



MESTO KOŠICE

MK/A/2026/04299-04/IV/TOM
Košice, dňa 20.02.2026

STAVEBNÉ POVOLENIE

Verejná vyhláška

Mesto Košice, pracovisko Košice – Juh, Smetanova č. 4, 040 79 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 § 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

povoľuje

stavbu s názvom „**Objekt pre individuálnu rekreáciu**“ na pozemkoch KN-C parcelné čísla 1548/2, 1548/6, 1694 a na pozemku KN-E parcelné číslo 8692/501 v katastrálnom území Nižná Úvrat' - na ul. Bažantia v Mestskej časti Košice – Vyšné Opátske pre stavebníka: **Ing. Emil Pribula a Ing. Lucia Pribulová** r. Dedinská, obaja bytom Bielocerkevska 19, 040 22 Košice.

Popis stavby (základné údaje predmetnej stavby): Stavba „Objekt pre individuálnu rekreáciu“ pozostáva z nasledovných stavebných objektov (SO):

SO 01 Hlavný objekt - novostavba chaty - objekt pre individuálnu rekreáciu,

SO 02 Navrhovaná studňa, vrátane navrhovanej vodovodnej prípojky,

SO 03 Navrhovaná žumpa, vrátane navrhovanej splaškovej kanalizačnej prípojky,

SO 04 Drenáž + zberné nádrže dažďovej vody zo strechy (riešené v rámci SO 03),

SO 05 Eli NN prípojka + OEZ,

SO 06 Stabilizácia svahu - navrhovaný oporný múr (riešené v rámci SO 01 - Výstavba oporného múra je jednou z podmienok inžinierskogeologického posúdenia pre realizáciu výstavby predmetného hlavného objektu a je teda jeho súčasťou)

SO 01 Hlavný objekt - novostavba chaty - objekt pre individuálnu rekreáciu na pozemku KN-C parcelné číslo 1548/2 v katastrálnom území Nižná Úvrat' o zastavanej ploche chaty: 119,1 m² (celkovej zastavanej ploche (chata, balkón, oporný múr, schodisko, betónový rigol): 193,1 m²) a úžitkovej ploche: 168,19 m² (celkovej úžitkovej ploche: 241,09 m²) je riešený ako samostatne stojaci jednopodlažný objekt bez podpivničenia s využitým podkrovím (obytné podkrovie). Stavba bude zastrešená šikmou – sedlovou strechou. Výška stavby (hrebeň sedlovej strechy) bude max. + 7,995 m nad úrovňou podlahy prízemí (1. nadzemného podlažia) = +/- 0,000 = 230,0 m n.m. Stavba bude

pozostávať z nasledovných miestností na prízemí - prvom nadzemnom podlaží: zádverie, chodba, schodisko, technická miestnosť, WC, kúpeľňa, kuchyňa + jedáleň, 2x izba, pričom súčasťou stavby je aj krytá terasa, terasa s pergolou, exteriérové schodisko a pivnica (v rámci oporného muru), ako aj závetrie (vstup do objektu); v obytnom podkroví: schodisko, 3x izba, chodba, WC, 2x kúpeľňa, šatník, ako aj 2x balkón Na juhovýchodnej strane od objektu chaty je navrhovaný oporný múr, ktorý je výškovo uskakovaný podľa exist. výšky pôvodného terénu. Po realizácii oporného múru bude upravený terén, v mieste za oporným múrom, vrátený do cca pôvodného výškového usporiadania. Upravený terén medzi chatov a oporným múrom bude len mierne svahovitý tak, aby bol zabezpečený optimálny vstup do objektu chaty. Podlaha 1. nadzemného podlažia (ďalej len NP) objektu chaty korešponduje s rastúcim terénom, t.j. úroveň podlahy 1.NP má dve výškové úrovne (+/- 0,000 a + 0,500), z dôvodu menších výkopov. Na východnej časti dispozície je objekt zasunutý do existujúceho svahu terénu. Objekt má navrhnutý západný predsadený balkón, ktorý spolu s južným prestrešením pergoly terasy 1.NP a južným ustúpeným podkrovím vytvára predpriestor objektu, ktorý v jednej výškovej úrovni prepája objekt zo západnej a južnej strany. Objekt je charakteristický zvislým vyložením predsadenia hliníkovej strechy, ktoré v niektorých miestach schádza až tesne nad terén. Je ukončený 150 mm od úrovne upraveného terénu. Stavba je navrhnutá v strede spodnej časti parcely. Vykurovanie objektu bude zabezpečené tepelným čerpadlom (vzduch-voda) o výkone 12 kW a krbom (krbovou vložkou na tuhé palivo, ako doplnkovým zdrojom vykurovania). Predmetná stavba (SO 01 Hlavný objekt) má pred svojím vstupom rozptylovú plochu, ktorá zodpovedá druhu a účelu predmetnej stavby a ktorá umožňuje plynulý a bezpečný prístup i odchod a rozptyl osôb. Oporný múr, ktorý je súčasťou hlavného objektu pre individuálnu rekreáciu - chaty je navrhnutý na pozemku KN-C parcelné číslo 1548/2 v katastrálnom území Nižná Úvrat' z hľadiska optimálneho využitia pozemku, a to na jeho južnej strane v minimálnej vzdialenosti 2,07 m od katastrálnej hranice pozemku parc. č. 1548/7 /t.j. z južnej strany/ a v minimálnej vzdialenosti 4,9 m od katastrálnej hranice pozemku parc. č. 1548/6 /t.j. zo západnej strany/. V rámci oporného muru je teda navrhnutá pivnica a betónový dažďový rigol (bet. povrchový oblúkový žľab), ako aj exteriérové schodisko.

