



MESTO KOŠICE

V Košiciach dňa 14.10.2025

MK/A/2025/08121-20/ I /BUN

ROZHODNUTIE

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 a § 39a stavebného zákona v spojení s ustanovením § 4 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 vydáva

rozhodnutie o umiestnení stavby

s názvom „**Novostavba rodinného domu**“, na ulici **Vrátna, Košice**, na pozemku KN C parcelné číslo **437/1**, s napojením na dopravnú sieť a prípojk (elektrická prípojka) na verejné technické vybavenie území na pozemku KN C parcelné číslo **2534/1** (ulica Vrátna) v katastrálnom území **Stredné Mesto** tak, ako je zakreslené v koordinačnej situácii umiestnenia stavby, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tohto rozhodnutia navrhovateľom:

Nebojša Grujić a manž. Beáta Grujić, Hlavná 64/119, Košice.

Popis stavby:

Predmetom územného rozhodnutia je umiestnenie stavby rodinného domu do medzery radovej zástavby rodinných domov na ul. Vrátna v Košiciach. Rodinný dom je navrhovaný prízemný s obytným podkrovím, bez podpivničenia so zastavanou plochou 218,54 m² a spevnenými plochami o výmere 46,59 m². Konštrukčne stavba pozostáva z betónových a železobetónových základových konštrukcií a zvislých murovaných konštrukcií z keramických tvaroviek, so zateplením obvodových stien kontaktným zateplovacím systémom s izolantom na báze minerálnej vlny, s výnimkou východnej štítovej steny, ktorá bude zateplená izolantom na

báze polystyrénu, čím sa vyplní dilatačná škára od existujúceho objektu z tejto strany. Zastrešená bude sedlovou strechou drevenej konštrukcie so zateplením minerálnou vlnou a krytinou z keramických škridiel.

Dispozícia rodinného domu s úžitkovou plochou 296,94 m² pozostáva z:

Prízemia (1.NP) – zádverie, vstupná hala, komora, WC, trojgaráž, technická miestnosť, obývací izba s jedálňou, schodisko, kuchyňa, zavesenie, terasa

Podkrovia – chodba, 4 izby, 2 kúpeľne, šatník.

Podrobnejšie umiestnenie a riešenia stavby vyplývajú z predloženej a stavebným úradom overenej projektovej dokumentácie pre územné rozhodnutie, ktorú v 01/2024 vypracoval a v máji 05/2025 revidoval Ing. arch. Martin Ondrašovič, (autorizovaný architekt, č. osvedčenia 2102AA) s kolektívom.

Pre umiestnenie stavby a projektovú prípravu sa určujú tieto podmienky:

1. Stavba bude umiestnená podľa dokumentácie overenej v územnom konaní, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tohto rozhodnutia a ktorú vypracoval Ing. arch. Martin Ondrašovič, autorizovaný architekt, č. osvedčenia 2102AA.
2. Stavba sa osadí presne podľa zakreslenia v situácii umiestnenia stavby (koordinačná situácia č. výkresu 1C), ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tohto rozhodnutia, s odstupmi od hraníc susedných pozemkov:
 - od parcely číslo 2534, (zo severnej strany) – 0,00 m
 - od parcely číslo 438, (z východnej strany) – 0,00 m
 - od parcely číslo 434, (zo západnej strany) – 0,00 m
 - od parcely číslo 437/2, (z južnej strany) – 24,800 m
 stavieb:
 - na parcele číslo 438, (z východnej strany) – 0,00 m
 - na parcele číslo 433, (zo západnej strany) – 8,970 m
3. Výška hrebeňa sedlovej rodinného domu bude na kóte + 9,040 od kóty + 0,00, ktorá bude na úrovni prízemia (1.NP).
4. Stavba rodinného domu sa napojí na inžinierske siete, a to na existujúce prípojky – vodovodnú a kanalizačnú a navrhovanú elektrickú prípojku, ktorá sa napojí na verejné elektrické zariadenia na ul. Vrátna na parcele KN C číslo 2534. Na existujúcu plynovú prípojku nebude navrhovaná stavba pripojená. Zdrojom tepla a chladu bude tepelné čerpadlo vzduch/voda. Zrážkové vody zo striech hlavného objektu budú odvádzané do podzemnej akumuláčnej nádrže s objemom 5 m³.
5. Dopravný prístup k stavebnému pozemku bude z existujúcej komunikácie, na pozemku KN-C 2534 v katastrálnom území Stredné Mesto, ulica Vrátna navrhovaným vjazdom, voči zriadeniu ktorého mesto Košice, cestný správny orgán, v zmysle záväzného stanoviska č. MK/A/2025/20345-2 zo dňa 21.07.2025, nemá námietky za dodržania podmienok:
 - Miesto: z cesty ulice Vrátna na pozemok v registri „C“ KN s p.č. 437/1, k.ú. Staré Mesto
 - Dodržať podmienky správcu pozemnej komunikácie uvedené v liste č. MK/A/2025/20345-1 zo dňa 21.07.2025
 - V prípade, že vjazd zasahuje do pozemku, ktorý nie je vo vlastníctve žiadateľa, je potrebné danú časť parcely majetkovoprávne vysporiadať s jej vlastníkom.
 - Pre potreby vydania dočasného /trvalého dopravného značenia je potrebné predložiť PD vypracovanú odborne spôsobilou osobou.
 - Zriadenie vjazdu bolo posudzované podľa predloženej projektovej dokumentácie

