



MESTO KOŠICE

MK/A/2026/08391-26/I/FOD
Košice, 29.06.2026

STAVEBNÉ POVOLENIE

Verejná vyhláška

Mesto Košice, pracovisko Košice – Staré Mesto, Hviezdoslavova 7, Košice, s poukazom na § 84 ods. 8 zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, ako vecne a miestne príslušný stavebný úrad I. stupňa podľa § 117 ods. 1 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov 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:

povoľuje

stavbu s názvom „Bytový dom, Kavečianska cesta č. 2380, Košice – Sever, Košice 040 01 kat. úz. Severné Mesto, p.č. 6085, 6086, 6088/2, 6088/3, 6088/11, 8054/1, 8277/51, 8277/47, 8277/54, 8277/59, 8277/10, 8256/1, 11284/1, 6108/1.“ na pozemku KN-C parcelné čísla 6086, 6088/3, 6088/2 v katastrálnom území Severné Mesto (hlavná stavba) a na pozemkoch KN-C parcelné čísla 6086, 6088/3, 6088/2, 6085, 6088/11, 8277/47, 8277/59, 8277/54, 8277/59 v katastrálnom území Severné Mesto (napojenie na dopravnú sieť a prípojky na jednotlivé inžinierske siete v území) pre stavebníka:

MASADA Real Estates, a.s., Milan Ház, Alžbetina 41, Košice, IČO 36 587 672.

Popis stavby:

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

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

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

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

Štvrté nadzemné podlažie (4. NP) je riešené ako obytné podlažie s jednou bytovou jednotkou, ku ktorej prislúcha samostatný skladový priestor. Z najvyššieho poschodia je z komunikačného jadra navrhnutý vylez na strechu. Na všetkých podlažiach od 1. PP až po 4. NP je navrhnuté schodisko a osobný výťah, ktoré spolu tvoria hlavné vertikálne komunikačné jadro budovy a zabezpečujú plynulý pohyb osôb medzi jednotlivými podlažiami. Vstup do navrhovaného objektu je navrhnutý bezúrovňovo resp. bezbariérovovo tak, aby bol zabezpečený vstup aj pre osoby so zníženou resp. obmedzenou schopnosťou pohybu. V bytovom dome je navrhnutý osobný výťah určený na prekonávanie výškových rozdielov medzi jednotlivými podlažiami objektu. Výťah zároveň plní funkciu bezbariérového prístupu v zmysle príslušných technických požiadaviek na bezbariérové užívanie stavieb, čím zabezpečuje prístupnosť pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie. Výťahová šachta je navrhnutá v pôdorysných rozmeroch 1650 × 2450 mm.

| | |
|-------------------------------------|-----------------------|
| Zastavaná plocha 1.PP..... | 382,65m ² |
| Zastavaná plocha 1.NP..... | 337,54m ² |
| Zastavaná plocha 2.NP..... | 373,47m ² |
| Zastavaná plocha 3.NP..... | 358,90m ² |
| Zastavaná plocha 4.NP..... | 249,40m ² |
| Zastavaná plocha podlaží spolu..... | 1701,96m ² |
| Úžitková plocha 1.PP..... | 321,65m ² |
| Úžitková plocha 1.NP..... | 258,07m ² |
| Úžitková plocha 2.NP..... | 296,67m ² |
| Úžitková plocha 3.NP..... | 275,75m ² |
| Úžitková plocha 4.NP..... | 193,48m ² |
| Úžitková plocha spolu..... | 1345,62m ² |
| Úžitková plocha bytov 1.NP..... | 141,02m ² |
| Byt 1.1 (2-izbový)..... | 55,64m ² |
| Byt 1.2 (3-izbový)..... | 85,38m ² |

| | |
|----------------------------------|----------------------|
| Úžitková plocha bytov 2.NP..... | 175,86m ² |
| Byt 2.1 (4-izbový)..... | 175,86m ² |
| Úžitková plocha bytov 3.NP..... | 158,5 m ² |
| Byt 3.1 (4-izbový)..... | 158,5m ² |
| Úžitková plocha bytov 4.NP..... | 162,87m ² |
| Byt 4.1 (4-izbový)..... | 162,87m ² |
| Úžitková plocha bytov spolu..... | 638,25m ² |
| Počet bytov: 5 | |
| Exterierová plocha 1.NP..... | 58,27m ² |
| Úžitková plocha 2.NP..... | 101,00m ² |
| Úžitková plocha 3.NP..... | 101,00 ² |
| Úžitková plocha 4.NP..... | 59,94m ² |
| Úžitková plocha spolu..... | 320,21m ² |

1.1.OBJEKTOVÁ SKLADBA –

SO 01 HLAVNÝ OBJEKT BYTOVÝ DOM
 SO 02 KOMUNIKÁCIE A SPEVNENÉ PLOCHY
 SO 02.1 SPEVNENÉ PLOCHY Z BETÓNOVEJ DLAŽBY
 SO 02.2 EXISTUJÚCI VJAZD S ASFALTOBETÓNOVÝM KRYTOM
 SO 03 SILNOPRÚDOVÉ ROZVODY
 SO 03.1 VN PRÍPOJKA
 SO 03.2 TRAFOSTANICA
 SO 03.3 ROZŠÍRENIE NN DISTRIBUČNEJ SÚSTAVY
 SO 05 TERÉNNE A SADOVÉ ÚPRAVY
 SO 08 OPORNÝ MÚR

Predmetná stavba má v zmysle § 43b ods. 1 písm. a) stavebného zákona charakter bytovej budovy t.j. bytový dom.

Stavba sa povoľuje presne v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie stavby zák.č. d.g.a./281 z mesiaca 02/2025 vypracovanej oprávnenou osobou a overenej stavebným úradom, ktorá tvorí nedeliteľnú súčasť tohto stavebného povolenia.

