



MK/A/2026/08401-07/III/BEL
Pôvodné číslo: MK/2025/15046/III/BEL
Košice, 29.1.2026

MESTO KOŠICE

STAVEBNÉ POVOLENIE

Verejná vyhláška

Mesto Košice, pracovisko Košice – Východ, Trieda 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 § 65 ods. 1 a 2 a § 66 stavebného zákona, v spojení s ustanovením § 4 a § 10 vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona a § 46 a nasl. zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov pre stavebníka:

KESECOVSKA, s.r.o., Duklianska 11, Prešov, IČO: 53 879 694

povoľuje

stavbu s názvom „**Obytný súbor VILAPARK KANKORD, Stará Sečovská cesta, Košice**“ na pozemku KN-C parcelné číslo 555/45, 555/46, 555/47, 555/48, 555/49, 555/50, 555/38-44, 555/31-37, 555/28-29, 555/25, 555/30, 555/26, 555/27, 555/1, 1719/25, 1719/28, 1665/1, 1665/3, 552/3, 555/51, 555/52, 1664, 1665/1-2, 1854/1, 1859/8, v katastrálnom území Furča (hlavná stavba) a na pozemkoch KN-C parcelné čísla 1719/25, 1665/1, 1665/3, 552/3, 555/1 v katastrálnom území Furča napojenie na dopravnú sieť a prípojky na jednotlivé inžinierske siete v území v území.

Popis stavby:

Predmetom stavebného povolenia je výstavba nového obytného súboru Vilapark KANKORD v oblasti južného svahu sídliska Dargovských hrdinov, pozostávajúci z piatich nízkopodlažných bytových domov, doplnkovej občianskej vybavenosti, dvoch podzemných garáží a súboru 20 samostatných rodinných domov (7xRD D, 7xRD E, RD G a RD H), resp. rodinných domov tvorených 2 a 3 bytovými jednotkami (RD F, RD I), vrátane príslušnej technickej infraštruktúry tvorenej napojením na komunikáciu Starej Sečovskej cesty a výstavbou nových miestnych komunikácií, spevnených plôch ako aj výstavbu príslušných inžinierskych sietí.

Stavba je členená na stavebné objekty:

SO 03 - 07.1 - Rozšírenie distribučných rozvodov NN

SO 03 - 08 Verejné osvetlenie

SO 04 - Komunikácie vozidlové a spevnené plochy

SO 05 - Oporné múry, vstupné schodisko do podzemnej garáže, exteriérové schodiská, ihrisko

SO 10 - Bytové domy, občianska vybavenosť a podzemné garáže

SO 15 - Rodinné domy

SO 20 - Konečné terénne a sadové úpravy

Základná charakteristika stavebných objektovSO 03-07.1 Rozšírenie distribučných rozvodov NN

Navrhovaná výstavba obytného súboru bude napájaná distribučnými rozvodmi NN, ktoré budú napájané z dvoch trafostaníc DTS1 a DTS2.

Distribučné rozvody NN napojené z trafostanice DTS1 budú samostatnými vývodmi napájať jednotlivé skrine SR, tieto vývody budú istené v trafostanici. Distribučné rozvody NN budú uložené vo výkope spolu s ostatnými vedeniami NN a IS. Každý bytový dom má vlastnú skriňu SR. Trafostanica DTS 1 napája-BD-A, BD-B1, BD-B2, BD-B3 a SR nabíjačky.

V bytových domoch sú elektromerové rozvádzače umiestnené v samostatných miestnostiach, ako elektromerové rozvádzače budú použité skriňové skupinové rozvádzače šírky 800mm resp. 1000mm. Napojenie elektromerových rozvádzačov je zo skriň RIS káblami typu NAYY-J 4x240. V celej trase bude uložená chránička HDPE 40/33, ktorá predstavuje technickú rezervu distribučnej sústavy. Na tejto trase sa uloží identifikátor trasy - markety, ktorý sa uloží do každého zlomu trasy, každých 50 m. Rozvody NN budú uložené v pieskovom lôžku v zemi v hĺbke min. 0,7 m pod terénom a min. 1m pod komunikáciou zakryté výstražnou fóliou.

Z trafostanice DTS2 budú napojené rodinné domy typu E, F, G, H, I a bytové domy C1, C2, C3. V rámci OEZ sa rieši vývod zo skriň RIS na elektromerové rozvádzače RE – D1-RE-H, na prepojenie medzi skriňami RIS a RE budú použité káble AYKY-J 4x25. Rozvádzač bude umiestnený vždy na hranici pozemku.

V záujmovom území je naplánovaných 163 odberných miest rozdelených na 20x32A, 1x160A, 8x80A, 134x25A.

SO-03-08 Verejné osvetlenie

V rámci tohto objektu sa rieši návrh vonkajšieho osvetlenia prístupových ciest a chodníkov v mieste výstavby IBV.

Na osvetlenie sú navrhnuté LED svietidla osadené na stĺpoch VO výšky 6 m. Napojenie nových stĺpov je urobené z rozvádzača RVO typového voľne stojaceho plastového vyhotovenia HASMA. Prepojovacie káble typu NAYY-J 4x25 sú uložené voľne vo výkope, križovanie ciest a chodníkov sa zrealizuje v chráničkách. Spolu s napájacími vedeniami sú uložené aj uzemňovacie vodiče FeZn 30x4, na ktoré sa pomocou vodiča FeZn ø10 pripoja stĺpy VO. Počet novo navrhnutých stĺpov VO je 39.

SO 04 Komunikácie, vozidlové a spevnené plochy

Stavebný objekt SO 04 pozostáva z vetvy „A“, vetvy „B“, vetvy „MK“, parkovacie pásy a chodníky pre peších.

Dopravne je areál napojený na existujúcu komunikáciu – Stará sečovská cesta, ľavým odbočením v mieste jestvujúcej poľnej cesty vedúcej k jestvujúcim záhradkám. Výškové osadenie novej cesty zachováva jestvujúce vjazdy do záhradok po pravej strane cesty.

Z tejto cesty je riešená okružná komunikácia obsluhujúca pozemky rodinných domov, ako aj prístup k BD C. prístup k BD A a BD B je priamo odbočením z jestvujúcej cesty Stará sečovská cesta. Pešie ťahy sú riešené v súbehu s plánovanou obslužnou komunikáciou, ako aj v miestach vstupov do sekcií v rámci domov BD B a BD C. Hlavný peší ťah tvorený kolmým prepojením obslužnej zaokruhovanej vetvy a jestvujúcej komunikácie Stará sečovská cesta zabezpečuje peší prístup k rodinným domom. Návrh uvažuje s počtom 183 parkovacích miest.

Konštrukcia vozovky bola určená na základe výpočtu a posúdenia vozovky na únosnosť pre všetky ročné obdobia a na premázanie pláne. Vozovka podľa očakávanej intenzity premávky počtu TNV za 24 hod. v jednom smere patrí do triedy III. dopravného zaťaženia. Konštrukcia vozovky je pre objekt navrhnutá a posúdená programom LAYEPS na základe výhľadovej intenzity TNV a skladba navrhovanej konštrukcie vozovky je nasledovná: Vetva „A“ je v ZÚ napojená na existujúcu komunikáciu – ul. Sečovská cesta.

Vetva „B“ je v ZÚ a KÚ napojené na navrhovanú vetvu „A“.

Na vetvu „MK“ tvorí priebežný úsek existujúcej ul. Sečovská cesta s pravostranným parkovacím pásom s kolmým radením vozidiel.

Hromadné garáže v objektoch A, B sú dopravne napojené na vetvu „MK“.

