



MK/A/2025/08877-13/IMIS
Košice, 04.09.2025

MESTO KOŠICE

ROZHODNUTIE

Verejná vyhláška

Mesto Košice, pracovisko Košice – Juh, Smetanova 4, 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 § 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:

Emir & Adem stav, s.r.o., Lomnická 7, Košice (IČO 44 070 462)

povoľuje

stavbu s názvom **„Výstavba štyroch bytových jednotiek a obnova bytového domu“** – zmena dokončenej stavby bytového domu so súpisným číslom 437, ktorý je umiestnený na pozemkoch KN-C parcelné čísla 1517 a 1518 v katastrálnom území Južné Mesto (hlavná stavba) a na pozemkoch KN-C parcelné čísla 1520/7 – 1520/16 v katastrálnom území Južné Mesto (parkovacie miesta), **na ulici Milosrdenstva č. 17 a 19 v Košiciach.**

Popis stavby:

Predmetom stavebného povolenia je nadstavba jestvujúceho bytového domu na ulici Milosrdenstva č. 17 a 19 v Košiciach, za účelom realizácie štyroch nových mezonetových bytových jednotiek navrhovaných v I. Etape. Na ulici Milosrdenstva 17 v Košiciach je navrhovaný 4-izbový byt označený „A“ a 4-izbový byt označený „B“. Na ulici Milosrdenstva 19 v Košiciach je navrhovaný 5-izbový byt označený „C“ a 3-izbový byt označený „D“. Výška bytového domu bude 15,700 m od úrovne podlahy ± 0,000.

V II. Etape je navrhovaná obnova jestvujúceho bytového domu za účelom zníženia energetickej náročnosti budovy. Napojenie stavby na verejné inžinierske siete zostáva pôvodné, byty budú napojené na jestvujúce kapacitne vyhovujúce verejné inžinierske siete (vodovod, kanalizácia, plyn, elektrická energia). Zdrojom tepla v každom byte bude plynový kondenzačný kotol. Pre novú funkciu nadstavby je na pozemkoch KN-C parcelné čísla 1520/7 – 1520/16 v katastrálnom území Južné Mesto s priamym existujúcim vjazdom z ulice Pri nemocnici v Košiciach riešená statická doprava s vytvorením 9 parkovacích miest a s výsadbou 6 ks vzrastlých stromov. Parkovacie miesta sú navrhované zo zatrávňovacej betónovej dlažby. Dažďové vody zo strechy budú odvádzané novými dažďovými zvodmi, vedúcimi po fasáde objektu, ktoré budú napojené v jestvujúcich miestach pôvodných zvodov na jestvujúce ležaté potrubie. Podrobnejšie podľa predloženej projektovej dokumentácie.

Členenie stavby na stavebné objekty:

SO – 01 Bytový dom

SO – 02 Parkovacie státie

Podlahová plocha bytu „A“: $109,85 \text{ m}^2 + 3,10 \text{ m}^2$ balkón + $3,40 \text{ m}^2$ pivnica z toho obytná plocha bytu: $69,75 \text{ m}^2$

Podlahová plocha bytu „B“: $115,05 \text{ m}^2 + 3,10 \text{ m}^2$ balkón + $3,05 \text{ m}^2$ pivnica z toho obytná plocha bytu: $82,30 \text{ m}^2$

Podlahová plocha bytu „C“: $147,40 \text{ m}^2 + 6,20 \text{ m}^2$ balkón + $3,30 \text{ m}^2$ pivnica z toho obytná plocha bytu: $106,30 \text{ m}^2$

Podlahová plocha bytu „D“: $106,55 \text{ m}^2 + 3,10 \text{ m}^2$ balkón + $3,05 \text{ m}^2$ pivnica z toho obytná plocha bytu: $78,65 \text{ m}^2$

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 zo dňa 03/2024 vypracovanej oprávnenou osobou a overenej stavebným úradom, ktorá tvorí nedeliteľnú súčasť tohto stavebného povolenia.