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. Mgr.art. Radovan Gonos, Popradská 80, Košice, č. osvedčenia 1199 AA.
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. Stavba sa osadí presne podľa zakreslenia v situácii osadenia, ktorá je súčasťou overenej projektovej dokumentácie a to v zmysle rozhodnutia o umiestnení stavby č. MK/A/2025/06776-18/I/FOD zo dňa 07.01.2025, právoplatné dňa 14.02.2025, vydaného mestom Košice, pracovisko Košice – Staré Mesto.
5. Pred začatím stavby musí stavebník zabezpečiť vytýčenie stavby fyzickou osobou, alebo právnickou osobou oprávnenou vykonávať geodetické a kartografické činnosti. Vytýčovanie stavby sa robí podľa vytyčovacích výkresov v súlade s územným rozhodnutím.
6. Doklady o vytýčení priestorovej polohy stavby predloží stavebník stavebnému úradu pri kolaudačnom konaní.
7. Pred začatím zemných výkopových prác je stavebník povinný zabezpečiť vytýčenie 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.
8. 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.
9. Stavba bude vykonávaná dodávateľsky a zhotoviteľ stavby bude určený vo výberovom konaní. Stavebník je povinný v zmysle § 62 ods. 1 písm. d/ stavebného zákona **oznámiť** zhotoviteľa stavby (názov a sídlo) **stavebnému úradu do 15 dní** po ukončení výberového konania. Stavbu bude vykonávať stavebník dodávateľsky spoločnosťou, ktorá bude v zmysle § 44 stavebného zákona oprávnená na uskutočnenie stavby podľa osobitných predpisov a vedenie uskutočňovania stavby bude vykonávať stavbyvedúci a bude zodpovedná za uskutočnenie stavby podľa overenej projektovej dokumentácie.
10. Stavba sa napojí na inžinierske siete: elektrickú sieť, kanalizáciu a vodovod. Zdrojom tepla bude tepelné čerpadlo.
 - SILNOPRÚDOVÉ ROZVODY SO 03: p.č.8277/59, 8277/47, k.ú., Severné Mesto
 - VN PRÍPOJKA SO 03.1: p.č.8277/59, 8277/47, 6088/2, k.ú., Severné Mesto
 - TRAFOSTANICA SO 03.2: p.č.8277/59, 8277/47, 6088/2, k.ú., Severné Mesto
 - ROZŠÍRENIE NN SO 03.3: p.č.8277/59, 8277/47, 8277/54, 6088/2, k.ú., Severné Mesto
 - SLABOPRÚDOVÁ PRÍPOJKA TELECOM SO 04: p.č.6108/1, 11284/1, 8277/59, 8277/10, 8256/1, 6088/2, k.ú., Severné Mesto
 - TERÉNNE A SADOVÉ ÚPRAVY SO 05: p.č.6086, 6088/2, 6088/3, 6088/11, k.ú., Severné Mesto
 - VODOVOD SO 06, KANALIZÁCIA SO 07: p.č.8277/47, 8277/54, 8277/51, 8054/1, k.ú., Severné Mesto
 - POŽIARNA VELKOKAPACITNÁ NÁDRŽ SO 06.1: p.č.6088/2, k.ú., Severné Mesto
 - PRÍPOJKA VODOVODU SO 06.1.1: p.č.8277/47, 8277/54, 8277/51, 8054/1, 6088/11, 6088/2, k.ú., Severné Mesto

- PRÍPOJKA KANALIZÁCIE SO 07.1: p.č.8277/47, 8277/54, 8277/51, 8054/1, 6088/11, 6088/2, k.ú., Severné Mesto
 - VNÚTROAREÁLOVÁ DAŽĎOVÁ KANALIZÁCIA SO 07.2: p.č.8277/47, 6088/11, 6085, 6088/2, 6086, 6088/3, k.ú., Severné Mesto
 - OPORNÝ MÚR SO 08: p.č.6088/2, 6088/11, k.ú., Severné Mesto
11. Pri realizácii prípojok inžinierskych sietí je stavebník povinný dodržať tieto podmienky:
 - pred začatím výkopových prác investor zabezpečí vytýčenie 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 zasypaním odkrytých inžinierskych sietí je stavebník povinný prizvať správcov dotknutých inžinierskych sietí kvôli kontrole nepoškodenosti ich vedenia.
 12. Prístup k stavebnému pozemku bude z existujúcej cesty III/3391, ulica Kavečianska cesta v súlade so záväzným stanoviskom o povolení zriadenia vjazdu, umiestnením prípojok do cestného telesa, vydaným príslušným cestným správnym orgánom pod č. OU-KE-OCDPK-2024/004968-010 zo dňa 17.01.2024, č. OU-KE-OCDPK-2025/033804-002 zo dňa 25.06.2025, č. OU-KE-OCDPK-2024/028841-002 zo dňa 22.05.2024.
 13. V zmysle STN 736110:2024 je potrebné vytvoriť 12 parkovacích miest. Stavebník vytvára 12 parkovacích miest, z toho 1 parkovacie miesto pre osoby so zníženou schopnosťou pohybu a orientácie. umiestnených na 1.PP v garáži objektu.
 14. 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.
 15. 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.
 16. 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.
 17. Stavebník je povinný v zmysle § 43i ods.3 stavebného zákona dodržať podmienky pre stavenisko.
 18. Stavebník alebo stavbyvedúci je povinný viesť stavebný denník v súlade s § 46d stavebného zákona.
 19. Stavebník je povinný dbať na to, aby pri uskutočňovaní stavebných prác nedošlo ku spôsobeniu škody na cudzích nehnuteľnostiach a majetku.

