



MESTO KOŠICE

MK/A/2026/14958-03/I/STS  
Košice, 12.06.2026

## ROZHODNUTIE

### Verejná vyhláška

Mesto Košice, pracovisko Košice - Staré Mesto, Hviezdoslavova 7, Košice, ako vecne a miestne príslušný stavebný úrad I. stupňa podľa § 15 ods. 1 zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „Stavebný zákon“) takto

#### rozhodlo:

Podľa § 60 Stavebného zákona v spojení s § 14 vyhlášky č.60/2025 Z.z., o štruktúre a prevádzke informačného systému územného plánovania a výstavby, o obsahu podaní a obsahu a rozsahu dokumentácie stavby (ďalej len „vyhláška č. 60/2025 Z.z.“) a § 46 a nasl. zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov vydáva

#### rozhodnutie o stavebnom zámere

**pre stavebníkov:** Zuzana Breyl, bytom Park Angelinum 3, Košice  
a Peter Breyl, bytom Nivky 14, Košice

**Názov stavby:** „Zmena stavby rodinného domu“

**Členenie stavby:** SO 01 Zmena stavby rodinného domu  
Spevnené plochy k rodinnému domu  
Prípojky inžinierskych sietí

**Stavebný pozemok:** KN-C parcelné čísla 243, 244  
katastrálne územie Kavečany

**Miesto stavby:** K ihrisku 32, Košice, v zastavanom území obce

**Identifikačný kód stavby:** Bytová budova - 1111 jednobytová budova

**Údaje o stavbe:** samostatná stavba  
jednoduchá stavba  
zmena dokončenej stavby  
trvalá stavba

**Pozemky dotknuté prípojkami a vjazdom:** KN-C parcelné čísla 243, 244,  
katastrálne územie Kavečany

**Pozemky, ktoré budú tvoriť stavenisko:** KN-C parcelné čísla 243, 244  
katastrálne územie Kavečany

**Projektant:** Ing. arch. Martin Ondrašovič, Bačíkova 12, Košice  
č. osvedčenia \*2102AA\*

**Identifikačné údaje dokumentácie:** názov: „Zmena stavby rodinného domu“  
dátum vyhotovenia: 11/2025  
projektant: Ing. arch. Martin Ondrašovič, Bačíkova 12, Košice

#### **Zoznam účastníkov konania:**

1. Stavebník: Zuzana Breyl, Park Angelinum 3, Košice  
Peter Breyl, Nivky 14, Košice
2. Projektant: Ing. arch. Martin Ondrašovič, Bačíkova 12, Košice
3. Vlastníci susedných pozemkov a susedných stavieb, ak ich vlastnícke právo alebo iné práva k týmto pozemkom a stavbám môžu byť rozhodnutím o stavebnom zámere priamo dotknuté (na pozemkoch KN-C parcelné čísla 241, 242, 245/1, 245/2, 245/4, 246/1, a KN-E p.č.589/1 v k.ú. Kavečany)

**Údaj o spôsobe doručovania:** verejnou vyhláškou v súlade s § 51 ods. 3 Stavebného zákona

#### **Podrobné údaje o stavbe:**

Predmetom rozhodnutia o stavebnom zámere je zmena dokončenej stavby - stavebné úpravy existujúceho rodinného domu, t.j. odstránenie strechy, časti obvodových stien z južnej a východnej strany a vnútorných stien, a realizáciu nových obvodových konštrukcií a strechy. Navrhovaný rodinný dom bude podpivničený s jedným nadzemným podlažím, sčasti so sedlovou strechou a sčasti s plochou strechou. Objekt bude napojený prípojkami umiestnenými na vlastnom pozemku stavebníkov na elektrickú sieť cez existujúci elektromerový rozvádzač, navrhovanou vodovodnou areálovou prípojkou cez existujúcu vodomernú šachtu na rozvody vody, splaškové vody budú odvádzané cez existujúcu prečerpávaciu šachtu do verejnej kanalizácie, dažďové vody budú odvádzané do akumuláčnej nádrže; vykurovanie bude vlastným zdrojom tepla - tepelným čerpadlom vzduch-voda a krbovou vložkou na tuhé palivo o príkone do 9 kW. Parkovanie je zabezpečené v garáži rodinného domu a na spevnenej ploche pre domom, cez existujúci vjazd. Zastavaná plocha objektu bude 158,13m<sup>2</sup>.