Na umiestnenie a 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. Lea Procházková, Leart s.r.o., Rázusova 25, Košice, č. osvedčenia 5352*I1.
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. Podstatné zmeny oproti schválenej projektovej dokumentácie nemôžu byť zrealizované bez predchádzajúceho povolenia stavebného úradu.
4. Výška hrebeňa sedlovej strechy navrhovanej stavby bude na kóte +15,700 od kóty +0,000, ktorá bude na úrovni prízemí (1.NP). Presvetlenie a odvetrávanie podkrovia bude strešnými oknami.
5. Pred začatím stavby musí stavebník zabezpečiť vytyčenie stavby fyzickou osobou, alebo právnickou osobou oprávnenou vykonávať geodetické a kartografické činnosti. Vytyčovanie stavby sa robí podľa vytyčovacích výkresov v súlade s územným rozhodnutím.

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. Stavbu bude vykonávať stavebník dodávateľsky spoločnosťou Emir & Adem stav, s.ro., Lomnická 7, Košice, ktorá je v zmysle § 44 stavebného zákona oprávnená na uskutočnenie stavby podľa osobitných predpisov a vedenie uskutočňovania stavby vykonáva stavbyvedúci a bude zodpovedná za uskutočnenie stavby podľa overenej projektovej dokumentácie.
10. Napojenie stavby na verejné inžinierske siete zostáva pôvodné, byty budú napojené na jestvujúce kapacitne vyhovujúce verejné inžinierske siete (vodovod, kanalizácia, plyn, elektrická energia). Zdrojom tepla v každom byte bude plynový kondenzačný kotol.
11. Úpravy terénu a odvádzanie zrážkových vôd uskutočniť tak, aby neboli dotknuté práva vlastníkov susedných nehnuteľností, aby sa nezhoršovali odtokové pomery, a aby bolo zabezpečené účinné odvádzanie zrážkových vôd.
12. Prístup k stavebnému pozemku bude z existujúcej miestnej komunikácie parcelné číslo 3427/1 v katastrálnom území Južné Mesto, ulica Pri nemocnici v Košiciach cez existujúci vjazd.
13. V zmysle STN 73 6110/Z2 je potrebné vytvoriť 9 parkovacích miest. Stavebník vytvára 9 parkovacích miest, z toho 1 parkovacie miesto pre osoby so zníženou schopnosťou pohybu a orientácie. Všetky parkovacie miesta sú navrhované v exteriéri zo zatrávňovacej betónovej dlažby.
14. Nová výsadba listnatých drevín je navrhovaná v počte 6 ks stromov.
15. 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.
16. 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.
17. 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.

18. Stavebník je povinný v zmysle § 43i ods. 3 stavebného zákona dodržať podmienky pre stavenisko.
19. Stavebník alebo stavbyvedúci je povinný viesť stavebný denník v súlade s § 46d stavebného zákona.
20. Stavebník je povinný dbať na to, aby pri uskutočňovaní stavebných prác nedošlo ku spôsobeniu škody na cudzích nehnuteľnostiach a majetku.
21. Stavebné práce realizovať tak, aby stavebnou činnosťou neboli nadmerne narušované a obmedzované práva vlastníkov, nájomcov a užívateľov bytových a nebytových priestorov (dodržiavať domový poriadok, nočný klúd, zabezpečiť čistotu spoločných priestorov). Stavebník oznámi začatie stavebných prác vlastníkom bytov a nebytových priestorov deň pred ich začatím vyvesením oznámenia v spoločných priestoroch.
22. Stavbu vykonať tak, aby nebola narušená statická bezpečnosť jestvujúceho objektu.
23. Počas stavebných prác investor zabezpečí, aby nákladnou dopravou neboli znečisťované miestne komunikácie a v prípade znečistenia zabezpečí ich čistenie.
24. Stavebný materiál skladovať na vlastnom pozemku stavebníka. Bez zvláštného povolenia správcu komunikácie je zakázané skladovanie materiálu na verejnom priestranstve.
25. Počas výstavby zaistiť bezpečnosť pešej aj vozidlovej dopravy v dotyku so staveniskom a zabezpečiť prístup k dotknutým okolitým nehnuteľnostiam.
26. 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.
27. Stavebník je povinný dodržať Všeobecne záväzné nariadenie mesta Košice č. 238: O nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území mesta Košice.
28. V zmysle záväzného stanoviska Okresného úradu Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, odpadové hospodárstvo, č. OU-KE-OSZP3-2023/011554-002 zo dňa 01.02.2023 je investor povinný dodržať tieto podmienky:
 1. 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.
 2. 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:
 - a) zabezpečiť zhodnotenie a recykláciu stavebného odpadu najmenej vo výške záväzných cieľov a limitov zhodnocovania a recyklácie ustanovených v prílohe č. 3 k zákonu o odpadoch v časti VI druhom bode, ktorý definuje povinnosť zabezpečiť prípravu na opätovné použitie, recykláciu a zhodnotenie stavebného odpadu 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,
 - b) stavebné odpady prednostne materiálovo zhodnotiť a výstup z recyklácie realizovaný v mieste vzniku prednostne využiť pri svojej činnosti, ak to technické, ekonomické a organizačné podmienky dovoľujú,