Predmetná stavba (SO 01 Hlavný objekt) bude napojená v zmysle vyššie uvedenej objektovej skladby. Elektrická prípojka vrátane odberného elektrického zariadenia je navrhnutá na pozemkoch KN-C parc. č. 1548/2, 1548/6, 1694 a na pozemku KN-E parc. č. 8692/501 v kat. úz. Nižná Úvrat'. Vodovodná prípojka zo studne (uskutočnenie vodnej stavby „Vrtná studňa“ bolo povolené samostatným právoplatným rozhodnutím vydaným vecne a miestne príslušným orgánom štátnej vodnej správy pod č. MK/A/2024/09762 zo dňa 17.05.2024 pre stavebníka: Ing. Emil Pribula a Ing. Lucia Pribulová); kanalizačná prípojka do žumpy, vrátane žumpy; drenáž + zberné nádrže (nadmerné nádoby) dažďovej vody zo strechy sú navrhnuté na pozemku KN-C parc. č. 1548/2 v kat. úz. Nižná Úvrat'. Súčasne je na pozemkoch KN-C parc. č. 1548/2, 1548/6 a na pozemku KN-E parc. č. 8692/501 v kat. úz. Nižná Úvrat' navrhnutá predpríprava na budúce možné prepojenie stavby na toho času ešte nezrealizované verejné inžinierske siete - rozvody verejného vodovodu a verejnej kanalizácie, a to osobitné vodovodné potrubie od spodnej vodomernej šachty do objektu chaty riešené však mimo studne (ktoré bude možné v budúcnosti prepojiť na verejný vodovod), ako aj kanalizačné potrubie (kanalizačná prípojka) z dôvodu prečerpania obsahu žumpy do dolnej kanalizačnej revíznej šachty KŠ-1 pre toho času jednoduchšie odobratie objemu žumpy fekálnym vozidlom z ulice, pričom po vybudovaní a uvedení do užívania verejnej kanalizácie je stavebník povinný potrubia do a zo žumpy natrvalo odpojiť – odstrániť a stavbu priamo napojiť na verejnú kanalizáciu (podľa nižšie uvedených podmienok na uskutočnenie stavby).

Predmetná stavba má v zmysle § 43c ods. 1 písm. a) stavebného zákona charakter nebytovej budovy, t.j. ubytovacie zariadenie na krátkodobé pobyty.