Zastavovacie údaje stavby:

Zastavaná plocha budovy: 158,13 m<sup>2</sup>

Spevnená plocha: 119,37 m<sup>2</sup>

Plocha zelene: 531,50 m<sup>2</sup>

Percentuálny podiel zelene je 65,70 %

Bilancia plôch stavby:

Celková podlahová plocha: 201,15 m<sup>2</sup>

Výškové osadenie stavby :

Počet podzemných podlaží: 1 PP

Počet nadzemných podlaží: 1 NP

Max. výška v hrebeňa sedlovej strechy: + 9,075 m vo vzťahu k ±0,00 m (úroveň podlahy 1.NP)

Odstupy stavby od hraníc susedných:

- stavieb
  - na parcele číslo 241 (t.j. severnej strany) - 7,050 m
  - na parcele číslo 245/2 (t.j. južnej strany) - 5,820 m
  - na parcele číslo 288 (t.j. východnej strany) - 33,570 m
- pozemkov
  - od parcely číslo 242 (t.j. severnej strany) - 2,280 m
  - od parcely číslo 245/1 (t.j. južnej strany) - 3,770 m
  - od parcely číslo 950 (t.j. východnej strany) - 22,005 m
  - od parcely číslo 952/6 (t.j. západnej strany) - 5,810 m

Počet parkovacích miest: 3

z toho: interiér na 1.PP - 1

exteriér - 2

### **Zoznam záväzných stanovísk a záväzných vyjadrení uplatnených v konaní:**

- orgán územného plánovania, mesto Košice, odd. Útvaru hlavného architekta mesta Košice, č.MK/C/2026/00128-2 zo dňa 07.01.2026,
- Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrana prírody a krajiny, č.OU-KE-OSZP3-2026/022332-002 zo dňa 19.02.2026,
- Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, odpadové hospodárstvo, č.OU-KE-OSZP3-2026/020713-002 zo dňa 09.03.2026,
- Okresný úrad Košice, pozemkový a lesný odbor, č.OU-KE-PLO-2026/020609-003 z 25.03.2026,
- Mesto Košice, referát životného prostredia, č.MK/A/2026/11702 zo dňa 14.01.2026, k stavbe malého stacionárneho zdroja znečisťovania ovzdušia,
- Mesto Košice, referát životného prostredia, orgán štátnej vodnej správy, č.MK/A/2026/11699 zo dňa 16.01.2026,
- Mestská časť Košice - Kavečany, č.2025/00303 zo dňa 05.01.2026,
- Slovak Telekom a.s., č.6612510804 zo dňa 15.10.2025,
- Východoslovenská distribučná a.s , 7600/2026 zo dňa 26.03.2026, č.10434/2025 zo 16.04.2025,
- Východoslovenská vodárenská spoločnosť a.s., č.12020/2026/Za zo dňa 29.01.2026, č.58381/2025/GH zo dňa 23.04.2025,
- SPP - distribúcia a.s., č.TD/EX/03088/2025/W zo dňa 15.04.2025, č.TD/NS/0445/2026/Uh zo dňa 06.05.2026.