- vypracovanej a z dopravno-bezpečnostného hľadiska garantovanej odborne spôsobilou osobou Ing. Emilom Ruskom, za dodržania príslušných noriem a zákonov.
- Pred realizáciou prác zabezpečiť vytýčenie všetkých jestvujúcich podzemných inžinierskych sietí, dotknutou predmetnou výstavbou a zabezpečiť ich proti poškodeniu. K ich vytýčeniu je potrebné prizvať zástupcov dotknutých organizácií.
 - 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 uzávierkového povolenia, k žiadosti doložiť stanovisko správcu komunikácie a stanovisko KR PZ KDI v Košiciach k termínu uzávierky.
 - Počas vykonávania prác súvisiacich s realizáciou vjazdu nesmie byť na predmetnej komunikácii skladovaný žiadny stavebný materiál.
 - Žiadateľ je povinný zabezpečiť ochranu cudzieho majetku a práv, prípadné škody spôsobené touto výstavbou nahradiť podľa platných predpisov.
 - Zriadením vjazdu nesmie byť ohrozená cesta ulice Vrátna a bezpečnosť cestnej premávky na nej a to hlavne zvädzaním a odtekaním vody na cestné teleso, jeho technickým spracovaním alebo umiestnením.
 - Za nedodržanie podmienok tohto povolenia bude žiadateľ pokutovaný podľa § 22a cestného zákona.
 - Ak si to vyžiada verejný záujem na úseku bezpečnosti a plynulosti cestnej premávky, policajt je oprávnený podľa osobitných predpisov upravujúcich jeho pôsobnosť operatívne vykonať opatrenia smerujúce k zabezpečeniu verejného záujmu.
6. Navrhovaná stavba bude mať vytvorené 3 parkovacie miesta v garáži, ktorá sa nachádza na prízemí navrhovanej stavby ako jej súčasť a je priamo prístupná z ulice Vrátna.
7. V zmysle stanoviska č. MK/A/2024/17601 zo dňa 14.06.2024, mesto Košice, ako cestný správny orgán, súhlasí so zásahom v cestách a spevnených plochách Mesta Košice za dodržania podmienok:
- Pre vydanie rozhodnutia o zvláštnom užívaní verejného priestranstva je potrebné samostatnou žiadosťou požiadať odd. dopravy a životného prostredia o súhlas na zvláštne užívanie verejného priestranstva s určením presného termínu realizácie prác,
 - V prípade potreby uzávierky komunikácie je potrebné predložiť projekt dočasného dopravného značenia, spracovaný odborne spôsobilou osobou a schválený Krajským dopravným inšpektorátom Košice krajského riaditeľstva policajného zboru v Košiciach, podľa § 7 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách v znení neskorších predpisov, podľa § 10 vyhlášky č. 35/1984 Zb.
 - Spevnené plochy a trávnaté plochy, ktoré budú dotknuté výstavbou a budú poškodené v dôsledku stavebných prác je potrebné uviesť do pôvodného stavu.
 - V prípade prekopania chodníka spätné úpravy realizovať v celej šírke chodníka a v celej dĺžke prekopávky (pofírová dlažba).
 - V prípade pozdĺžneho prekopania komunikácie kryt opraviť v šírke jedného jazdného pruhu a v celej dĺžke prekopávky.
 - Žiadateľ je povinný dodržať „Všeobecné záväzné nariadenie mesta Košice č. 221/2021 o výkone správy pri osobitnom užívaní miestnych a účelových ciest na území mesta Košice“.
 - Vybúraný materiál nie je dovolené uskladňovať na spevnených a trávnatých plochách.
8. V zmysle vyjadrenia Okresného úradu Košice, odboru starostlivosti o životné prostredie, odpadové hospodárstvo, č. OU-KE-OSZP3-2024/019525-002 zo dňa 12.03.2024 sú navrhovatelia povinní dodržať tieto podmienky:
- Zakazuje sa podľa § 13 písm. a), b) zákona o odpadoch uložiť, alebo ponechať odpad na inom mieste ako na mieste na to určenom, zneškodniť odpad alebo zhodnotiť odpad inak ako v súlade s týmto zákonom.