- c) zabezpečiť pred vznikom odpadov odovzdávaných podľa § 14 ods. 1 písm. e) preukázateľný zmluvný vzťah o fyzickom nakladaní s nimi, uzatvorený minimálne v rozsahu určenom vykonávacím predpisom.
3. V prípade výskytu nebezpečného odpadu odovzdať ho organizácii s oprávnením podľa platných predpisov.
4. 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 vyjadrenia.
29. V zmysle záväzného stanoviska Okresného úradu Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrana prírody a krajiny, č. OU-KE-OSZP3-2023/013142-003 zo dňa 20.04.2023 je stavebník povinný dodržať tieto podmienky:
 1. Rekonštrukciu dutín vyloženia strechy (dutiny pod strechou medzi odkvapovými žľabmi a obvodovými múrmi podkrovia) realizovať v čase mimo obdobia hniezdenia dážd'ovníka tmavého (Apus apus). Dážd'ovníky hniezdia od začiatku mája do polovice augusta.
 2. V prípade osídlenia dvoch zachovalých hniezd belorítky domovej pod strešným podhl'adom na severnej stene budovy alebo v prípade vybudovania a osídlenia nových hniezd, nesmú byť v čase rekonštrukcie odstraňované hniezda s násadou vajec alebo s vyliahnutými mláďatami. V našich podmienkach má belorítku domová 2 - 3 znášky vajec ročne. Prvé hniezdenie začína začiatkom mája, perióda druhého hniezdenia začína koncom júna - začiatkom júla. V tomto období musia byť práce v okolí hniezd prerušené a umožnený prístup vtákom k hniezdam (prístupu zabráňujú najmä ochranné siete lešenia). Hniezda môžu byť odstránené až po vyletení mláďat, t.j. polovica augusta až polovica septembra, v závislosti od počtu znášok sezóny. Práce na ostatných úsekoch fasády nemusia byť v tomto období prerušené.
 3. Ak by počas stavby boli dodatočne zistené chránené živočíchy na iných miestach, stavebník alebo realizačná firma neodkladne kontaktuje zhotoviteľa posudku, ktorý je oprávnený určiť potrebné opatrenia.
 4. Rešpektovať nutnosť ochrany jestvujúcej zelene v riešenom území s tým, aby vplyvom stavebných prác nebol poškodený, resp. narušený ich koreňový systém a koruna stromov z dôrazom na ustanovenia platnej STN 83 7010 Ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie.
 5. Ku kolaudačnému konaniu stavby bude prizvaný zástupca správneho orgánu pre účely kontroly.
30. V zmysle vyjadrenia spoločnosti Slovak Telekom, a.s. č. 6612513160 z 16.11.2025 je stavebník povinný rešpektovať Všeobecné podmienky ochrany sietí elektronických komunikácií (SEK) a vyzvať spoločnosť na stanovenie konkrétnych podmienok ochrany alebo preloženie SEK v prípade, ak zámer je v kolízii so SEK alebo zasahuje do ochranného pásma SEK.
31. V zmysle vyjadrenia Východoslovenskej vodárenskej spoločnosti, a.s., č. 31118/2024/Ing. ze z 14.03.2024, do projektovej dokumentácie skutkového stavu bude doplnený spôsob odvádzania dažďových vôd zo strechy nadstavby bytového domu.
32. V zmysle vyjadrenia Východoslovenskej distribučnej, a.s. č. 20313/2024 z 20.08.2024, je stavebník povinný dodržať nasledovné podmienky:
 - nemerané rozvody (hlavné domové vedenie (HDV)): prívod od SPP č. 1 a SPP č. 2 a stúpacie vedenia nesmú byť vedené vo vnútorných neverejných priestoroch obytného domu (pivnice a pod.),