Stavba sa povoľuje presne v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie stavby zák./resp. arch. č. AS-02/22 zo dňa 09/2023 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. Marek Merjavý - autorizovaný architekt s ev. - reg. č. 1374AA - ARCHEM s.r.o., so sídlom Kpt. Nálepku 1200/15, 040 01 Košice (IČO: 43 821 260).
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, pričom stavba je umiestnená v súlade s ust. § 6 ods. 1 a 7 vyhlášky č. 532/2002 Z.z. v platnom znení:
 - odstupy predmetnej stavby od susedných pozemkov:
 - od parc. č. 1548/1 /t.j. zo severnej strany/ - 2,0 m,
 - od parc. č. 1548/6 /t.j. zo západnej strany/ - 6,71 m, pričom v mieste prestrešenej terasy (pergola + zasklenie) - 4,27 m,
 - od parc. č. 1545/1 /t.j. z južnej strany/ - 12,09 m, pričom v mieste prestrešenej terasy (pergola + zasklenie) - 8,59 m.
5. Vzhľadom na to, že stavebný úrad upúšťa v zmysle § 75a ods. 1 stavebného zákona od vytýčenia priestorovej polohy stavby právnickou alebo fyzickou osobou na to oprávnenou, za súlad priestorovej polohy stavby s dokumentáciou overenou v stavebnom konaní, zodpovedá stavebník.
6. 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.
7. 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.
8. Stavbu bude vykonávať stavebník svojpomocne a odborné vedenie jej uskutočňovania bude vykonávať oprávnená osoba: Ing. Martin Klein, Veľký Folkmar 351, 055 51 Veľký Folkmar, Ev. č. 11390, ktorý je odborne spôsobilý na vykonávanie činnosti stavebného dozora a bude zodpovedný za uskutočnenie stavby podľa overenej projektovej dokumentácie, STN EN a platných predpisov.
9. Prístup k stavebnému pozemku (SO 01 Hlavný objekt navrhnutý na pozemku KN-C parc. č. 1548/2 v kat. úz. Nižná Úvrat') je z existujúcej prístupovej (miestnej) pozemnej komunikácie – z ulice Bažantia v Košiciach, a to cez existujúci prístup na rohu ulíc Bažantia a Drozdia cez pozemky KN-E parc. č. 8692/501 a KN-C parc. č. 1548/6 v kat. úz. Nižná Úvrat', ktoré sú vo vlastníctve resp. spoluvlastníctve stavebníka.
10. 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.
11. 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.

12. 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.
13. Stavebník je povinný v zmysle § 43i ods. 3 stavebného zákona dodržať podmienky pre stavenisko.
14. Na stavenisku musí byť po celý čas výstavby k dispozícii projektová dokumentácia stavby overená stavebným úradom (v spojenom územnom a stavebnom konaní), potrebná na uskutočňovanie stavby v zmysle ust. § 43i ods. 5 stavebného zákona a všetky doklady týkajúce sa realizácie stavby.
15. Stavebník alebo stavbyvedúci (v tomto prípade stavebný dozor) je povinný viesť stavebný denník v súlade s § 46d stavebného zákona.
16. Stavebník je povinný dbať na to, aby pri uskutočňovaní stavebných prác nedošlo ku spôsobeniu škody na cudzích nehnuteľnostiach a majetku.
17. Stavbu vykonať tak, aby nebola narušená statická bezpečnosť jestvujúceho (vedľajšieho) objektu.
18. Stavebník je povinný uskutočňovať stavbu len z vlastného pozemku a pre účely predmetnej stavby zriadiť stavenisko len na vlastnom pozemku. V opačnom prípade, ak nedôjde k dohode stavebníka s vlastníkom iných, potrebných nehnuteľností na uskutočňovanie stavby, je stavebník povinný požiadať o povolenie v zmysle ust. § 135 stavebného zákona, ktorý pojednáva o opatreniach na susednom pozemku alebo stavbe.
19. Stavebný materiál môže byť uskladnený len na pozemku vo vlastníctve stavebníka. Ak by nastala skutočnosť vylučujúca uskladnenie materiálu tak, ako je to vyššie uvedené, tunajší úrad zaväzuje stavebníka pred uskladnením na verejnom priestranstve vyžiadať si súhlas správcu a vlastníka pozemku, pričom platí, že bez zvláštného povolenia správcu komunikácie je zakázané skladovanie materiálu na verejnom priestranstve.
20. Počas stavebných prác investor zabezpečí, aby nákladnou dopravou neboli znečisťované miestne komunikácie a v prípade znečistenia zabezpečí ich čistenie.
21. Počas výstavby zaistiť bezpečnosť pešej aj vozidlovej dopravy v dotyku so staveniskom a zabezpečiť prístup k dotknutým okolitým nehnuteľnostiam.
22. Stavebník je povinný dodržať Všeobecne záväzné nariadenie mesta Košice č. 238: O nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území mesta Košice.
23. Dažďové vody zo stavby budú odvádzané budú zvedené na vlastný pozemok (s jej možným využitím na úžitkové účely – v zmysle riešenia SO 04).
24. V zmysle ust. § 26 ods. 6 vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z.z. je nutné na strechu osadiť zachytávače zosúvajúceho sa snehu.
25. Stavebník je povinný dodržiavať nasledujúce podmienky:
 - zakazuje sa podľa § 13 písm. a/, b/, zákona o odpadoch uložiť, alebo ponechať odpad na inom mieste ako na mieste na to určenom, zneškodniť odpad alebo zhodnotiť odpad inak ako v súlade so zákonom o odpadoch,
 - držiteľ odpadu je povinný odovzdať odpady len osobe oprávnenej nakladať s odpadmi podľa zákona,
 - stavebný odpad využiteľný ako zdroj druhotných surovín odovzdať výkupcom alebo spracovateľom týchto odpadov,
 - iný recyklovateľný stavebný odpad znečistený škodlivinami odovzdať na recykláciu,