**Nikto z dotknutých orgánov a dotknutých právnických osôb si nevyhradil právo vydať doložku súladu k projektu stavby, resp. vydané stanoviská nahrádzajú stanoviská pre posúdenie nasledujúcich stupňov dokumentácie.**

**Stavebník je povinný dodržať podmienky uvedené v záväzných stanoviskách dotknutých orgánov a vo vyjadreniach dotknutých právnických osôb.**

### **Uskutočnenie stavby:**

zhotoviteľ: bude určený vo výberovom konaní

**Lehota výstavby:** stavba bude ukončená do 2 rokov odo dňa začatia stavebných prác, po overení projektu stavby podľa § 65 Stavebného zákona.

### **Povinnosti vyplývajúce zo Stavebného zákona:**

1. Stavebník zodpovedá za splnenie povinností vyplývajúcich z ust. § 30 Stavebného zákona.
2. Pred začatím stavebných prác v súlade s § 30 ods. 3 Stavebného zákona oznámiť stavebnému úradu začatie uskutočňovania povolených stavebných prác a identifikačné údaje o osobe zhotoviteľa stavby, odovzdať zhotoviteľovi stavby overený projekt stavby, právoplatné rozhodnutie o stavebnom zámere a pozemky na zriadenie staveniska.

3. Pred začatím stavby zabezpečiť vytyčenie stavby oprávnenou osobou - geodetom v súlade s § 42 Stavebného zákona. Vytýčenie priestorovej polohy stavby musí zodpovedať podmienkam vyplývajúcim z právoplatného rozhodnutia o stavebnom zámere a vytyčovaciemu výkresu priestorovej polohy stavby.
4. Doklady o vytyčení priestorovej polohy stavby predloží stavebník stavebnému úradu pri kolaudačnom konaní.
5. Požiadavky na označenie staveniska a stavby :
  - a. podľa § 6 Stavebného zákona dodržať podmienky pre stavenisko.
  - b. podľa § 6 ods.3 písm.b) Stavebného zákona označiť stavenisko s uvedením základných údajov o stavbe a účastníkoch výstavby.
6. Zhotoviteľ zodpovedá za splnenie povinností vyplývajúcich z ust. § 32 Stavebného zákona.
7. Stavebník alebo zhotoviteľ stavby je povinný viesť stavebný denník v súlade s § 30 ods.6 písm.g) Stavebného zákona alebo § 32 ods. 3 Stavebného zákona.
8. Počas výstavby zaistiť bezpečnosť pešej aj vozidlovej dopravy v dotyku so staveniskom a zabezpečiť prístup k dotknutým okolitým nehnuteľnostiam.
9. Stavba bude vykonávaná dodávateľsky a zhotoviteľ stavby bude určený až po overení projektu stavby. V zmysle § 60 ods.1 písm.h) Stavebného zákona stavebník je povinný **oznámiť stavebnému úradu do 15 dní** od uzavretia zmluvy obchodné meno zhotoviteľa stavby a meno a priezvisko stavbyvedúceho. Stavbu bude vykonávať stavebník dodávateľsky spoločnosťou, ktorá bude v zmysle § 31 Stavebného zákona oprávnená zhotovovať alebo odstraňovať stavby.
10. V zmysle § 66 sa ods. 2 písm.l) Stavebného zákona predložiť potvrdenie o uhradení miestneho poplatku za rozvoj alebo jeho splátky so splatnosťou do dátumu podania návrhu na vydanie kolaudačného osvedčenia, ak k stavbe vznikla poplatková povinnosť k miestnemu poplatku za rozvoj podľa osobitného predpisu a obec vyrubila miestny poplatok za rozvoj.
11. Dokončenú stavbu alebo jej časť spôsobilú na samostatné užívanie možno uviesť do trvalého užívania až po kolaudácii v zmysle § 66 Stavebného zákona.
12. Návrh na kolaudáciu stavby podá stavebník v súlade s § 66 ods.2 Stavebného zákona na tunajšom stavebnom úrade po dokončení stavby.
13. K návrhu na vydanie kolaudačného osvedčenia budú doložené všetky náležitosti v súlade s § 66 ods. 2 Stavebného zákona a § 6 vyhlášky č. 60/2025 Z.z. a jej príloh č. 20, 21 a 22.
14. Stavba sa môže začať užívať iba na základe kolaudačného osvedčenia.