- umiestnenie HRE (spoločný elektromerový rozvádzač) musí rešpektovať požiadavky prístupu zo strany pracovníkov VSD a.s.,
 - meranie elektriny do všetkých odberných miestach na vymedzenom území VSD a.s., musí byť zásadne riešené v súlade s požiadavkami VSD, a.s., uvedenými v dokumente „Podmienky merania elektriny“, ktorý je zverejnený na portáli eVSD (www.vsds.sk),
 - hodnota jednotlivých ističov (MRK) ostáva pôvodná, t.j. je bez zmeny,
 - pre hlavné ističe je potrebné použiť plombovateľný kryt s možnosťou zaplombovania cez plombovaciu tyčinku (t.j. vpredu),
 - možnosť plombovania krytu HI a prívodu stúpačkového vedenia a stúpačkových svorkovnic s možnosťou plombovania po oboch stranách.
33. V zmysle vyjadrenia spoločnosti TEPELNÉ HOSPODÁRSTVO spoločnosť s ručením obmedzeným Košice, č. ÚI/TEHO/2023/189/2928 z 27.06.2023, navrhované vykurovacie systémy bytov nebudú tlakovo závislými a ani žiadnym iným spôsobom prepojené s existujúcou sústavou CZT.
34. V zmysle vyjadrenia Mesta Košice, Oddelenie dopravy, referát energií Magistrátu mesta Košice č. MK/A/2025/17871_2 z 14.07.2025, stavebník spracuje samostatnú projektovú dokumentáciu pre doplnenie verejného osvetlenia, ako samostatného stavebného objektu nasledovne:
- doplnenie 2 svetelných bodov s osadením za objekt projektovaním novým parkovacím státiam SO – 02,
 - umiestniť stožiare verejného osvetlenia medzi parkovacie státa tak, aby sa v maximálne možnej miere predišlo ich možnému poškodeniu,
 - ako prípojný bod sa odporúča existujúci stožiar verejného osvetlenia č. 31735 po odsúhlasení správcom verejného osvetlenia v meste Košice: Dopravný podnik mesta Košice, akciová spoločnosť, stredisko verejného osvetlenia,
 - dĺžka výložníka pre svietidlo bude určená na základe svetelno-technického výpočtu,
 - spracovanú projektovú dokumentáciu pre samostatný stavebný objekt SO 03 „Doplnenie verejného osvetlenia“ zaslať na odsúhlasenie vlastníkovi sústavy, MMK Oddelenie dopravy, referát energií, ako aj správcovi, Dopravný podnik mesta Košice, akciová spoločnosť, stredisko verejného osvetlenia.
35. V zmysle súhlasu mesta Košice, ako orgánu štátnej správy ochrany ovzdušia č. MK/A/2024/19508 z 30.07.2024, je prevádzkovateľ zdroja počas realizácie stavby povinný požiadať príslušný orgán ochrany ovzdušia o povolenie zdroja podľa § 27 ods. 1 písm. a) zákona o ochrane ovzdušia. Žiadosť o povolenie zdroja musí byť podaná podľa § 27 ods. 7 zákona o ochrane ovzdušia.
36. V zmysle stanoviska mesta Košice, referátu dopravy č. MK/A/2024/19567 z 31.07.2024 je stavebník povinný dodržať nasledujúce podmienky:
- dodržať príslušné normy a zákony,
 - pred začatím stavebných prác je potrebné vytýčiť všetky inžinierske siete,
 - pri prekopaní chodníkov a ciest postupovať v rámci pravidiel VZN č. 221 o výkone správy pri osobitnom užívaní miestnych a účelových ciest,
 - v prípade potreby uzávierky komunikácie počas realizácie prác, je potrebné samostatnou žiadosťou požiadať príslušný cestný správny orgán o vydanie uzávierkových povolení, k žiadosti doložiť stanovisko správcu komunikácie a stanovisko KR PZ KDI v Košiciach k termínu uzávierky,
 - pre potreby vydania dočasného/trvalého dopravného značenia je potrebné predložiť projektovú dokumentáciu vypracovanú odborne spôsobilou osobou, stanovisko správcu komunikácie a stanovisko KR PZ KDI,