Celková dĺžka navrhovanej vetvy „A“ je 149,30 m

Celková dĺžka navrhovanej vetvy „B“ je 314,70 m

Celková dĺžka vetvy „MK“ je 205,00 m

Vetva „A“, „B“, „MK“, vjazdy do hromadných garáží

- Asfaltový betón AC 11 obrus; II; 40 mm;
- Postrek spojovací PS; EK;
- Asfaltový betón AC 16 ložná; 60 mm;
- Postrek infiltračný PI; EK;
- Mechanicky spev. kamenivo MSK 31,5 GB ; 180 mm;
- Štrkodrvina ŠD 0/63; GP; 200-250 mm; Spolu: 480-530 mm

Vetva „MK“ – úprava krytu vozovky

- Asfaltový betón AC 11 obrus; II; 40 mm;
- Postrek spojovací PS; EK,
- Očistený povrch

Parkovacie pásy

- Betónová dlažba DL; betón; 80 mm;
- Ekodlažba rozmeru 20 x 20 cm so širokými škárami pre odvod vody do podlažia
- Štrkodrvina ŠD 4/8 GP; 30 mm;

- Štrkodrvina ŠD 0/32 GP; 150 mm;
- Štrkodrvina ŠD 0/63 GP; 220-240 mm;

Spolu: 480-500 mm

Chodníky pre peších

- Betónová dlažba DL; betón; 60 mm;
- Pieskové lôžko P; 30 mm;
- Cementom stmelená zmes CBGM C3/4 22 CEM III/B 32,5 N 100 mm;
- Štrkodrvina ŠD 31,5 GP; 100 mm;

Spolu: 290 mm

Pri výrobe obrusnej vrstvy krytu vozovky sa použijú vhodné modifikované asfalty. Pod novou konštrukciou vozovky resp. pod navrhovaným násypom sa vzhľadom na predpokladaný výskyt nevhodných a podmiennečne vhodných zemín v podloží prevedie zlepšenie podložia v hrúbke min. 0,40m

Odvodnenie

Zrážková voda bude odvedená priečnym a pozdĺžnym sklonom spevnených plôch k dažďovým vpustom, ktoré sú súčasťou areálovej dažďovej kanalizácie; trativody sa zaústia do vpustov cez otvory, ktorých vybúranie je tiež súčasťou areálovej dažďovej kanalizácie.

Povrchová voda z parkovísk je odvedená do ORL a následne do kanalizácie.

Parkoviská

Parkovacie stojiská budú slúžiť pre potreby obyvateľov a návštevníkov priľahlých bytových domov. Pre odstavovanie vozidiel vlastníkov rodinných domov sú vytvorené plochy na vlastnom pozemku a v garážach.

Parkovacie pásy s kolmým radením vozidiel majú veľkosť parkovacích stojísk 5,00 x 2,50 m.

Parkovacie pásy s pozdĺžnym radením vozidiel majú veľkosť parkovacích stojísk 6,00 x 2,20 m. Parkovacie pásy pre osoby so zníženou schodnosťou pohybu 5,00 x 3,50 m.

Navrhovaný počet odstavných parkovacích stojísk pod navrhovanými budovami : $35+77=112$

Navrhovaný počet odstavných parkovacích stojísk na teréne : $41+25+3+2=71$

Navrhovaný počet odstavných parkovacích stojísk na teréne pri RD : $20 \times 2=40$

Celkový navrhovaný počet odstavných parkovacích stojísk spolu : 223

Chodníky pre peších, plochy pre kontajnery

Situovanie a technické riešenie trás vetiev je v zmysle STN 73 6110 Projektovanie miestnych komunikácií šírky 1,50 – 8,90 m s jednostranným sklonom zabezpečujúcej obsluhu územia chodcami. Smerovo sú chodníky naviazané na okraj navrhovaných komunikácií alebo sú trasované samostatne.

Projektovú dokumentáciu SO 04 Komunikácie vozidlové a spevnené plochy vypracoval autorizovaný stavebný inžinier Ing. František Ondrej, 4road s.r.o., Prídavkova 9A, Sabinov, č.osvedčenia 5268*12.

SO 05-01 Oporné múry

Predmetom projektu je uskutočnenie oporného múra v rámci obytného súboru „VILAPARK KANKORD“. Oporný múr je navrhnutý celkovej dĺžky 27m a výšky v najvyššom bode mať výšku 4,5m (stena OM). Vzhľadom na dĺžku OM je nutné ho „deliť“ na dilatačné celky každých 10m (v prípade potreby 12m). Oporný múr je navrhnutý ako celomonolitický – stena aj základ OM. Zásyp za OM bude spevnený (stabilizovaný) geomrežami.

Za oporným múrom je navrhnutá obslužná komunikácia pre navrhované rodinné domy. Zvodidlá tejto komunikácie nesmú byť kotvené do oporného múru.

SO-05-02 Vstupné exteriérové schodisko

Objekt vstupného exteriérového schodiska zahŕňa terénne schodiska vytvorené na juhozápadnej strane územia pri bytovom dome B a bytovom dome A pozdĺž Sečovskej cesty. Schodisko slúži na prekonanie výškového rozdielu jednotlivých vstupov do objektov. Je navrhnuté ako terénne schodisko z prefabrikovaných betónových schodiskových blokov z betónu.

Detské ihrisko

Stavebný objekt pozostáva z dvoch novonavrhovaných detských ihrísk s parkovými lavičkami a odpadkovými košmi. Ihriská sú súčasťou výstavby obytného súboru Vilapark Kankord. Ihrisko č. 1 je umiestnené na juhovýchodnej strane pozemku v blízkosti budovy bytového domu B a je navrhnutý pre vekovú kategóriu 3-14 rokov. Druhé ihrisko je situované na streche objektu bytového domu B, konkrétne medzi bytovými domami B1 a B2 a pokrýva vekovú kategóriu 3-14 rokov. Ku každému ihrisku prislúcha priestor pre posedenie a krátkodobú relaxáciu v podobe parkových lavičiek

SO 10 Bytové domy, občianska vybavenosť a podzemné garáže

Bytové domy sú navrhnuté konštrukčne ako železobetónové skelety s výplňovým a čiastočne nosným murivom, so železobetónovými stropmi. Základy sú riešené ako základová doska s roštom. Zateplenie fasády je riešené systémovým zateplením ETICS s minerálnou vlnou hr. 200mm, zateplenie striech je navrhnuté EPS v hr. od 360mm. Zdroje tepla a chladu sú navrhnuté tepelné čerpadlá pre vykurovanie bytových a rodinných domov. Vykurovanie je navrhnuté formou podlahového vykurovanie, tento systém môže byť použitý aj pre pasívne chladenie priestorov. Časti striech sú riešené ako zelené s extenzívnou zeleňou a tiež aj ako pochôdzne s intenzívnou zeleňou, kde hr. zeminy nad konštrukciou je v priemere 1,5m. Tieto strechy sú riešené ako verejne prístupná zeleň a sú v priestore vnútorného dvora medzi blokom BD B a BD C. Vnútorné deliace steny sú navrhnuté murované v príslušnej hr. tak, aby boli splnené požiadavky akustiky najmä na predeľovacie steny medzi spoločným priestorom (chodba, pivnica, techn. miestnosť) a bytmi, resp. medzi bytmi navzájom. Výplňové konštrukcie sú navrhnuté ako plastové a hliníkové.