- nerecyklovateľný a nevyužiteľný stavebný odpad ukladať na riadenú skládku odpadov,
 - v prípade výskytu nebezpečného odpadu odovzdať ho organizácii s oprávnením podľa platných predpisov,
 - stavebník je povinný pri podaní návrhu na kolaudáciu stavby predložiť doklady o spôsobe likvidácie stavebného odpadu ktorý vznikol v priebehu výstavby ako aj doklady o spôsobe likvidácie prebytočnej zeminy.
26. Stavebník je 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.
27. Stavebník je povinný dodržať nasledujúce podmienky:
- Na vyčlenenej trase biokoridoru regionálneho významu „Viničná - Košická hora - Zeleň na svahoch pod Furčou - Vyšné Opátske - tok Hornádu“ je potrebné: Dôsledne likvidovať invázne druhy drevín. Citlivé zosuvné územia ponechať bez výstavby. Porasty na zosuvných územiach doplniť a zahustiť, aby mohli plniť pôdoochrannú funkciu. Pravidelne odstraňovať nálety inváznych druhov rastlín. Zabrániť znečisťovaniu územia nelegálnymi skládkami odpadov.
 - Na ploche bio centra miestneho významu „Svahy Heringeša II“ je potrebné zachovať plochy verejnej zelene a záhradiek minimálne na 80% plochy biocentra, prípadnú nízkopodlažnú obytnú zástavbu prispôbiť morfológickým a geologickým pomerom lokality.
 - 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 nielen počas realizácie stavebných prác, ale aj po ich ukončení. Pri stavebných prácach postupovať podľa STN 837010 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.
 - 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 zahladia a ošetrí.
 - Pri realizácii stavebných prác je nevyhnutné dodržať nasledovné: 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 používané mechanizmy sa budú pohybovať iba po stanovených resp. existujúcich príjazdových komunikáciách.
 - V okolí stavby nebudú vytvárané žiadne skládky odpadov.
 - 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 inváznych nepôvodných druhov a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Zoznam inváznych nepôvodných druhov je zverejnený na webovej stránke <https://invaznedruhy.sopsr.sk/>.
28. V zmysle vyjadrenia Okresného úradu Košice, pozemkový a lesný odbor, č. OU-KE-PLO-2023/045870-003 zo dňa 10.10.2023 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.
29. Stavebník je povinný pri podaní návrhu na kolaudáciu stavby predložiť súhlas orgánu ochrany ovzdušia, ktorý je potrebný na vydanie rozhodnutia na užívanie malého zdroja znečisťovania ovzdušia (krbová vložka na tuhé palivo).
 30. Stavebník je povinný pri podaní návrhu na kolaudáciu predmetnej stavby predložiť právoplatné kolaudačné rozhodnutie na vodnú stavbu „Vítaná studňa“ vydané vecne a miestne príslušným orgánom štátnej vodnej správy.
 31. Stavebník je povinný dodržať nasledujúce podmienky:
 - objem navrhovanej žumpy je 10,0 m³,
 - umiestnenie žumpy bude podľa priloženého situačného náčrtu s prihliadnutím na budúce možné napojenie na verejnú kanalizáciu (v prípade zmeny spôsobu odkanalizovania stavby platí podm. č. 3 tohto rozhodnutia),
 - žumpa sa musí umiestniť tak, aby bola prístupná – aby bol k žumpe zabezpečený prístup, resp. prístup pre vyprázdňovanie jej obsahu s prihliadnutím na hygienické a estetické požiadavky,
 - vzdialenosť vonkajšej steny žumpy od budovy musí byť min. 1 m,
 - žumpa musí byť vodotesná, bezodtoková a bez prítoku zrážkových vôd,
 - samotná konštrukcia žumpy musí odolávať predpokladanému zaťaženiu,
 - strop žumpy musí byť vodotesný a najmenej 30 cm nad vypočítanou hladinou vody v žumpe,
 - vstupný (manipulačný) otvor v žumpe musí byť minimálne 600 x 600 mm a bude uzatvorený zakrytý liatinovým poklopom podľa STN EN 124,
 - žumpa bude vetraná vnútornou kanalizáciou, alebo samostatným vetracím potrubím vyvedeným nad strechu objektu,
 - likvidáciu odpadových vôd zo žumpy odporúčame realizovať v súlade s STN 75 60 81,
 - pred uvedením žumpy do prevádzky vykonať skúšku vodotesnosti v zmysle STN 75 0905, ktorú stavebník preukáže dokladom pri kolaudácii hlavnej stavby.
 32. Ak počas realizácie akýchkoľvek 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 štátnej správy na ochranu pamiatkového fondu alebo archeologickým ústavom.
 33. V štádiu realizácie stavby je investor povinný dodržať oprávnené podmienky vyjadrení, stanovísk, súhlasov a rozhodnutí dotknutých orgánov.
 34. Predpokladaná lehota na dokončenie stavby je do 47 mesiacov od začatia stavebných prác po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia.
 35. Predpokladaný rozpočtový náklad stavby je do 150 000 eur.
 36. Stavebník je povinný v zmysle § 66 ods. 3 písm. h/ stavebného zákona **oznámiť začatie stavby** príslušnému stavebnému úradu (Mesto Košice, pracovisko Košice – Juh, Smetanova č. 4, 040 79 Košice).
 37. Stavebník je povinný podľa § 66 ods. 4 písm. j/ stavebného zákona stavbu na viditeľnom mieste označiť štítkom „**STAVBA POVOLENA**“.
 38. Stavebný úrad podľa ust. § 81c stavebného zákona upúšťa od kolaudácie elektrickej prípojky na verejnú inžiniersku sieť, ktorá je navrhovaná v rámci predmetnej stavby.
 39. V prípade, že do ukončenia stavby bude ukončená a užívania schopná verejná kanalizácia