#### **Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania:**

Účastníci konania nevzniesli námietky proti rozhodnutiu o stavebnom zámere.

#### **Rozhodnutie o rozporných požiadavkách a stanoviskách zo správy o prerokovaní stavebného zámeru postupom podľa § 54 Stavebného zákona:**

Neboli vznesené žiadne rozporné požiadavky.

#### **Podrobnosti o povolených opatreniach na stavbe alebo na pozemku mimo staveniska:**

Nevyžadujú sa žiadne opatrenia na pozemkoch mimo staveniska.

**V zmysle § 61 ods.4 Stavebného zákona rozhodnutie o stavebnom zámere je záväzná aj pre právnych nástupcov účastníkov konania.**

#### **Lehota platnosti rozhodnutia o stavebnom zámere:**

Rozhodnutie o stavebnom zámere platí podľa § 61 ods.1 Stavebného zákona dva roky odo dňa, kedy nadobudlo právoplatnosť, nestráca však platnosť, ak bude v tejto lehote podaná žiadosť o overenie projektu. Rozhodnutie o stavebnom zámere stráca platnosť dňom straty platnosti overovacej doložky.

V zmysle § 20 ods.2 písm.b) Stavebného zákona stavebníci sprístupnili projektovú dokumentáciu v stupni - stavebný zámer a projekt stavby.

**Rozhodnutie o stavebnom zámere nie je dokladom na samotnú realizáciu stavby. Stavbu možno začať realizovať až po overení projektu stavby podľa § 65 Stavebného zákona, ktorý bol predmetom konania o stavebnom zámere spolu s projektom stavby podľa § 20 ods. 2 písm. b) Stavebného zákona.**

### Odôvodnenie

Dňa 20.03.2026 podali žiadatelia Zuzana Breyl, bytom Park Angelinum 3, Košice a Peter Breyl, bytom Nivky 14, Košice, zast. advokátskou kanceláriou Marják, Ferenci & Partners s.r.o., Tajovského 17, Košice, na tunajší stavebný úrad žiadosť o vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere s názvom stavby „Zmena stavby rodinného domu“, na pozemkoch KN-C parcelné čísla 243, 244 v katastrálnom území Kavečany.

**Stavebník sprístupnil spolu stavebný zámer aj projekt stavby, v súlade s § 20 ods.2 písm.b) Stavebného zákona.**

Správny poplatok vo výške 165,- € bol stavebníkmi zaplatený dňa 30.03.2026, v zmysle pol. 59 písm. a) ods.14 a písm. b) ods.1 Sadzobníka správnych poplatkov, ktorý tvorí prílohu zákona č.145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov.

Pozemky KN-C parcelné čísla 243, 244 v katastrálnom území Kavečany sú vo vlastníctve stavebníkov podľa listu vlastníctva č.74, vydaného Okresným úradom Košice, katastrálny odbor, dňa 23.04.2025.

Stavebný úrad, pracovisko Košice - Staré Mesto, oznámil verejnou vyhláškou dňa 30.04.2026 podľa § 51 Stavebného zákona začatie konania účastníkom konania, dotknutým orgánom a dotknutým právnickým osobám a nenariadil ústne pojednávanie, nakoľko sú mu dobre známe pomery staveniska a žiadosť poskytuje dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby a stanovil lehotu 7 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia, dokedy mohli byť uplatnené námietky k navrhovanej stavbe. Zároveň stavebný úrad upozornil účastníkov konania, dotknuté orgány a dotknuté právnické osoby, že svoje námietky a pripomienky môžu uplatniť najneskôr v určenej lehote, a na neskôr podané návrhy, pripomienky a námietky sa neprihliadne v súlade s § 51 ods. 2 Stavebného zákona. Námietky nepodal nikto z účastníkov konania.