20. Stavbu vykonať tak, aby nebola narušená statická bezpečnosť vedľajších objektov.
21. Počas stavebných prác investor zabezpečí, aby nákladnou dopravou neboli znečisťované miestne komunikácie a v prípade znečistenia zabezpečí ich čistenie.
22. Stavebný materiál skladovať na vlastnom pozemku stavebníka. Bez zvláštneho povolenia správcu komunikácie je zakázané skladovanie materiálu na verejnom priestranstve.
23. V prípade nutnosti výrubu stromov je potrebné o vydanie súhlasu na výrub požiadať príslušný orgán ochrany prírody a krajiny.
24. Počas výstavby zaistiť bezpečnosť pešej aj vozidlovej dopravy v dotyku so staveniskom a zabezpečiť prístup k dotknutým okolitým nehnuteľnostiam.
25. 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.
26. Stavebník je povinný dodržať Všeobecne záväzné nariadenie mesta Košice č. 238: O nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území mesta Košice.
27. V zmysle záväzného stanoviska Okresného úradu Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, odpadové hospodárstvo, č. OU-KE-OSZP3-2025/023773-002 zo dňa 24.03.2025 je stavebník 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:
 - o 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,
 - o 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,
 - o 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.
28. V zmysle záväzného stanoviska Okresného úradu Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrana prírody a krajiny, č. OU-KE-OSZP3-2025/022594-002 zo dňa 02.04.2025 je stavebník povinný dodržať tieto podmienky:
- Na ploche interakčného prvku „Podhradová1“ je potrebné zachovať plochy verejnej líniovej zelene Gerlachovskej a Polianskej ulice v MČ Košice Sever minimálne v súčasnom rozsahu, miestami využiť voľný priestor na ich doplnenie a rekonštrukciu.
 - 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.
 - 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 drevín.
 - V blízkosti drevín prevádzať zemné práce ručným spôsobom alebo pretláčaním.
 - Navážky vyhlbenej zeminu uskladňovať mimo kmeňov drevín.
 - Pri výkopových prácach nenavážať zeminu, stavebný odpad alebo stavebný materiál do koreňovej zóny drevín, ani nezvyšovať nepriepustnosť pôdy v koreňovej zóne drevín.
 - 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 rezné miesta zahľadia a ošetrí.
 - V prípade, že je umiestnenie stavby v kolízii s existujúcou zeleňou, stavebník 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.
 - Predmetné stavebné práce realizovať na požadovanej ploche a to 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 pri činnostiach tak pri parkovaní.
 - Všetky použité mechanizmy sa budú pohybovať len po stanovených resp. existujúcich príjazdových komunikáciách.
 - V okolí stavby nebudú vytvárané žiadne skládky odpadov a odpadkov.
 - Bezprostredne po ukončení stavebných prác uviesť stavenisko do pôvodného stavu.
 - V prípade, že sa na záujmovom území vyskytujú invázne nepôvodné druhy rastlín

- alebo drevín, vlastník alebo správca pozemku je povinný postupovať podľa zákona č. 150/2019 Z.z. o prevencii a manažmente introdukcie a šírenia invázných nepôvodných druhov a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Zoznam invázných nepôvodných druhov zverejnený na webovej stránke <https://invazne.druhy.sopsr.sk/>.
29. V zmysle vyjadrenia Okresného úradu Košice, pozemkový a lesný odbor, č. OU-KE-PLO-2024/006191-003 zo dňa 04.01.2024 je stavebník povinný dodržať tieto podmienky:
- Zabezpečiť základnú starostlivosť o poľnohospodársku pôdu, na ktorú bolo vydané toto stanovisko až do doby realizácie stavby.
 - Vykonať skrývku humusového horizontu poľnohospodárskej pôdy a zabezpečiť jej hospodárne a účelné využitie na nezastavanej časti pozemku resp. jej uložením a rozprestretím na inú parcelu poľnohospodárskej pôdy.
 - Po realizácii výstavby, za účelom usporiadania evidencie druhov pozemkov v katastri nehnuteľnosti podľa § 3 ods. 2 zákona požiadať o zmenu poľnohospodárskeho druhu pozemku na zastavanú plochu s predložením porealizačného geometrického plánu, rozhodnutia o pridelení súpisného čísla na stavbu (ak sa vydáva, ak nie kolaudačného rozhodnutia) a tohto stanoviska. Zmenu druhu pozemku vykoná Okresný úrad Košice, katastrálny odbor, Južná trieda 82, Košice.
30. Stavebník je povinný v zmysle § 66 ods. 4 písm. a) stavebného zákona vypracovať podrobnejšiu dokumentáciu (realizačný projekt).
31. V štádiu realizácie stavby je investor povinný dodržať oprávnené podmienky vyjadrení, stanovísk, súhlasov a rozhodnutí dotknutých orgánov.
32. Predpokladaná lehota na dokončenie stavby je do 2 rokov od začatia stavebných prác po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia.
33. Stavebník je povinný v zmysle § 66 ods. 3 písm. h/ stavebného zákona **oznámiť začatie stavby** príslušnému stavebnému úradu.
34. Stavebník je povinný podľa § 66 ods. 4 písm. j/ stavebného zákona stavbu na viditeľnom mieste označiť štítkom „**STAVBA POVOLENÁ**“.
35. Stavba sa môže začať užívať iba na základe právoplatného kolaudačného rozhodnutia.
36. Návrh na kolaudáciu stavby podá stavebník v súlade s § 79 stavebného zákona na tunajšom stavebnom úrade po ukončení stavby.
37. K návrhu na vydanie kolaudačného rozhodnutia a k ústnemu pojednávaniu budú doložené všetky náležitosti v súlade s. § 17 a 18 vyhlášky č.453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.

Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania:

Ing. Peter Sasák, Kavečianska cesta 39B, Košice, Ing. Ladislav Sasák, Kavečianska cesta 39B, Košice, Natália Vozárová, Vihorlatská 961/8, Košice, v zastúpení Ing. Radoslav Vozár EMBA a Ing. Jozef Vojtko, Gerlachovská 868/22, Košice podali dňa. 12. 3. 2026 - Námietky k stavebnému konaniu č. MK/A/2026/08391-19/I/FOD a nesúhlas s upustením od ústneho pojednávania.

1. Námietka k statike (oporný múr a hĺbkové výkopy)
2. Námietka k svetloteknike a drastickému zhoršeniu svetelných pomerov.
3. Námietka k narušeniu súkromia a pohode bývania.

4. Námiетка k odvodneniu a ochrane pred povrchovými vodami.

Stavebný úrad podaným námietkam v bode 1 a 2 vyhovel a v bode 3 a 4 nevyhovel.

V zmysle § 70 stavebného zákona stavebné povolenie a rozhodnutie o predĺžení jeho platnosti sú záväzné aj pre právnych nástupcov konania.

Toto rozhodnutie má povahu verejnej vyhlášky podľa § 69 ods. 2 stavebného zákona.

So stavbou možno začať až po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia. V zmysle § 67 stavebného zákona stavebné povolenie stráca platnosť, ak sa so stavbou nezačalo do dvoch rokov odo dňa, keď nadobudlo právoplatnosť.

Odôvodnenie

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

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

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

Stavebný úrad, pracovisko Košice - Staré Mesto dňa 14.03.2025 vyzval stavebníka na zaplatenie správneho poplatku v 15-dňovej lehote odo dňa doručenia písomnej výzvy.

Správny poplatok vo výške 300 € slovom tristo eur bol stavebníkom dňa 25.03.2025 zaplatený v zmysle pol. 60 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 - Staré Mesto, vyzval stavebníka o doplnenie potrebných dokladov žiadosti a súčasne stavebné konanie prerušil rozhodnutiami č. MK/A/2025/14966-03/I/FOD dňa 23.04.2025, č. MK//2025/14966-08/I/FOD zo dňa 14.07.2025. Žiadateľ dňa 30.01.2026 doplnil chýbajúce doklady.

Pozemky KN-C parcelné čísla 6085, 6086, 6088/2, 6088/3, 6088/11 v katastrálnom území Severné Mesto sú vo vlastníctve navrhovateľa podľa výpisu z listu vlastníctva č. 3422.

Pozemky KN-C parcelné čísla 8277/10, 8277/59, 8277/47, 8054/1, 8277/59, 8256/1 v katastrálnom území Severné Mesto (napojenie na dopravnú sieť a prípojky na jednotlivé inžinierske siete v území) sú vo vlastníctve mesta Košice, podľa výpisu z listu vlastníctva č.11620. Pozemky KN-C parcelné čísla 8277/51 (KN-E 10742/501), 8277/54 KN-E 2228/1, 2181/501) v katastrálnom území Severné Mesto (napojenie na dopravnú sieť a prípojky na jednotlivé inžinierske siete v území) sú vo vlastníctve mesta Košice, podľa listu vlastníctva č.14964. Navrhovateľ má Zmluvu o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena a o náhrade za obmedzenie vo výkone vlastníckych práv č. 526/2024/DZ/KE zo dňa 29.07.2024 a súhlas na umiestnenie stavby pod č. MK/A/2024/08738 zo dňa 13.11.2024.

V zmysle § 65 ods. 1 stavebného zákona so stavebným konaním sa spájajú, pokiaľ to nevyklučuje povaha veci alebo ak osobitné predpisy neustanovujú inak, aj iné konania potrebné na uskutočnenie stavby. Správne orgány príslušné na ich uskutočňovanie majú v stavebnom konaní postavenie dotknutého orgánu podľa § 140a.

V zmysle § 65 ods. 2 stavebného zákona, ak je predmetom stavebného konania súbor stavieb, na povolenie ktorých je vecne príslušných viac stavebných úradov, konanie vedie a stavebné povolenie vydá stavebný úrad, ktorý je príslušný na povolenie hlavnej stavby súboru stavieb. Ostatné stavebné úrady majú v stavebnom konaní postavenie dotknutého orgánu podľa § 140a. Ak sú pochybnosti o príslušnosti stavebných úradov na konanie „rozhodne Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky (ďalej len, „úrad“).

Po doplnení chýbajúcich dokladov stavebný úrad, pracovisko Košice - Staré Mesto, oznámil verejnou vyhláškou dňa 16.02.2026 podľa § 61 stavebného zákona začatie stavebného konania účastníkom konania a dotknutým orgánom a od ústneho pojednávania upustil, nakoľko sú mu dobre známe pomery staveniska a stanovil lehotu 7 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia, dokedy mohli byť uplatnené námietky k realizácii predmetnej stavby.

Verejná vyhláška bola na úradnej tabuli správneho orgánu a na webovom sídle www.kosice.sk vyvesená dňa 25.02.2026 a zvesená dňa 12.03.2026 a informatívne na mestskej časti Košice – Sever vyvesená dňa 26.02.2026 a zvesená dňa 13.03.2026.

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

Stavebný úrad za účelom objasnenia námietok oznámil dňa 08.04.2026 začatie stavebného konania verejnou vyhláškou a súčasne nariadil k prerokovaniu žiadosti ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním na deň 14.05.2026 so stretnutím účastníkov na stavebnom úrade.

Verejná vyhláška bola na úradnej tabuli správneho orgánu a na webovom sídle www.kosice.sk vyvesená dňa 17.04.2026 a zvesená dňa 04.05.2026 a informatívne na mestskej časti Košice – Sever (oznámenie bolo doručené edesk dňa 15.04.2026).