- Pôvodca odpadu (ak ide o odpady vznikajúce pri stavebných prácach, vykonávaných v sídle alebo mieste podnikania, organizačnej zložke alebo 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 z §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 v 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 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 § 17 ods. 1 písm. e) preukázateľný zmluvný vzťah o fyzickom nakladaní s nimi, uzatvorený minimálne v rozsahu určenom vykonávacím predpisom.
 - V prípade výskytu nebezpečného odpadu odovzdať ho organizácii s oprávnením podľa platných predpisov.
 - Stavebník pred podaním návrhu na kolaudáciu stavby požiada orgán štátnej správy odpadového hospodárstva o vydanie vyjadrenia k dokumentácii v kolaudačnom konaní v zmysle § 99 ods. 1 písm. b) bod 5. zákona o odpadoch. K žiadosti priloží doklady o spôsobe nakladania s odpadmi, ktoré vznikli v priebehu realizácie stavby a kópiu tohto vyjadrenia.
9. V zmysle záväzného stanoviska Okresného úradu Košice, odboru starostlivosti o životné prostredie, ochrana prírody a krajiny, č. OU-KE-OSZP3-2024/016816-002 zo dňa 01.03.2024 sú navrhovatelia povinní dodržať najmä tieto podmienky:
- Rešpektovať nutnosť ochrany jestvujúcej zelene v riešenom území tak, aby vplyvom stavebných prác nebol poškodený resp. narušený koreňový systém a koruna stromov s dôrazom na ustanovenia platnej STN 83 7010 Ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie
 - 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 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.
 - Pri výkopových prácach nenavážať zeminu, stavebný odpad alebo stavebný materiál do koreňovej zóny drevín, ani nezvyšovať nepriepustnosť pôdy v koreňovej zóne drevín.
 - 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 a odpadkov.
 - V prípade, že sa na záujmovom území vyskytujú invázne nepôvodné druhy rastlín alebo drevín, vlastník alebo správca pozemku je povinný postupovať podľa zákona č. 150/219 Z.z. o prevencii a manažmente introdukcie a šírenia invázných nepôvodných druhov a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Zoznam invázných nepôvodných druhov je zverejnený na webovej stránke <https://invaznedruhy.sopsr.sk/>
10. Podľa vyjadrenia mesta Košice, štátnej vodnej správy, č. MK/A/2024/12750 zo dňa 11.03.2024 sú navrhovatelia povinní:
- Spôsob a miesto napojenia vodovodnej a kanalizačnej prípojky odsúhlasí so správcom
 - Spôsob odvádzania dažďových vôd z akumulácie nádrže čerpadlom na terén pozemku investora s následným prirodzeným vsakovaním do pôdneho podlažia, musí byť riešený tak, aby nedochádzalo k podmáčaniu susedných pozemkov a poškodzovaniu majetku
 - Pri výstavbe je potrebné dodržať príslušné STN a zachovať ochranné pásma podzemných sietí. Dodržať aj stanoviská a vyjadrenia orgánov štátnej správy, organizácií a firiem, ktorých sa stavba bude priamo dotýkať.
11. V zmysle záväzného stanoviska Krajského pamiatkového úradu Košice č. Z-PUSR-018705/2024/HR,DU zo dňa 08.03.2024 sú navrhovatelia povinní dodržať tieto podmienky:
- V súlade so Statickým posudkom predloženej PD v dostatočnom časovom predstihu najmenej 1 mesiac pred začatím prác na zakladaní stavby vlastník predloží podrobný návrh mikropilót od dodávateľa pilót na dotknutý orgán podľa § 32 odseku 10 pamiatkového zákona na vydanie záväzného stanoviska k doplňujúcej PD z hľadiska ochrany archeologickým výskumom preskúmaného úseku arpádovskej a parkánovej tzv. luxemburskej hradby pod navrhovanou novostavbou rodinného domu. Obdobne postupovať pri kopaných zakladacích betónových studniach, či veľkopriemerových pilótach.
 - Tzv. luxemburská parkánová hradba, ktorá sa nachádza pod záhradnou stranou navrhovanej stavby, má podľa výsledkov vykonaného archeologického výskumu hĺbku zachovanej koruny muriva cca 1 m pod úroveň terénu. Navrhovaná hĺbka spodnej hrany navrhovanej základovej dosky je 82 cm pod úroveň terénu. Z toho dôvodu dotknutý orgán žiada vlastníka nehnuteľnosti v časovom predstihu min. 7 dní pred začatím výkopových prác prizvať povereného zamestnanca dotknutého orgánu pre archeológiu z dôvodu zabezpečenia ochrany archeologických nálezov.
 - Navrhovanú garážovú celovýklopnú fasádnu bránu riešiť v dostatočnom časovom predstihu pred jej osadením na stupni výroby dodávateľskej dokumentácie, ktorú vlastník včas predloží na dotknutý orgán podľa § 32 odseku 10 pamiatkového zákona na vydanie záväzného stanoviska k doplňujúcej PD z hľadiska prezentácie nehnuteľnosti a jej súladu s prostredím MPR Košice
 - Konkrétny druh navrhovanej bližšie nešpecifikovanej škridle TONDACH vlastník nehnuteľnosti dostatočne včas pred začatím prác, súvisiacich so zakrývaním strechy, prerokuje s dotknutým orgánom z hľadiska prezentácie nehnuteľnosti a jej súladu s prostredím MPR Košice v rámci vykonávania štátneho pamiatkového dohľadu (ďalej len „ŠPD“) podľa § 32 odseku 13 pamiatkového zákona
 - Druh navrhovaného bližšie nešpecifikovaného kamenného obkladu sokla a závetria vstupu na uličnej fasáde vlastník dostatočne včas pred jeho realizáciou prerokuje s dotknutým orgánom z hľadiska prezentácie nehnuteľnosti a jej súladu s prostredím MPR Košice v rámci vykonávania ŠPD.
12. Projekt stavby bude rešpektovať existujúce podzemné inžinierske siete a ich ochranné pásma v súlade s vyjadreniami jednotlivých správcov týchto sietí.