- v prípade potreby umiestnenia zariadenia na komunikáciu počas realizácie stavby, je potrebné samostatnou žiadosťou požiadať cestný správny orgán o vydanie povolenia na zvláštne užívanie miestnych ciest,
 - spevnené a trávnaté plochy, ktoré budú dotknuté výstavbou a budú poškodené v dôsledku stavebných prác, je potrebné uviesť do pôvodného stavu; vybúraný materiál nie je dovolené uskladňovať na spevnených a trávnatých plochách,
 - pri stavebných prácach dodržať príslušné technické normy a postupovať v rámci ustanovení stavebného zákona; počas realizácie prác zabezpečiť dopravné značenie staveniska v zmysle platnej vyhlášky.
37. Konkrétne situovanie výsadby odsúhlasí so Správou mestskej zelene v Košiciach tak, aby výsadba nezasahovala do ochranných pásiem inžinierskych sietí.
 38. V štádiu realizácie stavby je investor povinný dodržať oprávnené podmienky vyjadrení, stanovísk, súhlasov a rozhodnutí dotknutých orgánov.
 39. Predpokladaná lehota na dokončenie stavby je do 2 rokov od začatia stavebných prác po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia.
 40. Stavebník je povinný v zmysle § 66 ods. 3 písm. h/ stavebného zákona **oznámiť začatie stavby** príslušnému stavebnému úradu.
 41. Stavebník je povinný podľa § 66 ods. 4 písm. j/ stavebného zákona stavbu na viditeľnom mieste označiť štítkom „**STAVBA POVOLENÁ**“.
 42. Stavba sa môže začať užívať iba na základe právoplatného kolaudačného rozhodnutia.
 43. Návrh na kolaudáciu stavby podá stavebník v súlade s § 79 stavebného zákona na tunajšom stavebnom úrade po ukončení stavby.
 44. 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 umiestneniu a realizácii stavby.

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 03.07.2024 podala spoločnosť Emir & Adem stav, s.r.o., Lomnická 7, Košice (IČO 44 070 462), žiadosť o stavebné povolenie na súbor stavieb s názvom: „Výstavba štyroch bytových jednotiek a obnova bytového domu“ – zmena dokončenej stavby bytového domu so súpisným číslom 437, ktorý je umiestnený na pozemkoch KN-C parcelné čísla 1517 a 1518 v katastrálnom území Južné Mesto (hlavná stavba) a na pozemkoch KN-C parcelné čísla 1520/7 – 1520/16 v katastrálnom území Južné Mesto (parkovacie miesta).

Stavba je členená na stavebné objekty: SO – 01 Bytový dom, SO – 02 Parkovacie státie, na ulici Milosrdenstva č. 17 a 19 v Košiciach. V dňoch 06.09.2024 a 08.10.2024 bolo podanie doplňované. Dňom podania žiadosti o vydanie stavebného povolenia na predmetnú stavbu bolo začaté stavebné konanie.

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

Stavebný úrad, pracovisko Košice - Juh dňa 26.08.2024 vyzval stavebníka na zaplatenie správneho poplatku v 15-dňovej lehote odo dňa doručenia písomnej výzvy.

Správny poplatok vo výške 250,00 € (slovom Dvestopäťdesiat eur) bol stavebníkom dňa 05.09.2024 zaplatený v zmysle pol. 60 písm. a) a e) 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 – Juh vyzval žiadateľa na doplnenie potrebných dokladov žiadosti a súčasne stavebné konanie pod č. MK/A/2024/18836-05/IV/MIS dňa 21.10.2024 prerušil. V dňoch 13.01.2025, 04.03.2025 a 11.06.2025 bolo podanie doplňované o chýbajúce podklady.

Stavba bytového domu so súpisným číslom 437, ktorý je umiestnený na pozemkoch KN-C parcelné čísla 1517 a 1518 v katastrálnom území Južné Mesto a pozemky KN-C parcelné čísla 1517 a 1518 v katastrálnom území Južné Mesto sú vo vlastníctve osôb podľa listu vlastníctva č. 12938. Stavebník má s vlastníkmi stavby uzavretú Zmluvu o nadstavbe bytového domu, v súlade s § 139 stavebného zákona.

Pozemky KN-C parcelné čísla 1520/7 – 1520/16 v katastrálnom území Južné Mesto (navrhované parkovacie miesta) sú vo vlastníctve Mesta Košice, podľa listu vlastníctva č. 14465. Stavebník má v súlade s § 139 stavebného zákona uzavretú Nájomnú zmluvu zo dňa 10.06.2025.

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.

Na hlavnú stavbu: SO – 01 Bytový dom je príslušný všeobecný stavebný úrad - Mesto Košice, pracovisko Košice Juh, Smetanova 4, Košice (tunajší stavebný úrad). Na dopravnú stavbu SO – 02 Parkovacie státie, je príslušný špeciálny stavebný úrad Mesto Košice, ref.