V zmysle § 61 ods. 4 stavebného zákona začatie stavebného konania o povolení líniovej 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.

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

Ing. Peter Sasák, Kavečianska cesta 39B, Košice, Ing. Ladislav Sasák, Kavečianska cesta 39B, Košice, Natália Vozárová, Vihorlatská 961/8, Košice, v zastúpení Ing. Radoslav Vozár EMBA a Ing. Jozef Vojtko, Gerlachovská 868/22, Košice podali dňa. 12. 3. 2026 - Námietky k stavebnému konaniu č. MK/A/2026/08391-19/I/FOD a nesúhlas s upustením od ústneho pojednávania.

1. „Námietka k statike (oporný múr a hĺbkové výkopy)
 - Projekt počíta s hĺbkovým zakladaním 1.PP v úrovni -3,220 mm a vybudovaním oporného múru.
 - Vzhľadom na známe bridlicové podlažie v lokalite a fakt, že naše domy sú situované pod úrovňou týchto masívnych zemných prác, hrozí vysoké riziko narušenia stability svahu a statiky našich nehnuteľností.
 - Žiadame o vykonanie miestneho zisťovania za účelom odborného posúdenia stability svahu priamo na mieste.
2. Námietka k svetlotechнике a drastickému zhoršeniu svetelných pomerov.
 - Úroveň podlaží našich domov sa nachádza približne 4m pod úrovňou terénu novostavby. Naše obytné miestnosti majú okná orientované na východ priamo smerom k plánovanej stavbe.
 - Pri tomto výškovom rozdieli a navrhovanej výške 4 nadzemných podlaží s technologickým výlezom na streche vznikne pred našimi oknami bariéra s celkovou výškou cca 11 až 12m.
 - Žiadame o predloženie svetlotechnického posudku podľa STN 73 4301, ktorý zohľadní reálnu výšku konfiguráciu terénu.
3. Námietka k narušeniu súkromia a pohode bývania.
 - Kvôli spomínanému výškovému rozdielu budú terasy a okná 4.NP situované v extrémnom nadhľade voči našim domom a obytným priestorom.
 - Namietame narušenie pohody bývania v zmysle vyhlášky č. 532/2002 Z.z. a žiadame o preverenie odstupových vzdialeností s ohľadom na zachovanie súkromia.
4. Námietka k odvodneniu a ochrane pred povrchovými vodami.
 - Navrhovaný objekt má celkovú zastavanú plochu podlaží 1701.96 m² a zahŕňa rozsiahle spevnené plochy (SO 02.1).

- Žiadame stavebníka o vybudovanie systému odvodnenia, ktorý bezpečne odvedie všetky dažďové vody mimo západnú stranu smerujúcu k našim domom. Keďže projekt uvažuje s masívnou betonážou, hrozí riziko zatopenia nižšie položených parciel počas zrážok.

Stavebný úrad uvádza nasledovné:

K bodu 1: Námietka k statike (Oporný múr SO 08 a hĺbkové výkopy)

Projektová dokumentácia stavby bola vypracovaná oprávnenou osobou, Ing. Viktor Bauer, autorizovaný stavebný inžinier, Statika stavieb, č. osvedčenia 6067*13 a je spracovaná v súlade s platnými technickými normami, príslušnými právnymi predpismi a všeobecne záväznými technickými požiadavkami na navrhovanie stavieb.

Pri návrhu zakladania objektu a návrhu oporného múru SO 08 boli zohľadnené miestne inžinierskogeologické pomery územia vrátane charakteru horninového prostredia, pričom návrh konštrukčného riešenia rešpektuje požiadavky príslušných technických noriem pre navrhovanie základových konštrukcií a oporných konštrukcií. Navrhované riešenie je dimenzované na účinky zemných tlakov, zaťaženia od príľahlého terénu a ostatných relevantných zaťažovacích stavov.

Oporný múr SO 08 je navrhnutý ako stabilizačná konštrukcia, ktorej účelom je zabezpečenie stability svahového terénu a zamedzenie nežiaducich deformácií zemného telesa. Z konštrukčného hľadiska ide o štandardné stavebnotechnické riešenie používané pri zakladaní stavieb v svahovitom území.

Realizácia výkopových prác bude vykonávaná v súlade s technologickými postupmi výstavby a pri dodržaní podmienok bezpečnosti a stability výkopov.

Na základe uvedeného možno konštatovať, že projektové riešenie bolo navrhnuté v súlade s požiadavkami stavebných predpisov a technických noriem tak, aby bola zabezpečená mechanická odolnosť, stabilita stavby a ochrana susedných nehnuteľností. Predmetná námietka je založená na hypotetickom predpoklade možného rizika, ktoré však nevyplýva z navrhovaného technického riešenia a nie je preukázané odborným posudkom.

Na ústnom pojednávaní vlastníci okolitých nehnuteľností žiadali pred začatím stavebných prác dokumentovať pasportizáciu okolitých objektov za účasti projektanta a majiteľov. Bude vyhotovená dokumentácia, ktorá bude podpísaná oboma stranami. Pasportizácia bude slúžiť na priebežné monitorovanie nehnuteľností. Stavebník sa zaväzuje, že vlastníci susedných nehnuteľností dotknutých realizáciou stavby budú včas informovaní a pozvaní na účasť na kontrolnom dni počas realizácie výkopových prác. Účasť dotknutých vlastníkov na kontrolnom dni bude umožnená s cieľom oboznámiť ich s priebehom stavebných prác, posúdiť stav príľahlých nehnuteľností v súvislosti s vykonávanými výkopovými prácami a vytvoriť priestor na prerokovanie prípadných pripomienok alebo podnetov. Týmto postupom stavebník deklaruje záujem o transparentnú realizáciu stavby, ochranu susedných nehnuteľností a predchádzanie vzniku prípadných škôd alebo sporov (viď zápisnica z ústneho pojednávania).