13. Navrhovatelia sú povinní zabezpečiť vytýčenie všetkých existujúcich podzemných vedení u ich správcov ako podklad pre spracovanie projektovej dokumentácie.
14. Pri projektovaní stavby a jej súbehu a krížení s inými inžinierskymi sieťami dodržať platné normy, právne a bezpečnostné predpisy.
15. V štádiu projektovej prípravy sú navrhovatelia povinní zohľadniť oprávnené pripomienky vyjadrení, súhlasov, stanovísk a rozhodnutí dotknutých orgánov.
16. Projektová dokumentácia stavby musí byť vypracovaná oprávnenou osobou podľa zákona č. 138/1992 Zb. o autorizovaných architektoch a autorizovaných stavebných inžinieroch v znení neskorších predpisov.
17. Pri spracovaní projektovej dokumentácie je projektant povinný uplatniť vyhlášku 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.
18. K žiadosti o vydanie stavebného povolenia stavebníci sú povinní predložiť doklady a projektovú dokumentáciu stavby v súlade s § 58 stavebného zákona a § 8 a 9 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.

Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania:

Účastníci konania nevzniesli námietky proti navrhovanému umiestneniu stavby.

V zmysle § 40 ods. 4 stavebného zákona územné rozhodnutie je záväzné aj pre právnych nástupcov jeho navrhovateľa a ostatných účastníkov územného konania.

Toto rozhodnutie platí podľa § 40 ods. 1 stavebného zákona dva roky odo dňa, kedy nadobudlo právoplatnosť, nestráca však platnosť, pokiaľ bude v tejto lehote podaná žiadosť o vydanie stavebného povolenia.

Odôvodnenie

Navrhovatelia Nebojša Grujić a manž. Beáta Grujić, Hlavná 64/119, Košice, zastúpení v konaní advokátskou kanceláriou Marják, Ferenci & Partners, s.r.o., Tajovského 17, Košice, podali dňa 15.04.2024 návrh na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby s názvom „Novostavba rodinného domu“, na ulici Vrátna, Košice, na pozemku KN C parcelné číslo 437/1, s napojením na dopravnú sieť a prípojok (elektrická prípojka) na verejné technické vybavenie území na pozemku KN C parcelné číslo 2534/1 (ulica Vrátna) v katastrálnom území Stredné Mesto.