Verejná vyhláška bola na úradnej tabuli správneho orgánu a na webovom sídle [www.kosice.sk](http://www.kosice.sk) vyvesená dňa 05.05.2026 a zvesená dňa 21.05.2026.

V zmysle § 51 ods.3 Stavebného zákona, ak počet účastníkov konania je väčší ako 20, alebo ak konaniu predchádzal proces posudzovania vplyvov na životné prostredie alebo ak účastník konania alebo jeho pobyt účastníkov konania nie je správne orgánu známy, sa oznámenie o začatí konania oznamuje verejnou vyhláškou; týmto nie je dotknuté doručenie úradného dokumentu do elektronickej schránky dotknutých orgánov a dotknutých právnických osôb.

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: 57,77 m<sup>2</sup>.

Stavebník predložil správu o prerokovaní stavebného zámeru, stavebný zámer, a primerane povahe a rozsahu stavby, všetky potrebné doklady k vydaniu rozhodnutia o stavebnom zámere, tak ako to ustanovuje § 50 ods. 2 Stavebného zákona v spojení s § 6 vyhlášky č. 60/2025 Z.z. a jej príloh č. 15 a č. 16 k vyhláške č. 60/2025 Z.z..

**Rozhodnutie o stavebnom zámere nie je dokladom na samotnú realizáciu stavby.**

**Stavebník je oprávnený začať s realizáciou stavby až po vydaní overovacej doložky projektu stavby podľa § 65 ods.2 Stavebného zákona, ktorý bol predmetom konania o stavebnom zámere spolu s projektom stavby podľa § 20 ods. 2 písm. b) Stavebného zákona.**

Na základe vyššie uvedeného stavebný úrad rozhodol tak, ako je to uvedené 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. Iveta Kramárová  
poverená zastupovaním  
vedúceho oddelenia stavebného úradu

e-dokument bol podpísaný kvalifikovanou elektronickou pečaťou

Toto rozhodnutie o stavebnom zámere je podľa § 61 ods.3 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.

#### Rozhodnutie sa doručuje do vlastných rúk účastníkom konania:

1. Zuzana Breyl, Park Angelinum 3, Košice
2. Peter Breyl, Nivky 14, Košice
3. Advokátska kancelária Marják, Ferenci & Partners s.r.o., Tajovského 17, Košice
4. Ing. arch. Martin Ondrašovič, Bačíkova 12, Košice – projektant
5. Vlastníci susedných pozemkov a susedných stavieb, ak ich vlastnícke právo alebo iné práva k týmto pozemkom a stavbám môžu byť rozhodnutím o stavebnom zámere priamo dotknuté (na pozemkoch KN-C parcelné čísla 241, 242, 245/1, 245/2, 245/4, 246/1, a KN-E p.č.589/1 v k.ú. Kavečany)

#### Rozhodnutie sa zasiela na vedomie:

Dotknuté orgány a dotknuté právnické osoby

1. Mesto Košice, odd. útvar hlavného architekta mesta, Tr. SNP 48/A, Košice
2. Mesto Košice, ref. životného prostredia, Tr. SNP 48/A, Košice
3. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, Komenského 52, Košice
4. Okresný úrad Košice, pozemkový a lesný odbor, Komenského 52, Košice
5. Východoslovenská distribučná, a.s., Mlynská 31, Košice
6. Východoslovenská vodárenská spol., a.s., Komenského 50, KE
7. Slovak Telekom a.s., Bajkalská 28, Bratislava 817 62
8. SPP-Distribúcia, a.s., Plátennícka 19013/2, 821 09 Bratislava

#### Na vedomie:

9. Mestská časť Košice - Kavečany, Široká 17/A, Košice (informatívna verejná vyhláška a regbyt)

*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.*