Stavebný úrad na základe vyššie uvedeného námietke vyhovel.

K bodu 2: Námietka k svetlotechnike a drastickému zhoršeniu svetelných pomerov

Na základe podanej námietky bol spracovaný odborný svetlotechnický posudok, ktorý je súčasťou projektovej dokumentácie pre územné konanie.

Posudok bol vypracovaný v súlade s príslušnými technickými normami, najmä STN 73 0580 (Denné osvetlenie budov) a STN 73 4301 (Bytové budovy), a hodnotil vplyv navrhovanej stavby na existujúce rodinné domy v najnepriaznivejšej polohe voči navrhovanému objektu.

V rámci posúdenia boli analyzované najmä tieto kritériá:

- ekvivalentný uhol tienenia,
- čas preslnenia existujúcich obytných miestností,
- úroveň denného osvetlenia.

Výsledky posúdenia pre najviac dotknuté rodinné domy (parc. č. 6090/3, 6090/6 a 6090/7) preukázali, že:

- ekvivalentný uhol tienenia dosahuje hodnoty 14,9° a 27,2°, čo je menej ako limitná hodnota 30°, a teda vyhovuje požiadavkám normy STN 73 0580,
- čas preslnenia obytných miestností je 125 minút resp. 202 minút, čo je viac ako požadovaných minimálne 90 minút podľa STN 73 4301,
- navrhovaná stavba nespôsobuje nedostatočné preslnenie existujúcich rodinných domov.

Na základe uvedených výsledkov odborný posudok konštatuje, že navrhovaný bytový dom nemá negatívny vplyv na preslnenie ani denné osvetlenie dotknutých existujúcich rodinných domov a z hľadiska svetlotechnických požiadaviek vyhovuje platným technickým normám.

Na ústnom pojednávaní sa dohodli na miestnej obhliadke, kde bude upresnenie pozícií okien a na základe skutočnosti bude vytvorený nový aktualizovaný svetlotechnický posudok. Miestna obhliadka bola vykonaná 20.05.2026. Stavebník doplnil písomný originál zápisu z geodetického premerania bodov a ich nadmorských výšok, ktoré slúžia ako východzie body odborného svetlotechnického posudku vypracovaného Ing. Kristián Kondáš, PhD z12/2023 pre stavbu navrhovateľa. Namerané body súhlasia so svetlotechnickým posudkom. V doplnku č. 1 k odbornému posudku č. OP 23096 je záverom uvedené:

„Na základe predbežného hodnotenia vplyvu navrhovaného bytového domu na okolitú zástavbu z hľadiska denného osvetlenia – ekvivalentný uhol tienenia podľa STN 73 0580-1/Zmena2 a času preslnenia podľa STN 73 4301: 2021, možno stanoviť nasledovné závery:

Ekvivalentný uhol tienenia:

Zmena výšky posudzovaného bodu v prípade RD domu na parcele 6090/3 je zanedbateľná, pričom sa dá konštatovať, že táto zmena nemá vplyv na závery pôvodného posudku zo dňa 08.10.2024. Tienenie posudzovaného osvetľovacieho otvoru teda je v zmysle normy STN 73 0580-1/Zmena 2 vyhovujúce.

Zmena výšky posudzovaného bodu v prípade RD domu na parcele 6090/6 je síce výraznejšia, po opätovnom posúdení sa však dá konštatovať, že tienenie posudzovaného osvetľovacieho otvoru je v zmysle normy STN 73 0580-1/Zmena 2 stále vyhovujúce.

Čas preslnenia:

Zmena výšky posudzovaného bodu v prípade RD domu na parcele 6090/3 je zanedbateľná, pričom sa dá konštatovať, že táto zmena nemá vplyv na závery pôvodného posudku zo dňa 08.10.2024. Čas preslnenia existujúceho rodinného domu je teda v zmysle normy STN 73 4301: 2021 dostatočný.

Zmena výšky posudzovaného bodu v prípade RD domu na parcele 6090/6 je síce výraznejšia, po opätovnom posúdení sa však dá konštatovať, že čas preslnenia rodinného domu je v zmysle normy STN 73 4301: 2021 stále dostatočný.

Stavebný úrad na základe vyššie uvedeného námietke vyhovel.

K bodu 3: Námietka k narušeniu súkromia a pohode bývania

Pojem pohoda bývania v stavebnom zákone a jeho vykonávacích vyhláškach sa vzťahuje len na susedné stavby nie pozemky. Pre obytné miestnosti bytových stavieb platí § 43 ods. 4 vyhlášky č. 532/2002 Z.z. s odkazom na technickú normu STN 73 4301 Budovy na bývanie ktorej splnenie bolo preukázané v územnom konaní predložením svetlotechnického posudku, požiarne bezpečnosť bola preukázaná projektom protipožiarnej bezpečnosti stavby.

Na predmetnú stavbu bolo vydané mestom Košice, pracovisko Košice - Staré Mesto, územné rozhodnutie pod č. MK/A/2025/06776-18/I/FOD dňa 07.01.2025, právoplatné dňa 14.02.2025. Uvedené pripomienky a námietky mohli byť uplatnené v územnom konaní a v stavebnom konaní sa na ne neprihliada.

Stavebný úrad na základe vyššie uvedeného námietke nevyhovel.

