



MESTO KOŠICE

MK/A/2024/14407-07/I/STS  
V Košiciach, 01.10.2024

## STAVEBNÉ POVOLENIE

Verejná vyhláška

Mesto Košice, pracovisko Košice - Staré Mesto, Hviezdoslavova 7, Košice, ako vecne a miestne príslušný stavebný úrad I. stupňa podľa § 117 ods.1 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, takto

### rozhodlo:

Podľa § 39, § 39a a § 66 stavebného zákona v súlade s § 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

### povoľuje

v spojenom územnom a stavebnom konaní stavbu s názvom „**Novostavba rodinného domu, Lovecká ulica, Košice**“, na pozemku KN-C parcelné číslo **1656/30** v katastrálnom území **Kavečany**, pre stavebníka:

**JUDr. Michal Šelleng, Oblá 5, Košice.**

### Popis stavby:

Projektová dokumentácia stavby rieši novostavbu rodinného domu, osadeného do svahovitého terénu, čiastočne podpivničeného, s dvomi nadzemnými podlažiami, s plochou strechou v troch úrovniach. Objekt bude napojený navrhovanými prípojkami umiestnenými na vlastnom pozemku stavebníka na elektrickú sieť, žumpu a existujúcu studňu, dažďové vody budú odvádzané do zbernej nádrže, odkiaľ bude voda využívaná na zavlažovanie zelene; vykurovanie bude vlastným zdrojom tepla, tepelným čerpadlom vzduch-voda s výkonom do 12 kW. Parkovanie je riešené v garáži rodinného domu v počte 2 parkovacie miesta. Rodinný dom bude napojený navrhovaným vjazdom na existujúcu komunikáciu Lovecká ulica. Celková zastavaná plocha stavby bude 348,37 m<sup>2</sup>.

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

Stavba sa povoľuje presne v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie stavby, z júla 2024, vypracovanej oprávnenou osobou a overenej stavebným úradom, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tohto stavebného povolenia.

Na uskutočnenie stavby sa určujú tieto podmienky:

1. Stavebné práce budú zrealizované podľa dokumentácie overenej v stavebnom konaní stavebným úradom, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tohto rozhodnutia. Projektovú dokumentáciu vypracoval Ing. arch. Martin Ondrašovič, Bačíkova 12, Košice, autorizovaný architekt, č. osvedčenia \*2102AA\*.
2. Prípadné zmeny sa nesmú uskutočniť bez predchádzajúceho súhlasu stavebného úradu.
3. Projektant stavby v zmysle § 46 stavebného zákona zodpovedá za správnosť a úplnosť vypracovania dokumentácie podľa § 45 ods.2 stavebného zákona a aj za jej realizovateľnosť.
4. Stavba sa umiestni podľa zakreslenia v situácii stavby, ktorá je súčasťou overenej projektovej dokumentácie, a to:
 

Odstupy od hraníc susedných pozemkov:

  - od parcely číslo 948 (t.j. severovýchodnej strany) - 5,990 m
  - od parcely číslo 1656/39 (t.j. východnej strany) - 4,165 m
  - od parcely číslo 1656/39 (t.j. severovýchodnej strany) - 2,520 m
  - od parcely číslo 1656/22 (t.j. východnej strany) - 13,465 m
  - od parcely číslo 1656/1 (t.j. juhozápadnej strany) - 14,620 m
  - od parcely číslo 1656/32 (t.j. západnej strany) - 2,000 m
5. Výška najvyššieho bodu plochej strechy stavby je na kóte +7,150 od kóty +0,000, ktorá je na úrovni I.NP.
6. Prístup k stavebnému pozemku je cez navrhovaný vjazd, z komunikácie na pozemku parcelné číslo 948 v katastrálnom území Kavečany, Lovecká ulica.
7. 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.
8. Pred začatím stavby musí stavebník zabezpečiť vytyčenie stavby fyzickou alebo právnickou osobou oprávnenou vykonávať geodetické a kartografické činnosti.
9. Doklady o vytyčení priestorovej polohy stavby predloží stavebník stavebnému úradu pri kolaudačnom konaní.
10. Pri uskutočňovaní stavby je potrebné dodržať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení a dbať na ochranu zdravia osôb na stavbe, dodržiavať príslušné ustanovenia § 43d, § 43e stavebného zákona, ktoré upravujú základné a všeobecné technické požiadavky na výstavbu.
11. Pri výstavbe musia byť dodržané všeobecné 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 v znení neskorších predpisov a používať materiál vyhovujúci platným normám v zmysle § 43f stavebného zákona (ku kolaudačnému konaniu investor predloží doklady o vhodnosti použitých výrobkov).
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 realizácii stavby a pri súbehu a krížení s inými inžinierskymi sieťami dodržať STN 73 6005, STN 38 6413, STN 73 6822, dodržať platné normy, právne a bezpečnostné predpisy.