Bytový dom A

Úroveň +0.000:	249,930 m n.m. BpV
Úroveň atiky v najvyššej časti:	268,850 m n.m. BpV
Výška od U.T.:	22,070 m
Pôdorysné rozmery (bez tepelnej izolácie):	14,5m x 47,05 m (maximálne rozmery)
Zastavaná plocha:	1287m ²
Konštrukčná výška podlažia:	3050mm
Svetlá výška obytných priestorov:	min. 2600 mm

Objekt je navrhnutý ako štvorpodlažný s ustúpeným piatym nadzemným podlažím a jedným podzemným podlažím. Podzemné podlažie slúži ako garáž pre obyvateľov bytového domu. Strecha je navrhovaná ako plochá. Ku každému bytu prislúcha jedna pivničná kobka. Okolie

bytového domu je doplnené spevnenými a nespevnenými plochami, ako aj vzrastlou zeleňou. Pozostáva z 12 jednoizbových, 17 dvojizbových, 8 trojizbových a 1 štvorizbového bytu. Stavba bude prípojkami napojená na verejnú sieť vodovodu, elektriny, splaškovej a dažďovej kanalizácie. Vykurovanie a chladenie je zabezpečené tepelným čerpadlom vzduch/voda. Odvetranie podzemného podlažia a spoločných priestorov je zabezpečené vzduchotechnickými jednotkami AHU. Odvetranie WC, kúpeľní a kuchýň je riešené lokálne. Projektová dokumentácia uvažuje s potrebou 39 parkovacích miest pre bytový dom A, ktoré budú zabezpečené ako 35x miesto v garáži, ktorá je zahrnutá v dispozícii 1.PP a 4 parkovacie miesta nachádzajúce sa v bytovom dome B.

Bytový dom B1, B2, B3

Úroveň +0.000:	250,930m n.m. BpV
Úroveň atiky v najvyššej časti:	269,810m n.m. BpV
Výška od U.T.:	19,445 m
Pôdorysné rozmery (bez tepelnej izolácie): rozmery)	95,2m x 42,67 m (maximálne
Zastavaná plocha:	3039,5 m ²
<u>Podzemné podlažie</u>	
Konštrukčná výška podzemného podlažia:	3210-3625 mm
<u>Nadzemné podlažia</u>	
Konštrukčná výška:	3050 mm
Svetlá výška obytných priestorov:	min. 2600 mm

Objekt sa nachádza v južnej časti obytného súboru v riešenom území na ulici Sečovská cesta. Objekt je navrhnutý ako tri štvorpodlažné bytové domy B1-B3 s jedným spoločným podzemným podlažím. Podzemné podlažie slúži ako garáž pre obyvateľov bytového domu B a taktiež pre obyvateľov bytových domov A a C. Všetky strechy sú navrhované ako ploché. Ku každému bytu prislúcha jedna pivničná kobka. Okolie bytového domu je doplnené spevnenými a nespevnenými plochami, ako aj vzrastlou zeleňou.

Každý bytový dom pozostáva zo 6 jednoizbových, 4 dvojizbových a 8 trojizbových bytov. Všetky tri bytové domy vytvárajú spolu 18 jednoizbových, 12 dvojizbových a 24 trojizbových bytov.

Stavba bude prípojkami napojená na verejnú sieť vodovodu, elektriny, splaškovej a dažďovej kanalizácie. Vykurovanie a chladenie je zabezpečené tepelným čerpadlom vzduch/voda. Odvetranie podzemného podlažia a spoločných priestorov je zabezpečené vzduchotechnickými jednotkami AHU. Odvetranie WC, kúpeľní a kuchýň je riešené lokálne. Projektová dokumentácia uvažuje s potrebou 54 parkovacích miest pre bytový dom B, ktoré budú zabezpečené v podzemnej garáži, ktorá je zahrnutá v dispozícii 1.PP.

Bytový dom C

Úroveň +0.000:	254,450 m n.m. BpV
Úroveň atiky v najvyššej časti:	273,57 m n.m. BpV
Výška od U.T.:	19,200 m
Pôdorysné rozmery (bez tepelnej izolácie): rozmery)	71,14 m x13,55 m (maximálne
Zastavaná plocha:	998 m ²
Konštrukčná výška:	3100 mm
Svetlá výška obytných priestorov:	min. 2600 mm

Objekt sa nachádza v južnej časti obytného súboru v riešenom území na ulici Sečovská cesta. Objekt pozostáva z troch samostatných blokov C1-C3, blok C1 je navrhnutý ako päťpodlažný, bloky C2 a C2 sú navrhnuté ako štvorpodlažné. Objekt je navrhnutý bez podpivničenia. Strecha je navrhnutá ako plochá zaťažená štrkom. Ku každému bytu prislúcha jedna pivničná kobka. Okolie bytového domu je doplnené spevnenými a nespevnenými plochami, ako aj vzrastlou zeleňou.

Blok C1 pozostáva z 2x1i, 10x2i, 1x3i a 1x4i bytu. C2 pozostáva z 1x1i, 7x2i a 4x3i bytov. C3 pozostáva z 1x1i, 6x2i, 2x3i a 1x4i bytu. Všetky tri bytové domy vytvárajú spolu 4 jednoizbové, 23 dvojizbových, 7 trojizbových a 2 štvorizbových bytov.

Stavba bude prípojkami napojená na verejnú sieť vodovodu, elektriny, splaškovej a dažďovej kanalizácie. Vykurovanie a chladenie je zabezpečené tepelným čerpadlom vzduch/voda. Odvetranie podzemného podlažia a spoločných priestorov je zabezpečené vzduchotechnickými jednotkami AHU. Odvetranie WC, kúpeľní a kuchýň je riešené lokálne. Projektová dokumentácia uvažuje s potrebou 41 parkovacích miest pre bytový dom C, ktoré sú navrhnuté pred bytovým domom C a v podzemnej garáži bytového domu B.

Celkom počet bytov v bytových domoch $38+54+36=128$.

SO 15 Rodinné domy

Rodinný dom D

Úroveň +0.000:	262,620 m n.m. BpV
Úroveň atiky:	269,535 m n.m. BpV
Výška od U.T.:	7,025 m
Obytná plocha :	123,2 m ²
Úžitková plocha :	209,8 m ²
Zastavaná plocha objektom :	157,7 m ²
Konstrukčná výška 1.NP:	3400 mm
Konstrukčná výška 2.NP:	2970 mm
Svetlá výška obytných priestorov:	min. 2600 mm

Objekt má dve nadzemné podlažia bez podpivničenia. Strecha je navrhovaná ako plochá. Vstup a vjazd na pozemok je prístupný z novonavrhovanej cestnej komunikácie, ktorá je súčasťou návrhu Obytného súboru. Stavba bude prípojkami napojená na verejnú sieť vodovodu, elektriny, splaškovej a dažďovej kanalizácie. Vykurovanie a chladenie bude zabezpečené tepelným čerpadlom vzduch/voda s integrovaným zásobníkom na TÚV. Projektová dokumentácia uvažuje s potrebou dvoch parkovacích miest, ktoré budú zabezpečené ako 1x miesto v garáži, ktorá je zahrnutá v dispozícii rodinného domu a na vyhradenom mieste pred garážou.

Rodinný dom E1 – E7

E1

Obytná plocha: 102,6m²

Úžitková plocha: 217,3m²

Zastavaná plocha objektom: 168,36m²

E2-E7

Obytná plocha: 98,8m²

Úžitková plocha: 208,1m²

Zastavaná plocha objektom: 156,5m²

Úroveň +0.000:

E1:	266,800m n.m. BpV
E2:	265,900m n.m. BpV
E3:	266,080m n.m. BpV
E4:	266,260m n.m. BpV
E5:	266,440m n.m. BpV
E6:	266,620m n.m. BpV

Úroveň atiky:

E1	273,815m n.m. BpV
E2:	272,815m n.m. BpV
E3:	272,995m n.m. BpV
E4:	273,175m n.m. BpV
E5:	273,355m n.m. BpV
E6:	273,535m n.m. BpV

Výška od U.T.:

7,135m

Konštrukčná výška 1.NP:

3400 a 3045mm

Konštrukčná výška 2.NP:

3070mm

Svetlá výška obytných priestorov:

min. 2600mm

Objekt má dve nadzemné podlažia bez podpivničenja. Strecha je navrhovaná ako plochá. Vstup a vjazd na pozemok je prístupný z novonavrhovanej cestnej komunikácie, ktorá je súčasťou návrhu Obytného súboru.

Stavba bude prípojkami napojená na verejnú sieť vodovodu, elektriny, splaškovej a dažďovej kanalizácie. Vykurovanie a chladenie bude zabezpečené tepelným čerpadlom vzduch/voda s integrovaným zásobníkom na TÚV.