K bodu 4: Námietka k odvodneniu a ochrane pred povrchovými vodami

Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, štátna vodná správa, rozhodnutím č. OU-KE-OSZP3-2025/064976-005 zo dňa 01.12.2025, právoplatné dňa 04.12.2025 podľa § 26 ods. 1 vodného zákona v spojení s § 66 stavebného zákona povolil uskutočniť vodnú stavbu realizovanú v rámci hlavnej stavby SO 07.2 Dažďová kanalizácia. Námietky nie sú predmetom tohto konania, účastník konania ich mohol uplatniť vo vodoprávnom konaní, ktorého výsledkom je vyššie uvedené rozhodnutie.

Stavebný úrad na základe vyššie uvedeného skonštatoval, že táto námietka je bezpredmetná.

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

„Mestská časť Košice – Sever, Festivalové námestie 2, Košice, komisia rozvoja a životného prostredia dňa 23.04.2026 prerokovala oznámenie stavebného úradu, pracoviska Košice - Staré Mesto, Hviezdoslavova 7, Košice pod číslom MK/A/2026/08391-22/I/FOD – „Oznámenie o začatí stavebného konania verejnou vyhláškou a nariadenie ústneho pojednávania“ stavby s názvom „Bytový dom, Kavečianska cesta č. 2380, Košice – Sever, Košice 040 01 kat. úz. Severné Mesto, p.č. 6085, 6086, 6088/2, 6088/3, 6088/11, 8054/1, 8277/51, 8277/47, 8277/54, 8277/59, 8277/10, 8256/1, 11284/1, 6108/1.“

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

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

Právna zodpovednosť a bezpečnosť:

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

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

 - Argument: Kumulatívna záťaž (hluk, prach otrasy, obmedzenie plynulosti cestnej

premávky, kolízny bod v zákrute, zlé rozhľadové pomery) z viacerých projektov presahuje únosnú mieru pre danú obytnú zónu.

- Aplikácia: Mestská časť Košice - Sever žiada vypracovať Hlukovú štúdiu a Rozptylovú štúdiu, ktoré zohľadnia nie jeden dom, ale všetky plánované zámery v lokalite naraz.

3. Statická bezpečnosť príľahlého územia.

Ak má cesta statické poruchy (praskliny), ich zhoršenie v dôsledku výstavy môže ohroziť aj príľahlé pozemky a stavby (napr. inžinierske siete, verejné osvetlenie, zeleň)

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

Stavebný úrad uvádza nasledovné:

Stavebný úrad vydal rozhodnutie č. MK/A/2026/08391-24/I/FOD zo dňa 08.06.2026, v ktorom Mestskej časti Košice – Sever, Festivalové námestie 2, Košice, nepriznáva postavenie účastníka stavebného konania o povolení stavby: „Bytový dom, Kavečianska cesta č. 2380, Košice – Sever“ pre stavebníka MASADA Real Estates, a.s., Milan Ház, Alžbetina 41, Košice, IČO 36 587 672.

Technický stav komunikácie a statické poruchy:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Stavebný úrad v uskutočnenom konaní preskúmal predloženú žiadosť o stavebné povolenie z hľadísk uvedených v § 62 ods. 1 a 2 stavebného zákona, v spojení s ustanoveniami § 8 a § 9 vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona a posúdil aj vyjadrenia účastníkov konania a dotknutých orgánov a zistil, že uskutočnením stavby nie sú ohrozené záujmy spoločnosti ani neprimerane obmedzené, či ohrozené práva a právom chránené záujmy účastníkov konania.

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: 955,07 m².

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

Stavebník 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.

K žiadosti bola doložená projektová dokumentácia, doklady a vyjadrenia dotknutých orgánov:

- výpis z listu vlastníctva 3422, 11620, 14964
- kópia z katastrálnej mapy
- územné rozhodnutie pod č. MK/A/2025/06776-18/I/FOD dňa 07.01.2025, právoplatné dňa 14.02.2025
- vyjadrenie, záväzné stanoviská Okresného úradu Košice, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, č. OU-KE-OCDPK-2024/004968-010 zo dňa 17.01.2024, č. OU-KE-OCDPK-2025/033804-002 zo dňa 25.06.2025, č. OU-KE-OCDPK-2024/028841-002 zo dňa 22.05.2024
- vyjadrenie Okresného úradu Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, štátna

- vodná správa, č. OU-KE-OSZP3-2025/064976-005 zo dňa 01.12.2025
- vyjadrenie Okresného úradu Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, štátna správa odpadového hospodárstva, č. OU-KE-OSZP3-2025/023773-002 zo dňa 24.03.2025
 - vyjadrenie Okresného úradu Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrana prírody a krajiny, č. OU-KE-OSZP3-2025/022594-002 zo dňa 02.04.2025
 - vyjadrenie Regionálneho úradu verejného zdravotníctva Košice I, č. RÚVZKE/OHŽPaZ/3541/7194/2025 zo dňa 06.05.2025
 - rozhodnutie Okresného úradu Košice, Pozemkový a lesný odbor, č. OU-KE-PLO/2024/006191-003 zo dňa 04.01.2024
 - vyjadrenie Východoslovenskej distribučnej a.s. Košice, č. NPP/1893/2023 zo dňa 21.05.2025, 91694/2025/Za zo dňa 30.06.2025, 110265/2025/Za zo dňa 05.08.2025
 - vyjadrenie Slovenského plynárenského priemyslu a.s., č. TD/NS/0472/2025/Uh
 - odborné stanovisko TŮV SŮD Slovakia s.r.o., č. 7165064269/50/25/BT/OS/DOK zo dňa 16.06.2025
 - stanovisko Mesta Košice, špeciálny stavebný úrad pre miestne a účelové cesty, č. MK/A/2025/15408-2 zo dňa 14.04.2025
 - súhlas Mesta Košice s umiestnením stavby, č. MK/A/2024/08738 zo dňa 13.11.2024
 - Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena a o náhrade za obmedzenie vo výkone vlastníckych práv č. 2024002327 zo dňa 29.07.2024
 - Stanovisko Mesta Košice, odd. dopravy, č. MK/A/2023/25521 a MK/A/2024/09782 zo dňa 04.01.2024
 - stanovisko Okresného riaditeľstva Hasičského a záchranného zboru v Košiciach, č. ORHZ-KE4-2025/001018-002 zo dňa 02.05.2025
 - stanovisko Správy mestskej zelene v Košiciach, č. 2025/001908-281/Tom zo dňa 11.04.2025
 - vyjadrenie Dopravného podniku mesta Košice a.s., Košice, č. 643/2024/ÚTaÚ-IL zo dňa 09.02.2024
 - vyjadrenie Krajského riaditeľstva Policajného zboru v Košiciach, KDI, č. KRPZ-KE-KDI-38-321/2023 zo dňa 18.12.2023