a verejný vodovod, je potrebné stavbu napojiť samostatnými prípojkami na tieto verejné inžinierske siete, pričom je stavebník povinný pred realizáciou napojenia vopred podať žiadosť o povolenie zmeny stavby pred jej dokončením (resp. min. ohlásenie drobnej stavby) na vecne a miestne príslušnom stavebnom úrade I. stupňa.

40. Stavba sa môže začať užívať iba na základe právoplatného kolaudačného rozhodnutia.
41. Návrh na kolaudáciu stavby podá stavebník v súlade s § 79 stavebného zákona na tunajšom stavebnom úrade po ukončení stavby.
42. 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:

Účastníci konania nevzniesli námietky proti realizácii stavby.

V zmysle § 70 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 dvoch rokov odo dňa, keď nadobudlo právoplatnosť.

Odôvodnenie

Dňa 15.06.2022 podal stavebník: Ing. Emil Pribula a Ing. Lucia Pribulová r. Dedinská, obaja bytom Bielocerkevská 19, 040 22 Košice (nová korešpondenčná adresa) v zastúpení ARCHEM s.r.o. - Ing. Marek Merjavý autorizovaný architekt, reg. č. 1374AA, so sídlom Kpt. Nálepku 1200/15, 040 01 Košice (IČO: 43 821 260), žiadosť o stavebné povolenie v spojenom územnom a stavebnom konaní na stavbu s názvom "Objekt pre individuálnu rekreáciu" na pozemkoch KN-C parcelné čísla 1548/2, 1548/6, 1694 a na pozemku KN-E parcelné číslo 8692/501 v katastrálnom území Nižná Úvrať - na ul. Bažantia v Mestskej časti Košice – Vyšné Opátske. Uvedeným dňom bolo začaté spojené územné a stavebné konanie.