15. 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.
16. Stavebník je povinný v zmysle § 43i ods.3 stavebného zákona dodržať podmienky pre stavenisko.
17. Stavebník alebo stavbyvedúci je povinný viesť stavebný denník v súlade s § 46d stavebného zákona.
18. Stavebné práce realizovať tak, aby stavebnou činnosťou neboli nadmerne narušované a obmedzované práva vlastníkov, nájomcov a užívateľov susedných nehnuteľností.
19. Stavebník je povinný dbať na to, aby pri uskutočňovaní stavebných prác nedošlo ku spôsobeniu škody na cudzích nehnuteľnostiach a majetku.
20. V zmysle vyjadrenia Okresného úradu Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, štátnej správy ochrany prírody a krajiny, č.OU-KE-OSZP3-2024/012458-003 zo dňa 12.02.2024.
  - 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 vyhlúbenej zeminy uskladňovať mimo kmeňov drevín; odsúhlasiť vzdialenosti výkopov od stromov a krovitých porastov na pozemkoch mesta Košice, správcom.
  - 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 výnimočnom prípade nie je možné zabezpečiť, musí sa výkop vykonávať ručne a nesmie sa viesť bližšie ako 2,5m od päty kmeňa. Pri hĺbení sa nesmú prerušiť korene hrubšie ako 3cm; korene sa môžu prerušiť jedine rezom, pričom sa rezné miesta zahľadia a ošetrí.
  - Pri realizácii stavebných prác predmetné stavebné práce realizovať na požadovanej ploche tak, aby nedošlo k ďalšiemu zasahovaniu a poškodzovaniu existujúcej zelene v bezprostrednom okolí stavby; všetky používané mechanizmy musia byť vo vyhovujúcom technickom stave a musí byť zabezpečená ochrana pôdy, vôd a bioty pred znečistením ropnými látkami, ako pri činnostiach, tak pri parkovaní; všetky používané mechanizmy sa budú pohybovať iba po stanovených resp. existujúcich príjazdových komunikáciách.
  - V okolí stavby nebudú vytvárané žiadne skládky odpadkov a odpadov.
  - Bezprostredne po ukončení stavebných prác uviesť stavenisko do pôvodného stavu.
  - S cieľom zabezpečenia ochrany prirodzeného druhového zloženia ekosystémov mimo zastavanej časti obce, pri výbere rastlinného materiálu použiť len autochtónne (pôvodné) druhy (rastlín, stromov a krovitých porastov) a vynechať všetky druhy invázných nepôvodných druhov uvedených vo vyhl. č. 170/2021 Z.z.
  - Výsadba alochtónnych (nepôvodných) druhov mimo zastavaného územia obce podlieha súhlasu Okresného úradu v sídle kraja podľa § 67 písm.e) v spojení s § 7 ods.3 písm.a) zákona.
21. Stavebník je povinný dodržať podmienky uvedené v stanovisku mesta Košice, orgánu štátnej vodnej správy, č.MK/A/2024/16497 zo dňa 27.05.2024.
22. Stavebník je povinný dodržať podmienky uvedené v rozhodnutí mesta Košice, referátu dopravy, č.MK/A/2024/16410 zo dňa 27.05.2024, o povolení zriadenia vjazdu.
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 štádiu realizácie stavby je investor povinný dodržať všetky podmienky uvedené v rozhodnutiach, vyjadreniach, stanoviskách a súhlasoch dotknutých orgánov.

25. Stavebník je povinný v zmysle § 66 ods.3 písm.h) stavebného zákona **oznámiť tunajšiemu stavebnému úradu začatie stavebných prác.**
26. Stavebník je povinný v zmysle § 66 ods.4 písm.j) stavebného zákona stavbu na viditeľnom mieste označiť štítkom "**STAVBA POVOLENÁ**".
27. Predpokladaný termín ukončenia stavby je do **24 mesiacov** odo dňa začatia stavebných prác.
28. Stavba sa môže začať užívať iba na základe právoplatného kolaudačného rozhodnutia.
29. Návrh na kolaudáciu stavby podá stavebník v súlade s § 79 stavebného zákona na tunajšom stavebnom úrade po ukončení stavby.
30. 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:

Nikto z účastníkov konania si v stanovenej lehote neuplatnil žiadne námietky.

V zmysle § 71 stavebného zákona, stavebné povolenie a rozhodnutie o predĺžení jeho platnosti sú záväzné aj pre právnych nástupcov konania.

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 2 rokov odo dňa, keď nadobudlo právoplatnosť.

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

#### **Odôvodnenie**

Dňa 28.03.2024 podal stavebník JUDr. Michal Šelleng, Oblá 5, Košice, zast. advokátskou kanceláriou Marják, Ferenci & Partners s.r.o., Tajovského 17, Košice, na tunajší úrad žiadosť o vydanie stavebného povolenia v spojenom územnom a stavebnom konaní na stavbu s názvom „Novostavba rodinného domu, Lovecká ulica, Košice“, na pozemku KN-C parcelné číslo 1656/30 v katastrálnom území Kavečany.