Dňom podania návrhu na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení predmetnej stavby bolo začaté územné konanie.

Správny poplatok bol zaplatený dňa 15.05.2024 vo výške 40,- € slovom štyridsať eur, podľa pol. 59 písm. a) Sadzobníka správnych poplatkov, ktorý je súčasťou zákona č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch, v znení neskorších predpisov, na základe výzvy stavebného úradu č. MK/A/2024/15071-02/I/BUN zo dňa 09.05.2024.

V zmysle záväzného stanoviska mesta Košice, orgánu územného plánovania č. MK/C/2024/00511-2 zo dňa 25.04.2024, umiestnenie rodinného domu je navrhované v území, ktoré platný územný plán HSA Košice definuje ako plochy mestského a nadmestského

občianskeho vybavenia a obytné plochy málopodlažnej zástavby – polyfunkcia stav a predložená projektová dokumentácia je v súlade s obsahom záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie

Pozemok KN-C parcelné číslo 437/1 v katastrálnom území Stredné Mesto, zapísaný na liste vlastníctva č. 4405 ako zastavaná plocha a nádvorie, vlastníka navrhovateľa.

V zmysle vyjadrenia Východoslovenskej vodárenskej a.s. Košice 32902/2024/Za zo dňa 18.3.2024, odvádzanie splaškových odpadových vôd je v zmysle dokumentácie navrhované cez existujúcu kanalizačnú prípojku, vybudovanú k susednému rodinnému domu č. 722/46. Z tohto dôvodu Východoslovenská vodárenská a.s. Košice odporúča zabezpečenie súhlasu vlastníka kanalizačnej prípojky, ktorá je zrealizovaná pre susedný dom. Listom zo dňa 17.09.2024 spoluvlastníci susedných nehnuteľností, zapísaných na liste 2515, súhlasia s napojením na existujúcu kanalizačnú prípojku s takým stavebnotechnickým riešením, aby v čo najmenšom rozsahu zasahoval do rodinného domu so súpisným číslo 722 a orientačným číslom 46 nachádzajúceho sa v katastrálnom území Stredné Mesto, obec Košice – Staré Mesto, okres Košice I vrátane pozemkov

Nakoľko predložený návrh neposkytoval dostatočný podklad pre posúdenie umiestnenia predmetnej stavby, stavebný úrad, pracovisko Košice – Staré mesto, vyzval navrhovateľa na doplnenie podkladov návrhu a súčasne územné konanie prerušil rozhodnutím č. MK/A/2024/15071-04/ I /BUN zo dňa 30.05.2024.

Viacerými podaniami navrhovateľa, v zastúpení v konaní advokátskou kanceláriou Marják, Ferenci & Partners, s.r.o., Tajovského 17, Košice, dopĺňali predpísané podklady po častiach a zároveň žiadali o predĺženie lehoty na doplnenie chýbajúcich dokladov prerušeného územného konania v predmetnej veci; žiadostiam o predĺženie lehoty stavebný úrad vyhovel viacerými odpoveďami, naposledy listom č. MK/A/2025/08121-16/I/BUN zo dňa 30.06.2025. Napokon boli požadované podklady boli podaním zo dňa 04.08.2025 doplnené.

V zmysle § 36 ods. 4 stavebného zákona začatie územného konania o umiestnení líniovej stavby alebo v odôvodnených prípadoch aj zvlášť rozsiahlej stavby, stavby s veľkým počtom účastníkov konania, ako aj územného konania o využití územia, ak sa týka rozsiahleho územia, oznámi stavebný úrad účastníkom územného konania verejnou vyhláškou. Stavebný úrad oznámi začatie územného konania verejnou vyhláškou aj v prípade, že mu účastníci konania alebo ich pobyt nie sú známi.

Vzhľadom na veľký počet účastníkom konania stavebný úrad, v zmysle § 36 ods. 1 a 4 stavebného zákona, oznámil dňa 09.09.2025 verejnou vyhláškou začatie územného konania všetkým účastníkom konania a dotknutým orgánom a dňa 09.10.2025 uskutočnil ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním.

Verejná vyhláška bola na úradnej tabuli správneho orgánu a na webovom sídle www.kosice.sk vyvesená dňa 11.09.2025 a zvesená dňa 26.09.2025 a informatívne na mestskej časti Košice Staré Mesto vyvesená dňa 1.09.2025 a zvesená dňa 29.09.2025.