Projektová dokumentácia uvažuje s potrebou dvoch parkovacích miest, ktoré budú zabezpečené ako 1x miesto v garáži, ktorá je zahrnutá v dispozícii rodinného domu a na vyhradenom mieste pred garážou.

Rodinný dom F1 / F2

2 byty v každom dome, spolu 4 byty

Zastavaná plocha objektom : 250,7 m²

Byt A a C:

Obytná plocha : 44,8m²

Úžitková plocha : 56,4m²

Umiestnenie : 1. nadzemné podlažie

Počet parkovacích miest: 1

Byt B a D:

Obytná plocha : 66,2m²

Úžitková plocha : 120,94m²

Umiestnenie : 2. nadzemné podlažie

Počet parkovacích miest: 2

Úroveň +0.000:	269,000 m n.m. BpV
Úroveň atiky:	275,950 m n.m. BpV
Výška od U.T.:	7,060 m
Konstrukčná výška 1.NP:	3300 mm
Konstrukčná výška 2.NP:	3100 mm
Svetlá výška obytných priestorov:	min. 2600 mm

Objekt má dve nadzemné podlažia bez podpivničenia. Strecha je navrhovaná ako plochá. Vstup a vjazd na pozemok je prístupný z novonavrhovanej cestnej komunikácie, ktorá je súčasťou návrhu Obytného súboru.

Stavba bude prípojkami napojená na verejnú sieť vodovodu, elektriny, splaškovej a dažďovej kanalizácie. Vykurovanie a chladenie bude zabezpečené tepelným čerpadlom vzduch/voda s integrovaným zásobníkom na TÚV.

Projektová dokumentácia uvažuje s potrebou troch parkovacích miest pre jeden rodinný dom, ktoré budú zabezpečené ako jedno miesto v garáži, ktorá je zahrnutá v dispozícii rodinného domu a dve miesta pred rodinným domom.

Rodinný dom G / H

Úroveň +0.000:	269,600 m n.m. BpV
Úroveň atiky:	276,545 m n.m. BpV
Výška od U.T.:	7,065 m
Konstrukčná výška 1.NP:	3300 mm
Konstrukčná výška 2.NP:	3000mm
Obytná plocha : 154,5m ²	
Úžitková plocha : 268,4m ²	
Zastavaná plocha objektom : 203,15m ²	

Výstavba RD je za účelom vytvorenia 2x nového samostatne stojaceho objektu určeného na bývanie 2x 5 ľudí. 2 Rodinné domy sú navrhnuté tak, aby spĺňali požiadavky ich užívateľov na každodenné využitie, aby vzhľadom zapadal do okolitej zástavby a výrazne nenarúšal architektúru miesta. Funkčnosť a dispozícia domu je navrhnutá v súlade s typológiou občianskych stavieb s prihliadnutím na svetové strany, orientáciu, rozmermi a tvarom parcely, energetické požiadavky. Rodinný dom bude využívaný na účel dlhodobého bývania.

Objekt má dve nadzemné podlažia bez podpivničenia. Strecha je navrhovaná ako plochá. Stavba je umiestnená 6,67m od juhovýchodnej hranice a 11,95m od juhozápadnej hranice parcely. Vstup a vjazd na pozemok je prístupný z novonavrhovanej cestnej komunikácie, ktorá je súčasťou návrhu Obytného súboru.

Stavba bude prípojkami napojená na verejnú sieť vodovodu, elektriny, splaškovej a dažďovej kanalizácie. Vykurovanie a chladenie bude zabezpečené tepelným čerpadlom vzduch/voda s integrovaným zásobníkom na TÚV. Projektová dokumentácia uvažuje s potrebou dvoch parkovacích miest, ktoré budú zabezpečené v dvojgaráži, ktorá je zahrnutá v dispozícii rodinného domu.

Rodinný dom I1 / I2

3 byty v každom dome, spolu 6 bytov
Zastavaná plocha objektom : 140,94m²
Úroveň +0.000:

I1:	269,500 m n.m. BpV
-----	--------------------

Úroveň atiky:	I2:	269,800m n.m. BpV
	I1:	276,325 m n.m. BpV
	I2:	276,625 m n.m. BpV

Výška od U.T.:	6,935 m
Konštrukčná výška 1.NP:	3200 mm
Konštrukčná výška 2.NP:	3100 mm
Svetlá výška obytných priestorov:	min. 2600 mm

Byt A:

Obytná plocha : 71m²

Úžitková plocha : 99,90m²

Počet parkovacích miest: 2

Byt B:

Obytná plocha : 40,30m²

Úžitková plocha : 58,60m²

Počet parkovacích miest: 1

Byt C:

Obytná plocha : 40,30m²

Úžitková plocha : 58,60m²

Počet parkovacích miest: 1

Výstavba rodinných domov je za účelom vytvorenia nových samostatne stojacích objektov s tromi bytovými jednotkami určených na bývanie 8 ľudí (spolu 8x2=16ľudí). Objekt má dve nadzemné podlažia bez podpivničenia. Strecha je navrhovaná ako plochá.

Vstup a vjazd na pozemok je prístupný z novonavrhovanej cestnej komunikácie, ktorá je súčasťou návrhu Obytného súboru. Stavba bude prípojkami napojená na verejnú sieť vodovodu, elektriny, splaškovej a dažďovej kanalizácie. Vykurovanie a chladenie bude zabezpečené tepelným čerpadlom vzduch/voda s integrovaným zásobníkom na TÚV. Projektová dokumentácia uvažuje s potrebou štyroch parkovacích miest, ktoré budú zabezpečené na príjazdovej ceste pred rodinným domom.

Kapacity rodinných domov sú nasledovné:

Rodinný dom D - 7 domov

Rodinný dom E1 - 1 dom

Rodinný dom E2 – E7 6 domov

Rodinný dom F 2 domy, každý s 2 bytmi = 4 byty

Rodinný dom G 1 dom

Rodinný dom H 1 dom

Rodinný dom I 2 domy, každý s 3 bytmi = 6 bytov

Celkom počet bytov v BD a RD spolu: 138

Celkom počet samostatných rodinných domov: 16

Návrh uvažuje s počtom parkovacích miest 183 v nasledovnej skladbe:

Parkovisko pod budovami A a B -112 p.m. a stojiská na teréne -71 p.m.

Z toho počet p.m. pre imobilných občanov-4 p.m. tieto sú umiestnené:

– 4 p.m. umiestnené na teréne

– 4 p.m. umiestnené v podzemnom parkovisku bloku B

Počet parkovacích miest vyhovuje s rezervou 15 p.m.

Pre rodinné domy je uvažovaný počet 40 p.m., sú umiestnené v rámci pozemkov rodinných domov. Návrh uvažuje s počtom 183 parkovacích miest.

SO 20 Konečné terénne a sadové úpravy

Terénne úpravy a sadové úpravy sa budú realizovať v okolí bytových domov. V rámci týchto prác je uvažované s násypmi na streche podzemnej garáže, kde je uvažovaná výška násypu cca 1,8-2,4 m v sklonoch tak, aby modelovala terén v medziblokovom dvore. Predpokladaný objem zemných prác je cca 5500 - 6200 m³. Verejná zeleň bude tvorená zatrávnením voľných plôch so zodpovedajúcou sadovníckou výstavbou.