Žiadateľ (stavebník) následne (po podaní žiadosti o stavebné povolenie na predmetnú stavbu) predmetnú žiadosť viackrát doplňoval o chýbajúce požadované doklady. Žiadateľ (stavebník) taktiež za podanie citovanej žiadosti o vydanie stavebného povolenia zaplatil správny poplatok vo výške 50 eur podľa pol. 60 písm. b/2 Sadzobníka správnych poplatkov, ktorý je prílohou zákona číslo 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších právnych predpisov.

Mesto Košice, pracovisko Košice – Juh, Smetanova č. 4, 040 79 Košice svojím listom č. MK/A/2025/04982-02/IV/TOM zo dňa 17.10.2025 oznámilo verejnou vyhláškou podľa § 36 ods. 1 a 4 a § 61 ods. 1 a 4 stavebného zákona začatie spojeného územného a stavebného konania účastníkom konania a dotknutým orgánom a organizáciám a dňa 02.12.2025 vykonalo ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním. Verejná vyhláška bola na úradnej tabuli správneho orgánu a na webovom sídle www.kosice.sk vyvesená dňa 30.10.2025 a zvesená dňa 14.11.2025 (informatívne aj na mestskej časti Košice - Vyšné Opátske). Tunajší stavebný úrad k vyššie uvedenému uvádza, že upovedomil účastníkov o začatí spojeného územného a stavebného konania verejnou vyhláškou, nakoľko sa jedná o stavbu s veľkým počtom účastníkov konania.

Na konanie boli prizvaní účastníci konania v zmysle § 34 a § 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. Tunajší úrad taktiež v oznámení o začatí tohto konania v súlade s § 42 ods. 4 stavebného zákona

upozornil účastníkov tohto konania, že na námietky a pripomienky, ktoré neboli uplatnené v prvostupňovom konaní v určenej lehote, hoci uplatnené mohli byť, sa v odvolacom konaní nebude prihliadať.

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 predmetnú stavbu: 168,19 m².

Podľa Výpisov z Listov vlastníctva č. 10026 a č. 12531 je pozemok KN - C parcelné číslo 1548/2 a pozemok KN-E parcelné číslo 8692/501 v katastrálnom území Nižná Úvrat' vo vlastníctve stavebníka: Ing. Emil Pribula a Ing. Lucia Pribulová r. Dedinská. Podľa Výpisu z Listu vlastníctva č. 8477 je pozemok KN - C parcelné číslo 1548/6 v katastrálnom území Nižná Úvrat' v spoluvlastníctve aj stavebníka: Ing. Emil Pribula a Ing. Lucia Pribulová r. Dedinská.

K pozemkom KN - C parcelné číslo 1694 a 1548/6 v katastrálnom území Nižná Úvrat' tunajší úrad uvádza, že podľa § 58 ods. 4 stavebného zákona stavebník podzemnej stavby (prípojka) podliehajúcej stavebnému zákonu nepreukazuje vlastníctvo alebo iné právo k pozemku alebo stavbám na ňom, ak ide o stavby, ktoré funkčne ani svojou konštrukciou nesúvisia so stavbami na pozemku ani s prevádzkou na ňom a ktoré ani inak nemôžu ovplyvniť využitie pozemku na účel, ktorému je určený.

Podľa ust. § 84 ods. 1 zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, právne vzťahy vzniknuté podľa doterajších predpisov alebo založené rozhodnutiami správnych orgánov vo výstavbe podľa doterajších predpisov zostávajú zachované.

Podľa ust. § 84 ods. 4 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 a) podania doručeného príslušnému stavebnému úradu do 31. marca 2025, vrátane ohlásenia stavby; b) konania začatého na stavebnom úrade do 31. marca 2025 na žiadosť stavebníka; c) konania týkajúceho sa nariadenia opatrení na stavbách vo verejnom záujme, vrátane odstránenia stavby, prerokovania priestupkov vo výstavbe, ukladania pokút za správne delikty vo výstavbe a výkonu rozhodnutia, začatého na stavebnom úrade podľa doterajších predpisov do 31. marca 2025.

