatívy pre usporiadanie územia HSA Košice, časť B. Urbanistická koncepcia. (platný do 30.08.2025) PZ zároveň stanovuje maximálnu možnú mieru zastavania pozemku budovami, keďže udáva podiel plochy pozemku, ktorý nie je možné zastavať.

Index podlažných plôch – IPP – definuje pomer súčtu zastavaných plôch všetkých nadzemných podlaží všetkých stavieb (budov) na pozemku k celkovej výmere pozemku.

Pre lokalitu 7.03 IBV „Pod vodojemom“ je navrhnutých 13 radových domov a schválené záväzné regulatívy pre radovú zástavbu (intenzívna forma zástavby):

PZ: 0,40 %, IPP: 1,00, KZ: 0,50 %

Podľa predloženej projektovej dokumentácie pre územné rozhodnutie z 03/2023, revidovanej v septembri 2025, plocha pozemkov, určená na výstavbu 9 rodinných domov je 1 977,23 m², ohraničenie SO 01 – novostavba 9 rodinných radových domov je 696,40 m². Z predloženej projektovej dokumentácie vyplýva:

Zastavaná plocha rodinných domov (KZ): 35,22 %

Spevnené plochy: 19,16 %

Plocha zelene (PZ): 45,62 %

IPP: 0,76

V zmysle vyššie uvedených bilancií jednotlivých plôch, stavebný úrad konštatuje súlad projektovej dokumentácie s územnoplánovacou dokumentáciou.

Vyhodnotenie podaných námietok:

1. K námietkam Ing. Poláka a Mgr. Polákovej týkajúcich sa pohody bývania, zásahu do práva na zachovanie a ochranu súkromia stavebný úrad uvádza, že pri povolení umiestnenia stavby vychádza z platných právnych noriem, projektovej dokumentácie vyhotovenej oprávnenou osobou, vypracovaných posudkov a na základe súhlasných stanovísk dotknutých orgánov. Vzdialenosť objektov radových rodinných domov č. 7 až 9, od hranice s pozemkom parc. č. 1152/34 vo vlastníctve Ing. Poláka a Mgr. Polákovej, je od 21,41 m do 24,53 m. Najbližší objekt k navrhovaným rodinným domom 7 až 9 sa nachádza vo vzdialenosti 37,71 m na pozemku KN-C parc. č. 1152/36 kat. územie Košická Nová Ves. Vzdialenosť stavieb vytvára v súlade s ust. § 6 ods. 3 vyhlášky č. 532/2002 Z.z. dostatočnú odstupovú vzdialenosť ako od hraníc pozemkov, tak aj od najbližších rodinných domov. Vzdialenosti jednotlivých existujúcich a navrhovaných rodinných domov sú postačujúce, aj pri existujúcej konfigurácii terénu. Námietku preto stavebný úrad zamietla a považuje ju za nedôvodnú aj s poukazom na rozhodnutie odvolacieho orgánu, ktorý sa k tejto námietke vyjadril, cit: „K námietke uvedenej v bode č. 4 odvolania ohľadom

skutočnosti, že stavebný úrad nebral do úvahy právo odvolateľov v 1. rade na súkromie a pohodu bývania je nutné uviesť, že stavebný úrad sa touto otázkou zaoberal a posúdil v kontexte platných stavebných predpisov a priestorových podmienok v lokalite stanovených územným plánom zóny Košická Nová Ves, Zmeny a doplnky 2021/7 schválené dňa 17.06.2022. Ochrana súkromia nie je absolútnym právom, keďže zásah do súkromia je prípustný, ak sleduje legitímny cieľ a je proporcionálny. Právo na pokojné bývanie nemožno vykladať tak, že by vylučovalo akúkoľvek výstavbu v susedstve.“ Skutkové pomery sa nijako nezmenili, ostali zachované, čím nemožno túto námietku vyhodnotiť inak, než bola vyhodnotená v prvotnom územnom rozhodnutí.

2. Námietky *Ing. Poláka a Mgr. Polákovvej*, smerujúce k obsahu vydaných záväzných stanovísk dotknutých orgánov: RÚVZ v Košiciach, Okresného úradu Košice, odb. starostlivosti o životné prostredie, odd. ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia a Mesta Košice, odd. životného prostredia a energetiky, boli preskúmané a posúdené ich nadriadenými orgánmi, ktoré potvrdili súlad s príslušnými zákonmi, preto ich stavebný úrad zamieta ako nedôvodné. Mesto Košice, ref. životného prostredia a energetiky netrvá na svojom stanovisku. Podrobný procesný postup pri posúdení záväzných stanovísk je uvedený vyššie v texte. Stanoviská boli vydané príslušnými dotknutými orgánmi chrániacimi verejný záujem a sú v súlade s osobitnými právnymi predpismi.

K námietke vznesenej *Ing. Dušanom Nemešom*:

Stavebný úrad uvádza, že projekt pre územné konanie bol vypracovaný v 03/2023 v súlade so schváleným plánom zóny Košická Nová Ves, Zmeny a doplnky 2021/7, schválené dňa 17.06.2022, kde je v predmetnej lokalite navrhnutá radová zástavba 13 rodinných domov. Na radovú zástavbu nie je možné uplatniť ust. § 6 ods. 3 vyhlášky č. 532/2002, týkajúci sa odstupových vzdialeností rodinných domov, nakoľko domy nevytvárajú medzi sebou voľný priestor a aj na pozemku KN-C parc. č. 1152/27 katastrálne územie Košická Nová Ves sa počíta s radovou zástavbou, ktorá sa v podstate bude musieť napojiť na predchádzajúcu a pokračovať, ako ďalšia zástavba. V tejto fáze sa uvažuje s výstavbou 9 rodinných domov, ktoré končia pri hranici s pozemkom č. 1152/27.