špeciálneho stavebného úradu pre miestne a účelové cesty, Tr. SNP 48/A, Košice. V zmysle horeuvedených ustanovení stavebného zákona, konanie vedie a stavebné povolenie vydá tunajší stavebný úrad a špeciálny stavebný úrad pre dopravné stavby má v stavebnom konaní postavenie dotknutého orgánu.

Po doplnení chýbajúcich dokladov stavebný úrad, pracovisko Košice - Juh, oznámil verejnou vyhláškou dňa 19.06.2025 podľa § 61 a § 65 stavebného zákona začatie stavebného konania účastníkom konania a dotknutým orgánom a dňa 28.07.2025 vykonal miestne šetrenie spojené s ústnym pojednávaním.

Verejná vyhláška bola na úradnej tabuli správneho orgánu a na webovom sídle www.kosice.sk vyvesená dňa 26.06.2025 a zvesená dňa 11.07.2025.

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

Pre účely aplikácie zákona č. 447/2015 Z.z. o miestnom poplatku za rozvoj a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov, stavebný úrad uvádza sumárnu veľkosť nadzemnej časti podlahovej plochy pre stavbu: 337,00 m².

Žiadateľ (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.

Spoločnosť Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, Bratislava vo svojom stanovisku č. 6612513160 zo dňa 16.05.2025 uvádza, že dôjde k styku so sieťami elektronických komunikácií a stanovila podmienky na ich ochranu, ktoré tunajší stavebný úrad zakotvil do podmienok tohto rozhodnutia.

Východoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s., nemá námietky k stavbe, čo je uvedené vo vyjadrení č. 31118/2024/Ing.Ze z 14.03.2024 s pripomienkou, ktorú tunajší stavebný úrad zakotvil do podmienok tohto rozhodnutia.

Spoločnosť Východoslovenská distribučná, a.s., vo svojom vyjadrení č. 20313/2024 z 20.08.2024 odsúhlasila predloženú projektovú dokumentáciu za dodržania podmienok, ktoré tunajší stavebný úrad zakotvil do podmienok tohto rozhodnutia.

TEPELNÉ HOSPODÁRSTVO spoločnosť s ručením obmedzeným Košice, s navrhovanou koncepciou súhlasí, čo je uvedené v stanovisku č. ÚI/TEHO/2023/189/2928 z 27.06.2023 za podmienky, že navrhované vykurovacie sústavy nebudú tlakovo závislé a ani žiadnym iným spôsobom prepojené s existujúcou sústavou CZT. Uvedenú podmienku tunajší stavebný úrad zakotvil do podmienok tohto rozhodnutia.

Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Košiciach s riešením protipožiarnej bezpečnosti stavby súhlasí bez pripomienok, čo je uvedené v stanovisku č. ORHZ-KE4-358-001/2023 zo dňa 21.03.2023.

Mesto Košice, Oddelenie dopravy, referát energií Magistrátu mesta Košice vo svojom vyjadrení č. MK/A/2025/17871_2 zo dňa 14.07.2025 uviedlo, že žiada o samostatné spracovanie projektovej dokumentácie verejného osvetlenia, pričom spracovanie projektovej dokumentácie nemá vplyv na začatie stavebných prác na stavebných objektoch SO 01 a SO 02. Uvedenú povinnosť tunajší stavebný úrad zakotvil do podmienok tohto rozhodnutia.

Mesto Košice, ako správny orgán vykonávajúci štátnu správu na úseku pozemných komunikácií, a to pôsobnosť špeciálneho stavebného úradu pre miestne cesty a účelové cesty vydal dňa 04.10.2024 pod č. MK/A/2024/19836-3 záväzné stanovisko.

Mesto Košice, referát parkovania a údržby ciest, vydal dňa 19.02.2025 pod č. MK/A/2025/013897 stanovisko, v ktorom uviedlo, že súhlasí s predloženým návrhom, za podmienky, že po kolaudácii budú predmetné parkovacie státi odovzdané do správy a majetku mesta Košice. Uvedená podmienka nemá vplyv na vydanie stavebného povolenia.

Mesto Košice ako príslušný orgán štátnej správy vykonávajúci ochranu ovzdušia pre malé zdroje znečisťovania ovzdušia, vydalo dňa 30.07.2024 súhlas na povolenie stavby malého stacionárneho zdroja znečisťovania ovzdušia pod č. MK/A/2024/1958.