Na uskutočnenie stavby sa určujú tieto podmienky:

1. Stavba bude uskutočnená podľa dokumentácie overenej v stavebnom konaní, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tohto rozhodnutia. Projektantom stavby je oprávnená osoba Ing. Petrom Tegzom, i2f, s.r.o., Rozvojová 2, Košice č. osvedčenia 2782*A1.
2. Projektant stavby v zmysle § 46 ods.1 stavebného zákona zodpovedá za správnosť a úplnosť vypracovania dokumentácie podľa § 45 ods. 2 stavebného zákona a aj za jej realizovateľnosť.
3. Prípadné zmeny oproti schválenej projektovej dokumentácie nemôžu byť zrealizované bez predchádzajúceho povolenia stavebného úradu.
4. Pred začatím stavby musí stavebník zabezpečiť vytyčenie stavby fyzickou osobou, alebo právnickou osobou oprávnenou vykonávať geodetické a kartografické činnosti. Vytyčovanie stavby sa robí podľa vytyčovacích výkresov v súlade s územným rozhodnutím. Doklady o vytyčení priestorovej polohy stavby predloží stavebník stavebnému úradu pri kolaudačnom konaní.
5. Pred začatím zemných výkopových prác je stavebník povinný zabezpečiť vytyčenie všetkých existujúcich podzemných vedení, ktoré sa nachádzajú na stavenisku, resp. môžu byť stavbou dotknuté, jednotlivými správcami týchto sietí a vykonať opatrenia proti ich poškodeniu. Rešpektovať ochranné pásma, jestvujúcich podzemných a nadzemných vedení, resp. zabudovaných zariadení. Dodržať priestorovú normu. V prípade nevyhnutného zásahu do ochranného pásma požiadať príslušný správny orgán o udelenie výnimky.
6. V mieste križovania a súbehu podzemných vedení so stavbou prevádzať opatrný ručný výkop. V prípade obnaženia existujúcich podzemných vedení je ich možné znova zasypať iba so súhlasom príslušného správcu podzemných vedení.
7. Stavbu bude vykonávať stavebník dodávateľsky spoločnosťou KESECOVSKA, s.r.o., Duklianska 11, Prešov, ktorá je v zmysle § 44 stavebného zákona oprávnená na uskutočnenie stavby podľa osobitných predpisov a vedenie uskutočňovania stavby vykonáva stavbyvedúci a bude zodpovedná za uskutočnenie stavby podľa overenej projektovej dokumentácie.
8. Stavba bude napojená na inžinierske siete novo navrhovanými prípojkami na elektrickú sieť, kanalizáciu a vodovod.
9. Pri realizácii prípojok inžinierskych sietí je stavebník povinný dodržať tieto podmienky:
 - pred začatím výkopových prác investor zabezpečí vytyčenie všetkých podzemných sietí a zabezpečí ich ochranu,
 - počas výstavby prispôbiť prekrytie výkopov a ich zabezpečenie potrebám občanov, hlavne na miestach sústreďeného pohybu peších,

- investor zabezpečí, aby pri križovaní a súbehu nového rozvodu s inžinierskymi sieťami boli dodržané horizontálne a vertikálne odstupy v súlade s STN EN,
 - pred zasýpaním odkrytých inžinierskych sietí je stavebník povinný prizvať správcov dotknutých inžinierskych sietí kvôli kontrole nepoškodenosti ich vedenia.
10. Prístup k stavebnému pozemku bude z existujúcej miestnej komunikácie parcelné číslo 1719/25 v katastrálnom území Furča, ulica Stará sečovská cesta v súlade s rozhodnutím o povolení zriadenia pripojenia z cesty stará sečovská cesta, vydaným príslušným cestným správnym orgánom pod č. MK/A/2025/10670 dňa 10.1.2025.
 11. Záväzné stanovisko k projektovej dokumentácii pre účely stavebného konania povolenie stavebného objektu SO 04 Komunikácie, vozidlové a spevnené plochy, vydal príslušný špeciálny stavebný úrad pre miestne a účelové cesty, Mesto Košice, Tr. SNP 48/A, Košice pod č. MK/A/2025/15072-5 zo dňa 8.8.2025.
 12. Pri uskutočňovaní stavby je nutné dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení podľa vyhlášky v zmysle vyhlášky Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky č.147/2013 Z. z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri stavebných prácach a prácach s nimi súvisiacich a podrobnosti o odbornej spôsobilosti na výkon niektorých pracovných činností.
 13. Pri stavbe a jej uskutočňovaní musia byť dodržané príslušné ustanovenia § 43d, § 43e, § 47 až §53 stavebného zákona, ktoré definujú základné požiadavky na stavby a všeobecné a technické požiadavky na výstavbu, ustanovenia vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, a príslušné STN EN.
 14. Pri výstavbe musia byť dodržané všeobecne technické požiadavky na výstavbu a príslušné technické normy. Pri výstavbe musia byť použité len vhodné stavebné výrobky v súlade s ustanoveniami zákona č. 133/2013 Z.z. o stavebných výrobkoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov a používať materiál vyhovujúci platným normám v zmysle § 43f stavebného zákona. Ku kolaudačnému konaniu stavebník predloží doklady o vhodnosti použitých výrobkov.
 15. Stavebník je povinný v zmysle § 43i ods.3 stavebného zákona dodržať podmienky pre stavenisko.
 16. Stavebník alebo stavbyvedúci je povinný viesť stavebný denník v súlade s § 46d stavebného zákona.
 17. Stavebník je povinný dbať na to, aby pri uskutočňovaní stavebných prác nedošlo ku spôsobeniu škody na cudzích nehnuteľnostiach a majetku.
 18. Počas stavebných prác investor zabezpečí, aby nákladnou dopravou neboli znečisťované miestne komunikácie a v prípade znečistenia zabezpečí ich čistenie.
 19. Stavebný materiál skladovať na vlastnom pozemku stavebníka. Bez zvláštného povolenia správcu komunikácie je zakázané skladovanie materiálu na verejnom priestranstve.
 20. V prípade nutnosti výrubu stromov je potrebné o vydanie súhlasu na výrub požiadať príslušný orgán ochrany prírody a krajiny.
 21. Počas výstavby zaistiť bezpečnosť pešej aj vozidlovej dopravy v dotyku so staveniskom a zabezpečiť prístup k dotknutým okolitým nehnuteľnostiam.
 22. Ak počas realizácie zemných prác budú odkryté archeologické nálezy, je stavebník povinný postupovať v zmysle § 127 stavebného zákona, nález ihneď ohlásiť a urobiť nevyhnutné opatrenia na jeho ochranu, pokiaľ o ňom nerozhodne stavebný úrad po

dohode s orgánom na ochranu pamiatkového fondu alebo archeologickým ústavom.

23. Stavebník je povinný dodržať Všeobecne záväzné nariadenie mesta Košice č. 238: O nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území mesta Košice.
24. V zmysle záväzného stanoviska Okresného úradu Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, odpadové hospodárstvo, č. OU-KE-OSZP3-2024/028723-2 zo dňa 17.5.2024 je investor povinný dodržať tieto podmienky:
 - Zakazuje sa podľa § 13 písm. a), b) zákona o odpadoch uložiť, alebo ponechať odpad na inom mieste ako na mieste na to určenom, zhodnotiť alebo zneškodniť odpad inak ako v súlade s týmto zákonom.
 - Pôvodca odpadu (ak ide o odpady vznikajúceho 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 s § 14 ods.1 písm. e) zákona o odpadoch povinný:
 - 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 ako náhrady za iné materiály v jednotlivom kalendárnom roku najmenej na 70 % hmotnosti takéhoto 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,
 - 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,
 - 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.
 - 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.
25. V zmysle záväzného stanoviska Okresného úradu Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrana prírody a krajiny, č. OU-KE-OSZP3-2024/028723-2 zo dňa 17.5.2024 je stavebník povinný pri vykonávaní stavebných prác dodržať všeobecné zásady ochrany prírody a krajiny v zmysle zákona NR SR č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny.
26. V štádiu realizácie stavby je investor povinný dodržať oprávnené podmienky vyjadrení, stanovísk, súhlasov a rozhodnutí dotknutých orgánov.
27. Predpokladaná lehota na dokončenie stavby je do 36 mesiacov od začatia stavebných prác po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia.
28. Stavebník je povinný v zmysle § 66 ods. 3 písm. h/ stavebného zákona **oznámiť začatie**

stavby príslušnému stavebnému úradu.