K návrhu pre vydanie územného rozhodnutia boli primerane k povahe a rozsahu stavby doložené potrebné doklady v súlade s § 3 vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.

Oprávnené požiadavky pre spracovanie projektovej dokumentácie, vyplývajúce z písomných vyjadrení dotknutých orgánov ako aj stanovísk správcov verejných rozvodov inžinierskych sietí, stavebný úrad zosúladil a zkomponoval do podmienok, uvedených vo výrokovej časti rozhodnutia. Požiadavky, ktoré sa týkali samotného uskutočňovania stavby, resp. jej budúceho užívania, budú predmetom prerokovania a vyhodnotenia v nasledujúcich konaniach.

Podstatou územného konania o umiestnení stavby je hmotovo-priestorové umiestnenie navrhovanej stavby v území a jej napojenie na technické vybavenie územia a to všetko v súlade s osobitnými predpismi tak, aby boli zabezpečené záujmy spoločnosti v území, najmä súlad s cieľmi a zámermi územného plánovania a starostlivosti o životné

prostredie § 39 zákona vo väzbe na právomoci a kompetencie príslušných dotknutých orgánov, ktoré tieto záujmy reprezentujú (§126 ods. 1 stavebného zákona) a ktorých stanoviská (§ 140a stavebného zákona) sú podkladom pre územné rozhodnutie o umiestnení stavby. Stavebný úrad pristúpi k vydaniu rozhodnutia po posúdení návrhu ak zistí, že predložený návrh je v súlade s príslušnou územnoplánovacou dokumentáciou a s predpismi uvedenými v ust. § 37 ods. 2 stavebného zákona, čiže vyjadreniami a stanoviskami dotknutých orgánov hájajúcich verejný záujem v zmysle osobitných predpisov.

Stavebný úrad v rámci územného konania preskúmal predložený návrh a predloženú dokumentáciu pre územné konanie a posúdil, že umiestnenie navrhovanej stavby je v súlade so všeobecnými požiadavkami na výstavbu obsiahnutými najmä § 47 stavebného zákona ako aj s vyjadreniami dotknutých orgánov podľa povahy veci.

Mesto Košice, pracovisko Košice - Východ, posúdilo návrh na umiestnenie stavby podľa § 37 stavebného zákona, v spojení s § 3 vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona a zistilo, že jej umiestnenie zodpovedá hľadiskám starostlivosti o životné prostredie a jej umiestnením nebudú ohrozené verejné záujmy ani neprimerane obmedzené práva a právom chránené záujmy účastníkov konania nad prípustnú mieru. Vyjadrenia dotknutých orgánov nie sú záporné ani protichodné, ich pripomienky boli zahrnuté do podmienok tohto rozhodnutia.

Na základe vyššie uvedeného stavebný úrad rozhodol tak, ako sa uvádza 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 tejto lehoty je dňom doručenia.

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 Košice – Východ, Tr. SNP 48/A, Košice. 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

1. Marják, Ferenci & Partners, s.r.o., Tajovského 17, Košice
+ odsúhlasený návrh umiestnenia stavby
2. Mesto Košice, Tr. SNP 48/A, Košice
3. PUCHALLA, SLÁVIK & partners s.r.o., Thurzova 7, Košice
4. Ing. Dušan Nemeš, Ortváňová 69/A, Košice
5. Ing. Zuzana Nemešová, Ortváňová 69/A, Košice
6. Viktor Nemeš, Ortváňová 69/A, Košice
7. Ing.arch. Igor Hradský, Slovenskej jednoty 48, Košice
8. Ing. Pavel Baroš, Sokolovská 19, Košice
9. Slovenský pozemkový fond, Búdkova 36, Bratislava, 817 15
10. 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)

Na vedomie

1. Mestská časť Košice – Košická Nová Ves, Mliečna 1, Košice, 040 14
2. Krajský pamiatkový úrad Košice, Hlavná 25, Košice, 040 01
3. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, odpadové hospodárstvo, Komenského 52, Košice
4. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrana prírody a krajiny, Komenského 52, Košice
5. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, štátna vodná správa, Komenského 52, Košice
6. Okresný úrad Košice, Pozemkový a lesný odbor, Komenského 52, Košice
7. OR Hasičského a záchranného zboru Košice, Požiarnická 4, Košice, 040 01
8. Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Košiciach, Ipeľská 1, Košice, 040 11
9. Mesto Košice, ref. životného prostredia a energetiky, Tr. SNP 48/A, Košice
10. Mesto Košice, ref. dopravy, Tr. SNP 48/A, Košice
11. Slovak Telekom a.s., Bajkalská 28, Bratislava 817 62
12. Východoslovenská distribučná a.s. Košice, Mlynská 31, Košice
13. Slovenský plynárenský priemysel – distribúcia a.s., Plátennícka 19013/2, Bratislava 82109
14. Východoslovenská vodárenská spoločnosť a.s., OZ Košice, Komenského 50, Košice
15. UPC Broadband Slovakia s.r.o., Alvinczyho 14, Košice
16. Orange Slovensko a.s., Aupark Tower, Protifašistických bojovníkov 11, Košice
17. Veolia Energia Východné Slovensko s.r.o., Tr. SNP 37, Košice
18. SITEL s.r.o., Zemplínska 6, Košice
19. Delta OnLine s.r.o., Pri salaši 2, Košice, 040 17
20. SWAN KE s.r.o., Námestie osloboditeľov 3/A, Košice
21. Antik telecom s.r.o., Čárskeho 10, Košice
22. MO SR, Správa nehnuteľného majetku a výstavby, Komenského 39/A, Košice
23. Dopravný podnik mesta Košice a.s., Bardejovská 6, Košice

Vyvesené:

Zvesené:

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.