Magistrát mesta Košice, referát dopravy súhlasí so stavbou za dodržania podmienok, ktoré tunajší stavebný úrad zakotvil do podmienok tohto rozhodnutia. Stanovisko bolo vydané dňa 31.07.2024 pod č. MK/A/224/19567.

Správa mestskej zelene v Košiciach nemá námietky k realizácii parkovacích státí, pričom uvádza, že navrhovaná výsadba je umiestnená v ochrannom pásme inžinierskych sietí a odporúča prehodnotiť možnosť výsadby. Uvedené tunajší stavebný úrad zakotvil do podmienok tohto rozhodnutia.

Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, z hľadiska odpadového hospodárstva, nemá námietky, čo je uvedené vo vyjadrení č. OU-KE-OSZP3-2023/011554-002 zo dňa 01.02.2023. Podmienky pre realizáciu stavby tunajší stavebný úrad zakotvil do podmienok tohto rozhodnutia.

Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, z hľadiska ochrany prírody a krajiny, nemá námietky, čo je uvedené vo vyjadrení č. OU-KE-OSZP3-2023/013142-003 zo dňa 20.04.2023.

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.

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 4, 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 stavebné povolenie je podľa § 69 ods. 2 stavebného zákona oznámené verejnou vyhláškou a musí byť vyvesené na úradnej tabuli správneho orgánu a webovom sídle www.kosice.sk po dobu 15 dní. Posledný deň je tejto lehoty je dňom doručenia.

Rozdeľovník:

Účastníci konania:

1. Stavebník: Emir & Adem stav, s.r.o., Lomnická 7, Košice (IČO 44 070 462) + odsúhlasená dokumentácia
2. Vlastníci stavby bytového domu so súpisným číslom 437, na pozemkoch KN-C parcelné čísla 1517 a 1518 v katastrálnom území Južné Mesto, na ulici Milosrdenstva 17 a 19 v Košiciach
3. Vlastník pozemkov KN-C parcelné čísla 1520/2 až 1520/16 v katastrálnom území Južné Mesto (pozemky, na ktorých je navrhovaný stavebný objekt SO – 02 Parkovacie státie)
4. Vlastníci susediacich pozemkov (pozemky KN-C parcelné čísla KN-C 3413/1, 3427/1, 1527/3, 1519 a 1520/1 v katastrálnom území Južné Mesto) a stavieb (stavba so súpisným číslom 2824, na pozemku KN-C parcelné číslo 1519 v katastrálnom území Južné Mesto) a osoby, ktoré majú k týmto pozemkom a stavbám iné práva, ak ich vlastnícke a iné práva k týmto pozemkom a stavbám môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté
5. Projektant: Leart s.r.o., Ing. Lea Procházková, Rázusova 25, Košice (IČO 50 523 333)

Dotknuté orgány:

1. Mestská časť Košice – Juh, Smetanova 4, Košice + verejná vyhláška (+ Regbyt)
2. Mesto Košice, orgán územného plánovania, Tr. SNP 48/A, 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, Komenského 52, Košice
5. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, štátna vodná správa, Komenského 52, Košice
6. OR Hasičského a záchranného zboru Košice, Požiarnická 4, Košice
7. Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Košiciach, Ipeľská 1, Košice
8. Mesto Košice, ref. špeciálneho stavebného úradu pre miestne a účelové cesty, Tr. SNP 48/A, Košice
9. Mesto Košice, ref. životného prostredia, Tr. SNP 48/A, Košice
10. Správa mestskej zelene, Rastislavova 79, Košice
11. Mesto Košice, ref. dopravy, Tr. SNP 48/A, Košice
12. Mesto Košice, ref. parkovania, Tr. SNP 48/A, Košice
13. KR Policajného zboru, Krajský dopravný inšpektorát, Kuzmányho 8, Košice
14. Slovak Telekom a.s., Bajkalská 28, Bratislava 817 62
15. Východoslovenská distribučná a.s. Košice, Mlynská 31, Košice
16. SPP – distribúcia a.s., Plátennícka 19013/2, Bratislava 82109
17. Východoslovenská vodárenská spoločnosť a.s., OZ Košice, Komenského 50, Košice
18. Tepelné hospodárstvo s.r.o., Komenského 7, Košice
19. 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.