29. Stavebník je povinný podľa § 66 ods. 4 písm. j/ stavebného zákona stavbu na viditeľnom mieste označiť štítkom „**STAVBA POVOLENÁ**“.
30. Stavebník je povinný dodržať všetky podmienky uvedené v rozhodnutí Mesta Košice, referátu dopravy č. MK/A/2025/10670 zo dňa 10.1.2025 a to v rozsahu:
 - Miesto pripojenia bude ul. Stará Sečovská cesta na pozemok parcelné číslo 1719/25 v katastrálnom území Furča.
 - Najneskôr ku kolaudácii SO 04 Komunikácie vozidlové a spevnené plochy je potrebné predložiť referátu dopravy kolaudačné rozhodnutie z úpravy Starej Sečovskej cesty.
 - Zriadenie pripojenia bude uskutočnené podľa projektovej dokumentácie vypracovanej a z dopravno-bezpečnostného hľadiska garantovanej odborne spôsobilou osobou Ing. Františkom Ondrejom, za dodržania príslušných noriem a zákonov.
 - Zriadením pripojenia nesmie byť ohrozená cesta Stará Sečovská cesta, bezpečnosť cestnej premávky hlavne zvädzaním a odtekaním vody na cestné teleso, jeho technickým spracovaním.
31. Stavebník je povinný dodržať do kolaudácie stavby podmienky uvedené v stanovisku Mesta Košice, referátu dopravy č. MK/A/2024/18110-1 zo dňa 27.6.2024 a referátu parkovania údržby ciest a verejného osvetlenia, č. MK/A/2026/11110-1 zo dňa 7.1.2026.
32. Dopravný podnik Mesta Košice, a.s., vo vyjadrení č. 1881/2024/UTaU-La zo dňa 17.5.2024, odporučil stavebníkovi upraviť PD stavby týkajúcu sa obslužiteľnosti daného územia verejnou hromadnou dopravou za použitia hromadných dopravných prostriedkov štandardnej veľkosti od navrhovaných jednotlivých obytných domov. Investor zobral na vedomie odporúčanie a do budúcnosti nie je vylúčené, že na základe požiadavky obyvateľov lokality sa investor rozhodne vyčleniť priestorovú plochu pre nástupné a výstupné ostrovčeky zastávok MHD a prípadne malého obrátiska pre menšie dopravné prostriedky. Predmetná výstavba sa povoľuje s vedomím investora, že dané územie nebude môcť byť obsluhované verejnou hromadnou dopravou tak ako to odporúča vo svojom stanovisku DPMK až do vyriešenia problematiky celej ulice Stará Sečovská cesta.
33. Stavba sa môže začať užívať iba na základe právoplatného kolaudačného rozhodnutia.
34. Návrh na kolaudáciu stavby podá stavebník v súlade s § 79 stavebného zákona na tunajšom stavebnom úrade po ukončení stavby.
35. K návrhu na vydanie kolaudačného rozhodnutia a k ústnemu pojednávaní budú doložené všetky náležitosti v súlade s. § 17 a 18 vyhlášky č.453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.

Odôvodnenie

Dňa 14.3.2025 podal stavebník KESECOVSKA, s.r.o., Duklianska 11, Prešov IČO: 53879 694, zastúpený spoločnosťou ARDEKON, s.r.o., Vencová 40, Košice a spoločnosťou F.O.K. REAL s.r.o., Wuppertálska 29, Košice, žiadosť o stavebné povolenie v stavebnom konaní na súbor stavieb s názvom: „Obytný súbor VILAPARK KANKORD, Stará Sečovská cesta, Košice“ na pozemku KN-C parcelné číslo 555/45, 555/46, 555/47, 555/48, 555/49, 555/50, 555/38-44, 555/31-37, 555/28-29, 555/25, 555/30, 555/26, 555/27, 555/1, 1719/25,

1719/28, 1665/1, 1665/3, 552/3, 555/51, 555/52, 1664, 1665/1-2, 1854/1, 1859/8, v katastrálnom území Furča a na pozemkoch KN-C parcelné čísla 1719/25, 1665/1, 1665/3, 552/3, 555/1 v katastrálnom území Furča napojenie na dopravnú sieť v území.

Dňom podania žiadosti o vydanie stavebného povolenia na predmetnú stavbu bolo začaté stavebné konanie.

Na predmetnú stavbu bolo tunajším stavebným úradom vydané rozhodnutie o umiestnení stavby stavebníkovi Vilapark KANKORD, s.r.o., Strojárska 1, Košice pod č. MK/A/2009/09710/III/Bl zo dňa 6.7.2009, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 10.8.2009 a rozhodnutie o predĺžení platnosti územného rozhodnutia pod č. A/2013/21117-03/III/BEL zo dňa 4.11.2013, pod č. A/2015/20645-3/III/BEL zo dňa 18.11.2015, pod č. MK/A/2017/22558-3/III/BEL zo dňa 22.12.2017 a pod č. MK/A/2021/05458-07/III/BEL zo dňa 3.5.2021.

Počas vypracovania projektovej dokumentácie stavby k stavebnému povoleniu a príprav dokladov k žiadosti o stavebné povolenie prišlo k zmene osoby stavebníka na predmetnú stavbu. Na základe predloženého LV č. 12736 sa vlastníkom pozemkov na ktorých bola umiestnená stavba a zároveň novým stavebníkom stala spoločnosť KESECOVSKA, s.r.o., Duklianska 11, Prešov.

Na predmetnú stavbu bolo orgánom územného plánovania mestom Košice vydané záväzné stanovisko, pod č. MK/C/2020/00811-5 zo dňa 18.12.2020.

Stavebný úrad, pracovisko Košice - Východ dňa 14.3.2025 vyzval stavebníka na zaplatenie správneho poplatku v 15-dňovej lehote odo dňa doručenia písomnej výzvy.

Správny poplatok vo výške 6100,- € slovom šestisícsto eur bol stavebníkom zaplatený v zmysle pol. 60 písm. g) Sadzobníka správnych poplatkov, ktorý tvorí prílohu zákona č.145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov.

Vzhľadom na to, že predložená žiadosť neobsahovala predpísané doklady, stavebný úrad, pracovisko Košice - Východ, vyzval stavebníka o doplnenie potrebných dokladov žiadosti a súčasne stavebné konanie prerušil rozhodnutím č. MK/A/2025/15046-03/III/BEL dňa 23.4.2025.

Dňa 23.6.2025 bola na stavebný úrad podaná splnomocneným zástupcom spoločnosťou F.O.K. REAL s.r.o., Wuppertálska 29, Košice, žiadosť o predĺženie lehoty na doplnenie podkladov k prerušenému stavebnému konaniu. Rozhodnutím stavebného úradu Mesta Košice, pracovisko Košice-Východ, Trieda SNP 48/A, Košice č.MK/A/2025/15046-03/III/BEL zo dňa 23.4.2025 bol stavebník vyzvaný na doloženie dokladov k stavebnému konaniu v určenej lehote a následne bolo stavebným úradom konanie prerušené.

Dňa 11.6.2025 splnomocnený zástupca stavebníka Ardekon s.r.o., Vencová 40, Košice, doplnil časť dokladov v zmysle výzvy stavebného úradu pod č. č.MK/A/2025/15046-03/III/BEL zo dňa 23.4.2025, potrebných k stavebnému konaniu stavby pod názvom: „Obytný súbor Vilapark Kankord Stará Sečovská cesta, Košice“.

Dňa 23.6.2025 bola na stavebný úrad podaná splnomocneným zástupcom stavebníka spoločnosťou F.O.K. REAL s.r.o., Wuppertálska 29, Košice, žiadosť o predĺženie lehoty na doplnenie podkladov k prerušenému stavebnému konaniu o 60 dní odo dňa uplynutia určenej lehoty, čomu stavebný úrad vyhovel listom č. MK/A/2025/15046-04/III/BEL zo dňa 26.6.2025.