Stavebný úrad v uskutočnenom konaní preskúmal predloženú žiadosť o stavebné povolenie z hľadísk uvedených v § 62 ods. 1 a 2 stavebného zákona, v spojení s ustanoveniami § 8 a § 9 vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona a posúdil aj vyjadrenia účastníkov konania a dotknutých orgánov a zistil, že uskutočnením stavby nie sú ohrozené záujmy spoločnosti ani neprimerane obmedzené, či ohrozené práva a právom chránené záujmy účastníkov konania.

Dokumentácia stavby spĺňa, primerane povahe stavby a rozsahu stavby, požiadavky stanovené § 47 až § 53 stavebného zákona a príslušné ustanovenia vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie a príslušné technické normy, ako aj podmienky rozhodnutia o umiestnení navrhovanej stavby.

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

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.

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 – Staré Mesto, Hviezdoslavova 7, 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

Doručuje sa verejnou vyhláškou:

1. Stavebník: MASADA Real Estates, a.s., Milan Ház, Alžbetina 41, Košice + odsúhlasená projektová dokumentácia
2. MASADA Real Estates, a.s., Ing. Marek Lipták, Alžbetina 41, Košice
3. Projektant: Ing. Mgr. art. Radovan Gonos, d.g.A design graphic architecture s.r.o., Popradská 80, Košice
4. Natália Vozárová, Vihorlatská 961/8, Košice
5. Ing. Ladislav Sasák, Kavečianska cesta 39/A, Košice
6. Peter Sasák, Kavečianska cesta 39/A, Košice
7. Jozef Vojtko, Gerlachovská 868/22, Košice
8. Mgr. Marta Vojtková, Gerlachovská 868/22, Košice
9. Lívia Kovátsová, Vihorlatská 1025/8B, Košice
10. Ing. Pavol Rindoš, Mánesova 1886/17, Košice

11. Monika Rindošová, Mánesova 1886/17, 040 01 Košice
12. MUDr. Nora Lešková, Šemša 83, 044 21Šemša
13. 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 (viď. situačný výkres)

Na vedomie

1. Mestská časť Košice – Sever, Festivalové námestie 2, Košice (po nadobudnutí právoplatnosti RegByt + informatívna verejná vyhláška)
2. Krajský pamiatkový úrad Košice, Hlavná 25, Košice
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 vybraných zložiek životného prostredia, OPaK, Komenského 52, Košice
5. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, štátna vodná správa, Komenského 52, Košice
6. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrana ovzdušia, Komenského 52, Košice
7. Okresný úrad Košice, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, Komenského 52, Košice
8. Okresný úrad Košice, Pozemkový a lesný odbor, Komenského 52, Košice
9. Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru Košice, Požiarnická 4, Košice
10. Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Košiciach, Ipeľská 1, Košice
11. Mesto Košice, ref. špeciálneho stavebného úradu pre miestne a účelové komunikácie, Tr. SNP 48/A, Košice
12. Správa mestskej zelene, Rastislavova 79, Košice
13. Mesto Košice, odd. dopravy, Tr. SNP 48/A, Košice
14. Mesto Košice, ref. výstavby, Tr. SNP 48/A, Košice
15. Mesto Košice, ref. životného prostredia, Tr. SNP 48/A, Košice
16. KR Policajného zboru, Krajský dopravný inšpektorát, Kuzmányho 8, Košice
17. Slovak Telekom a.s., Bajkalská 28, Bratislava 817 62
18. Východoslovenská distribučná a.s. Košice, Mlynská 31, Košice
19. SPP - distribúcia, a.s., Plátennícka 19013/2, 821 09 Bratislava
20. Východoslovenská vodárenská spoločnosť a.s., Komenského 50, Košice
21. Tepelné hospodárstvo s.r.o., Komenského 7, Košice
22. Teplárenský holding, a.s., Turbinová 3, 831 04 Bratislava
23. UPC Broadband Slovakia s.r.o., Alvinczyho 14, Košice
24. Orange Slovensko a.s., Aupark Tower, Protifašistických bojovníkov 11, Košice
25. Veolia Energia Východné Slovensko s.r.o., Tr. SNP 37, Košice
26. SITEL s.r.o., Zemplínska 6, Košice
27. Slovanet, a.s., Galvaniho 19, Bratislava
28. Delta OnLine s.r.o., Pri salaši 2, Košice
29. SWAN KE s.r.o., Námestie osloboditeľov 3/A, Košice
30. DPMK, a.s., Bardejovská 6, Košice
31. Antik telecom s.r.o., Čárskeho 10, Košice
32. MO SR, Správa nehnuteľného majetku a výstavby, Komenského 39/A, Košice
33. Okresný úrad Košice, odbor krízového riadenia, Komenského 52, Košice

Informácie o spracúvaní osobných údajov podľa článku 13 Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov a zákona NR SR č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov sú zverejnené na webovom sídle prevádzkovateľa www.kosice.sk a na úradnej tabuli v priestoroch prevádzkovateľa.