Dňom podania žiadosti o vydanie stavebného povolenia v spojenom územnom a stavebnom konaní na predmetnú stavbu bolo začaté spojené územné a stavebné konanie.

Správny poplatok vo výške 50,- €, bol stavebníkom zaplatený v zmysle pol.č.60 písm.c) Sadzobníka správnych poplatkov, ktorý tvorí prílohu zákona č.145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov.

Majetkovoprávne vzťahy:

Stavebník je vlastníkom pozemku KN-C parcelné číslo 1656/30 v katastrálnom území Kavečany, podľa výpisu z listu vlastníctva č. 2703.

Nakoľko ide o jednoduchú stavbu a podmienky umiestnenia stavby sú vzhľadom na pomery v území jednoznačné, tunajší stavebný úrad spojil podľa § 39a ods.4 stavebného zákona konanie o umiestnení stavby so stavebným konaním. Navrhované umiestnenie stavby je v súlade s územným plánom HSA mesta Košice.

Mesto Košice, pracovisko Košice - Staré Mesto, po preskúmaní žiadosti a doplnení dokladov, oznámilo dňa 03.09.2024 začatie spojeného územného a stavebného konania verejnou vyhláškou všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom, v súlade s § 61 ods.1 a ods.4 stavebného zákona. Nakoľko sú stavebnému úradu dobre známe pomery staveniska a žiadosť poskytuje dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby, upustil v zmysle § 61 ods.2 stavebného zákona od miestneho šetrenia a ústneho pojednávania. Zároveň stanovil účastníkom konania lehotu 7 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia, dokedy mohli byť uplatnené prípadné námietky a pripomienky.

Verejná vyhláška bola na úradnej tabuli správneho orgánu a na webovom sídle [www.kosice.sk](http://www.kosice.sk) vyvesená dňa 04.09.2024 a zvesená dňa 20.09.2024.

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 v určenej lehote, inak k nim nebude prihliadnuté. Nikto z účastníkov konania nepodal žiadne námietky voči realizácii predmetnej stavby.

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

V zmysle § 142l ods.1 stavebného zákona konanie začaté na stavebnom úrade pred 1.4.2024, ktoré neboli právoplatne skončené rozhodnutím vo veci do 31.3.2024, sa dokončia podľa predpisov účinných do 31.3.2024.

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, v zmysle overenej projektovej dokumentácie sa uvádza sumárna veľkosť nadzemnej časti podlahovej plochy 358,04 m<sup>2</sup>.

K podaniu stavebník doložil, primerane povahe stavby, všetky potrebné doklady k vydaniu stavebného povolenia tak, ako to ustanovuje vyhláška č.453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.

Stavebný úrad v 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.

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

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](http://www.kosice.sk) po dobu 15 dní. Posledný deň je tejto lehoty je dňom doručenia.

## Poučenie

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

Ing. Iveta Kramárová  
poverená zastupovaním  
vedúceho oddelenia stavebného úradu

e-dokument bol podpísaný kvalifikovanou elektronickou pečaťou

### Doručí sa:

1. JUDr. Michal Šelleng, Oblá 5, Košice
2. Ostatní účastníci konania (t.j. vlastníci susediacich pozemkov a stavieb a osoby, ktoré majú k takýmto pozemkom a stavbám iné práva, ak ich vlastnícke a iné práva k týmto pozemkom a stavbám môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté) formou verejnej vyhlášky v zmysle § 61 ods.4 stavebného zákona tak, že toto oznámenie stavebného úradu bude vyvesené po dobu 15 dní na úradnej tabuli tunajšieho úradu, príslušnej mestskej časti a na internetovej stránke [www.kosice.sk](http://www.kosice.sk).
3. Ing. arch. Martin Ondrašovič, Bačíkova 12, Košice - projektant

### Na vedomie:

1. Advokátska kancelária Marják, Ferenci & Partners s.r.o., Tajovského 17, Košice
2. MČ Košice - Kavečany, Široká 17/A, Košice
6. Mesto Košice, ref. životného prostredia a energetiky, Tr.SNP 48/A, Košice
7. Mesto Košice, ref. dopravy, Tr.SNP 48/A, Košice
8. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, Komenského 52, Košice
9. Okresný úrad Košice, pozemkový a lesný odbor, Komenského 52, Košice
10. KRPZ v Košiciach, KDI, Rastislavova 69, Košice
11. Východoslovenská vodárenská spol., a.s., Komenského 50, Košice
12. Východoslovenská distribučná, a.s., Mlynská 31, Košice
13. Slovak Telecom a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
14. SPP a.s., Plátennícka 19013/2, 821 09 Bratislava - mestská časť Ružinov
15. ANTIK TELECOM s.ro., Čárskeho 10, 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](http://www.kosice.sk) a na úradnej tabuli v priestoroch prevádzkovateľa.*