Dňa 28.8.2025 splnomocnený zástupca stavebníka spoločnosť F.O.K. REAL s.r.o., Wuppertálska 29, Košice, opätovne požiadal stavebný úrad o predĺženie lehoty na doplnenie podkladov k prerušenému stavebnému konaniu o ďalších 60 dní. Stavebný úrad jeho žiadosti vyhovel a vydal opakovane súhlas s predĺžením lehoty na doloženie dokladov o 60 dní.

Pozemok KN-C parcelné číslo 555/1, 552/3, 555/25, 555/26, 555/27, 555/28, 555/29, 555/30, 555/31, 555/32, 555/33, 555/34, 555/35, 555/36, 555/37, 555/38, 555/39, 29, 555/25, 555/30, 555/26, 555/27, 555/1, 1719/25, 1719/28, 1665/1, 1665/3, 552/3, 555/51, 555/40, 555/41, 555/42, 555/43, 555/44, 555/45, 555/46, 555/47, 555/48, 555/49, 555/50, 555/51, 555/52, 1665/3 v katastrálnom území Furča sú podľa listu vlastníctva č.12736 vyhotoveného Správou katastra Košice vo vlastníctve KESECOVSKA, s.r.o., Duklianska 11, Prešov.

Pozemok KN-C parcelné číslo 1664, 1719/25, 1665/1, 1665/3, 1719/28 v katastrálnom území Furča je podľa listu vlastníctva č.1 vo vlastníctve Mesta Košice, trieda SNP 48/A, Košice. Stavebník predložil uzatvorenú Nájomnú zmluvu č.2025001364 zo dňa 23.5.2025 k predmetným pozemkom uzatvorenú s vlastníkom pozemkov v súlade s § 139 stavebného zákona.

Pozemok KN-C parcelné čísla 1859/8, 1854/1 sú podľa listu vlastníctva č.1 vo vlastníctve Mesta Košice, Trieda SNP 48/A, Košice. Stavebník predložil stavebnému úradu Zmluvu o budúcej zmluve o vecnom bremene a o náhrade za obmedzenie vo výkone vlastníckych práv pod č. 2025001369 27.5.2025 uzatvorenú s vlastníkom pozemkov v súlade s § 139 stavebného zákona.

Pre navrhovanú činnosť Obytný súbor „VILAPARK KANKORD“, Stará Sečovská cesta, Košice bolo vedené zisťovacie konanie podľa zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Obvodný úrad životného prostredia Košice, Adlerova 29, Košice, vydal v procese posudzovania vplyvov na životné prostredie rozhodnutie č. OPaK 2009/00756-4 zo dňa 15.4.2009, z ktorého vyplýva, že navrhovaná činnosť sa nebude ďalej posudzovať podľa zákona o EIA.

Citované právoplatné rozhodnutie Obvodného úradu životného prostredia Košice, z procesu posudzovania vplyvov na životné prostredie je uverejnené na webovej sídle orgánu, ktorý ho vydal na adrese (www.enviroportal.sk/eia/detail/vilapark-kankord).

Obvodný úrad životného prostredia Košice v rozhodnutí č. OU-KE-OSZP3-2009/00756-4 zo dňa 15.4.2009, vydaného v rámci zisťovacieho konania, posúdil navrhovanú činnosť z hľadiska povahy a rozsahu navrhovanej činnosti, miesta vykonávania navrhovanej činnosti, najmä jeho únosného zaťaženia a ochrany poskytovanej podľa osobitných predpisov, významu očakávaných vplyvov na životné prostredie a zdravie obyvateľstva, súladu s územno-plánovacou dokumentáciou a úrovne spracovania zámeru.

Z dôvodu že sa jedná o stavbu, pre ktorú bolo vedené Okresným úradom Košice, zisťovacie konanie podľa zákona č.24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie v znení neskorších predpisov, bola žiadosť o vydanie stavebného povolenia, v súlade s ust. § 58a ods.3 stavebného zákona, zverejnené na internetovej stránke mesta Košice a na úradnej tabuli stavebného úradu mesta Košice, pracovisko Košice - Východ.

Stavebný úrad zároveň požiadal Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie ako dotknutý orgán o vydanie záväzného písomného stanoviska k projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie.

Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie vydal pod č. OU-KE-OSZP3-2025/066283-003 zo dňa 6.11.2025 záväzné stanovisko o súlade projektu pre stavebné konanie so zákonom a s podmienkami určenými v predmetnom rozhodnutí zo zisťovacieho konania.

Stavebné objekty SO 03 - 01 Dažďová kanalizácia, SO 03-02 Splašková kanalizácia, SO 03-03 Vodovod boli povolené Okresným úradom, odborom starostlivosti o ŽP, Komenského 52, Košice, orgánom štátnej vodnej správy, špeciálnym stavebným úradom pre vodné stavby stavebné povolenie č.OU-KE-OSZP3/2025/022255-14 zo dňa 4.9.2025, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 9.10.2025.

Po doplnení chýbajúcich dokladov zo dňa 26.9.2025 a 24.10.2025 stavebný úrad, pracovisko Košice - Východ, oznámil verejnou vyhláškou dňa 29.10.2025 podľa § 61 ods.1, 2 a § 65 ods.1 a 2 stavebného zákona začatie stavebného konania účastníkom konania a dotknutým orgánom a dňa 9.12.2025 vykonal miestne šetrenie spojené s ústnym pojednávaním.

Verejná vyhláška bola na úradnej tabuli správneho orgánu a na webovom sídle www.kosice.sk vyvesená dňa 3.11.2025 a zvesená dňa 18.11.2025 a informatívne na mestskej časti Košice – Dargovských hrdinov vyvesená dňa 5.11.2025 a zvesená dňa 20.11.2025.

V zmysle § 61 ods. 4 stavebného zákona začatie stavebného konania o povolení stavby alebo v odôvodnených prípadoch aj pri zvlášť rozsiahlych stavbách, stavbách s veľkým počtom účastníkov konania, oznámi stavebný úrad účastníkom stavebného konania verejnou vyhláškou.

Na konanie boli prizvaní účastníci konania v zmysle § 59 stavebného zákona. 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. Námietky nepodal nikto z účastníkov konania.

V zmysle § 84 ods. 5 zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) ak ide o stavbu, pre ktorú je vydané rozhodnutie podľa doterajších predpisov, použijú sa doterajšie predpisy v znení účinnom do 31. marca 2025 aj pre vybavenie žiadosti o stavebné povolenie, povolenie na zmenu stavby pred jej dokončením, povolenie na predčasné užívanie stavby, povolenie na dočasné užívanie stavby na účel skúšobnej prevádzky, kolaudačné rozhodnutie alebo zmenu rozhodnutia, podanej po 31. marci

2025 vrátane vydania záväzných stanovísk pre tieto konania

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

Vzhľadom na charakter lokality – mix individuálnej a bytovej zástavby, nie je táto lokalita obslužitelná verejnou hromadnou dopravou. Spracovaná projektová dokumentácia bola daná na vyjadrenie všetkým dotknutým orgánom, pričom ani referát dopravy, ani ÚHA, nepožadovali vo svojich vyjadreniach riešenie napojenia MHD do tejto lokality. Už v procese územného konania došlo premeraniu vzdialenosti najbližších zastávok MHD na ul. Sečovská cesta s výsledkom zastávka smer Centrum mesta (medzi ul. Orechová – Drieňová 680 m a zastávka opačný smer z Centra na sídl. DH a MČ KNV medzi ul. Snežienková a Tigria 640 m a to po bezproblémovom prístupe existujúcimi chodníkmi pozdĺž cesty vybudovanými SSC v rámci križovatky Prešovská – Sečovská až do ul. Stará Sečovská cesta po p.č. 570/1 a odtiaľ sa investor (stavebník) zaviazal zmodernizovať komunikácie pre peších až do svojho obytného súboru, čo projektová dokumentácia a nájomné zmluvy s mesto riešia. Tieto dve zastávky sa považujeme v prípade potreby klientov ako alternatívne doplnkové riešenie. Stavebníkovi je známe, že norma hovorí o dostupnosti zastávky MHD v dosahu 500 m a na výnimku pripúšťa aj viac. Konštatujeme že samotná ul. Stará Sečovská cesta v celej jej dĺžke, profile a jej technickom stave (od pripojenia na ul. Sečovská cesta až po ul. Clemetisova) je pre potreby použitia pre dopravné prostriedky nepoužiteľná – neprípustná a zároveň realizácia nejakého pomyselného obrátiska v priestore nášho obytného súboru je taktiež ani dočasne ani provízorne nerealizovateľná.