Podľa ust. § 84 ods. 8 zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, konanie podľa odsekov 4 až 7 vedie stavebný úrad príslušný podľa doterajších predpisov. Záväzné stanoviská podľa odsekov 4 až 7 vydáva orgán príslušný podľa doterajších predpisov.

V súlade s vyššie uvedeným tunajší stavebný úrad spojil podľa § 39a ods. 4 stavebného zákona konanie o umiestnení stavby so stavebným konaním nakoľko ide o jednoduchú stavbu alebo jej prístavbu a nadstavbu (v danom prípade stavebné úpravy) a podmienky umiestnenia stavby sú vzhľadom na pomery v území jednoznačné, pričom územie v ktorom sa nachádzajú pozemky dotknuté predmetnou stavbou, je v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou.

Žiadateľ (stavebník) predložil projektovú dokumentáciu stavby a primerane povahe a rozsahu stavby, všetky potrebné doklady k vydaniu stavebného povolenia, tak ako to ustanovuje § 3, § 8 a § 9 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.

Stavebný úrad v uskutočnenom konaní preskúmal predloženú žiadosť o stavebné povolenie v spojenom územnom a stavebnom konaní z hľadísk uvedených v § 37 a § 62 ods. 1 stavebného zákona, v spojení s ustanoveniami § 3, § 8 a § 9 vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa

vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, vyhlášky č. 532/2002 Z.z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie a 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 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 – Juh, Smetanova č. 4, 040 79 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

Toto rozhodnutie je podľa § 42 ods. 2 a § 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 tejto lehoty je dňom doručenia.

Doručuje sa verejnou vyhláškou

1. Ing. Emil Pribula, Bielerkerkvská 19, 040 22 Košice
+ odsúhlasená projektová dokumentácia
2. Ing. Lucia Pribulová, Bielerkerkvská 19, 040 22 Košice
3. Projektant (ako aj v zastúpení stavebníka): ARCHEM s.r.o. - Ing. Marek Merjavý, Kpt. Nálepku 1200/15, 040 01 Košice
4. Stavebný dozor: Ing. Martin Klein, Veľký Folkmar 351, 055 51 Veľký Folkmar
5. Účastníci konania – t.j. osoby, ktoré majú vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich vrátane susediacich pozemkov a stavieb, ak ich vlastnícke alebo iné práva k týmto pozemkom a stavbám môžu byť stavebným povolením priamo dotknuté (§ 34 ods. 2 a § 59 ods. 1 písm. b) stavebného zákona): v danom prípade sa jedná o pozemky KN - C parcelné čísla 1548/2, 1548/6, 1694 v katastrálnom území Nižná Úvrat' a pozemok KN-E parcelné číslo 8692/501 v katastrálnom území Nižná Úvrat' vrátane susedných pozemkov a stavieb na nich v katastrálnom území Nižná Úvrat', a to tých susedných pozemkov, ktoré majú spoločnú hranicu s vyššie citovanými pozemkami (ktoré sú predmetom konania) a stavieb na týchto pozemkoch vrátane susedných stavieb (rozumejú sa nimi aj stavby na takých pozemkoch, ktoré nemajú síce spoločnú hranicu s pozemkami, o ktorých v konaní podľa tohto zákona ide, ale ich užívanie môže byť navrhovanou stavbou dotknuté) – verejnou vyhláškou

Na vedomie

1. Mestská časť Košice – Vyšné Opátske, Nižná úvrat' 25, Košice (RegByt) + informatívna verejná vyhláška
2. Mesto Košice, ref. životného prostredia, Tr. SNP 48/A, Košice
3. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, Komenského 52, 041 26 Košice
4. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, odpadové hospodárstvo, Komenského 52, 041 26 Košice
5. Krajský pamiatkový úrad Košice, Hlavná 25, Košice
6. Východoslovenská distribučná, a.s., Mlynská č. 31, 042 91 Košice
7. SPP - distribúcia, a.s., Plátennícka 19013/2, 821 09 Bratislava - mestská časť Ružinov
8. Východoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s., závod Košice, Komenského 50, 042 48 Košice
9. Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
10. MH Teplárenský holding, a.s., Turbínová 3, 831 04 Bratislava
11. TEPELNÉ HOSPODÁRSTVO spoločnosť s ručením obmedzeným Košice, Komenského č. 7, 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.