Dopravná obslužnosť obytného súboru bude prevažne individuálnou dopravou, peší, cyklochodníkom, ale aj MHD z ul. Sečovská cesta.

Investor si je týchto faktov vedomý a do budúcnosti nie je vylúčené, že na základe požiadavky obyvateľov lokality sa investor rozhodne vyčleniť priestorovú plochu pre nástupné a výstupné ostrovčeky zastávok MHD a prípadne malého obrátiska pre menšie dopravné prostriedky.

Do termínu ústneho pojednávania neboli vznesené od účastníkov konania a dotknutých orgánov žiadne námietky a pripomienky voči navrhovanej realizácii stavby. Pri ústnom pojednávaní tunajší stavebný úrad oboznámil prítomných účastníkov konania s predloženou žiadosťou, dokladmi a projektovým riešením stavby. Prítomní účastníci konania nevzniesli voči navrhovanej realizácii stavby žiadne námietky a pripomienky.

Pre účely aplikácie zákona č. 447/2015 Z.z. o miestnom poplatku za rozvoj a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov, stavebný úrad uvádza sumárnu veľkosť nadzemnej časti podlahovej plochy pre stavbu: 12 284 m².

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

- list vlastníctva č. 12736, list vlastníctva č.1 zo dňa 9.10.2025
- kópia z katastrálnej mapy č. 47535/2025 zo dňa 9.10.2025
- splnomocnenie pre spoločnosť ARDEKON s.r.o., zo dňa 14.2.2023 a splnomocnenie pre spoločnosť F.O.K.REAL s.r.o. zo dňa 26.1.2023

- nájomná zmluva č. 2025 1364 zo dňa 23.5.2025
- zmluvu o budúcej zmluve o vecnom bremene a o náhrade za obmedzenie vo výkone vlastníckych práv pod č. 2025001369 zo dňa 27.5.2025
- stanovisko orgánu územného plánovania mesta Košice č. MK/C/2020/00811-5
- záväzné stanovisko Krajského pamiatkového úradu Košice, č. S-PUSR-009240/2024/ zo dňa 29.4.2024
- vyjadrenie Okresného úradu Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, štátna vodná správa, č. OU-KE-OSZP3-2024/028008 zo dňa 26.6.2024
- vyjadrenie Okresného úradu Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, štátna správa odpadového hospodárstva, č. OU-KE-OSZP3-2024/028723-2 zo dňa 17.5.2024
- vyjadrenie Okresného úradu Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrana prírody a krajiny, č. OU-KE-OSZP3-2024/ 027935-5 zo dňa 29.7.2024
- stanovisko OR Hasičského a záchranného zboru Košice, č. ORHZ-KE4-2025/000173 -5 zo dňa 9.7.2025
- vyjadrenie Východoslovenskej distribučnej a.s. Košice, č.10762/2024 zo dňa 16.5.2024,
- vyjadrenie Slovenského plynárenského priemyslu a.s. OZ Košice č. TD/NS/0350/2024/Va zo dňa 9.5.2024
- vyjadrenie Východoslovenskej vodárenskej spoločnosti a.s. OZ Košice, č. 81179/2024 zo dňa 8.8.2024
- vyjadrenie Regionálneho úradu verejného zdravotníctva v Košiciach č. RÚVZKE/OHŽPaZ /4944/11619/2024 zo dňa 4.6.2024
- stanovisko Okresného úradu Košice, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií č. OU-KE-OCDPK-2025/045764-3/ zo dňa 24.7.2025
- odborné stanovisko Technickej inšpekcie č. S2025/01661/EIC IO/STA zo dňa 19.6.2025
- stanovisko Správy mestskej zelene v Košiciach č. 2024/005212-62/PaPÚ zo dňa 23.8.2024
- vyjadrenie Dopravného podniku mesta Košice č. 1881/2024/UTaU-La zo dňa 17.5.2024
- záväzné stanovisko Mesta Košice, špeciálneho stavebného úradu pre miestne a účelové komunikácie k projektovej dokumentácii SO 04 č. MK/A/2025/15072-5 zo dňa 8.8.2025,

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.

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.

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

Poučenie

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

Ing. Jaroslav Polaček, DPA
primátor mesta Košice

e-dokument bol podpísaný kvalifikovanou elektronickou pečaťou

Toto stavebné povolenie je podľa § 69 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.

Rozdeľovník:

Účastníci konania:

1. KESECOVSKA, s.r.o., Duklianska 11, Prešov 080 01+ odsúhlasená projektová dokumentácia stavby
2. Ardekon s.r.o., Vencova 40, Košice 040 01
3. F.O.K. REAL s.r.o., Ing. Jozef Kandráč, Wuppertálska 29, Košice 040 23
4. Projektant: i2f s.r.o., Ing. Peter Tegza, Rozvojová 2, Košice
5. Crossdefault management Group, k.s., Grösslingová 56, Bratislava 811 09
6. Mesto Košice, Trieda SNP 48/A, Košice
7. Ostatní účastníci konania (právnické osoby a fyzické osoby, ktoré majú vlastnícke alebo iné právo k pozemkom a stavbám na nich, vrátane vlastníkov susedných pozemkov a stavieb, ktoré môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté - **formou verejnej vyhlášky**

Na vedomie:

1. Mestská časť Košice – Dargovských hrdinov, PČL 1, Košice + informatívna verejná vyhláška
2. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, odpadové hospodárstvo, Komenského 52, Košice
3. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrana prírody a vybraných zložiek životného prostredia, Komenského 52, Košice
4. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie- EIA, Komenského 52, Košice 041 26
5. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, štátna vodná správa, Komenského 52, Košice
6. Mesto Košice, orgán územného plánovania, Tr. SNP 49/A, Košice
7. Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Košiciach, Ipeľská 1, Košice
8. Mesto Košice, referát výstavby, Trieda SNP 48/A, Košice
9. Mesto Košice, referát parkovania a VO, Trieda SNP 48/A, Košice
10. Správa mestskej zelene, Rastislavova 79, Košice
11. Východoslovenská vodárenská spoločnosť a.s., OZ Košice, Komenského 50, Košice
12. Slovenský plynárenský priemysel – distribúcia a.s., Plátennícka 2, Bratislava 825 19
13. UPC Broadband Slovakia s.r.o., Alvinczyho 14, Košice
14. Antik telecom s.r.o., Čárskeho 10, Košice
15. Mesto Košice, ref. špeciálneho stavebného úradu pre miestne a účelové komunikácie, Trieda SNP 48/A, Košice
16. Slovenský vodohospodársky podnik, š.p., Povodie Hornádu, OZ, Ďumbierska 14, Košice 041 59
17. Východoslovenská distribučná a.s. Košice, Mlynská 31, Košice
18. Dopravný podnik mesta Košice a.s., Bardejovská 6, Košice
19. Krajský pamiatkový úrad Košice, Hlavná 25, Košice 040 01
20. Slovenská správa ciest, Investičná výstavba a správa ciest, Dúbravská 3, Bratislava 841 04

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.