Na konanie boli prizvaní účastníci konania, vymedzení v zmysle § 34 stavebného zákona a dotknuté orgány, ktorých stavebný úrad súčasne upovedomil, že svoje námietky a pripomienky môžu uplatniť najneskôr pri ústnom pojednávaní. Do termínu pojednávania a na ústnom pojednávaní nikto z účastníkov konania neuplatnil námietky k predloženému návrhu umiestnenia stavby.

Na ústnom pojednávaní bol prerokovaný predložený návrh stavby podľa § 37 a súvisiacich ustanovení stavebného zákona. Účastníci konania boli oboznámení s majetkovoprávnym stavom veci, s projektovou dokumentáciou stavby a predloženými dokladmi a vyjadreniami resp. stanoviskami dotknutých orgánov.

V konaní boli preskúmané a posúdené podmienky umiestnenia predmetnej stavby, jej súlad s platnou ÚPN Hospodársko – sídelnej aglomerácie Košice a splnenie ostatných kritérií vymedzených v ust. § 37 a § 38 a súvisiacich stavebného zákona.

K návrhu na vydanie územného rozhodnutia boli primerane k povahe a rozsahu stavby doložené potrebné doklady v súlade s § 3 vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona a to projektová dokumentácia a tieto doklady:

- výpisy z listu vlastníctva 4405 zo dňa 09.09.2025
- kópia katastrálnej mapy na parcelu 437/1 zo dňa 09.09.2025
- plnomocenstvo zo dňa 16.02.2024
- súhlas vlastníka susednej nehnuteľnosti zo dňa 17.09.2024
- záväzné stanovisko mesta Košice, orgánu územného plánovania, č. MK/C/2024/00511-2 zo dňa 25.04.2024
- stanoviská mestskej časti Košice – Staré Mesto, č. A/2639/2024/17-2 zo dňa 06.11.2024 a č. A/413/2024/01-5 zo dňa 26.03.2024
- záväzné stanovisko mesta Košice, cestného správneho orgánu, č. MK/A/2025/20435-2 zo dňa 21.07.2025 (zriadenie vjazdu)
- stanovisko mesta Košice, správcu pozemnej komunikácie, č. MK/A/2025/20435-1 zo dňa 21.07.2025
- stanovisko mesta Košice, cestného správneho orgánu, č. MK/A/2024/17601 zo dňa 14.06.2024
- stanovisko Krajského riaditeľstva Policajného zboru v Košiciach, krajský dopravný inšpektorát, č. KRPZ-KE-KDI-53-187/2024 zo dňa 23.10.2024
- záväzné stanovisko Krajského pamiatkového úradu Košice č. Z-PUSR-018705/2024/HR,DU zo dňa 08.03.2024
- vyjadrenie Okresného riaditeľstva Hasičského a záchranného zboru Košice č. ORHZ-KE4-346-001/2024 zo dňa 28.02.2024
- vyjadrenie Okresného úradu Košice, štátnej správy odpadového hospodárstva, č. OU-KE-OSZP3-2024/019525-002 zo dňa 12.03.2024
- vyjadrenie Okresného úradu Košice, ochrany prírody a krajiny, č. OU-KE-OSZP3-2024/016816-002 zo dňa 01.03.2024
- vyjadrenie mesta Košice, štátnej vodnej správy, č. MK/A/2024/12750 zo dňa 11.03.2024
- vyjadrenia Východoslovenskej distribučnej a.s. Košice č. 4085/2025 zo dňa 21.12.2023 a č. 29083/2023 zo dňa 15.11.2023
- vyjadrenia Slovenského plynárenského priemyslu-distribúcia a.s. č. TD/NS/00142/2024/Va zo dňa 26.2.2024 a č. TD/EX/08898/2023/VV zo dňa 15.11.2023
- vyjadrenia Východoslovenskej vodárenskej spoločnosti a.s. OZ Košice č. 32902/2024/Za zo dňa 18.03.2024 a č. 150778/2023/Ing.Ze zo dňa 20.11.2023
- vyjadrenie Slovak Telekom a.s. č. 6612331172 zo dňa 15.11.2023
- vyjadrenie Dopravného podniku mesta Košice a.s. č. 2364/2024/UTaU-IL zo dňa 21.06.2024
- vyjadrenie ORANGE Slovensko a.s. č. KE-1816/2024 zo dňa 2.7.2024
- vyjadrenie Antik telecom s.r.o., č. 1026/6/2024 zo dňa 28.06.2024
- vyjadrenie SWAN KE, s.r.o. č. IK/284/2024 zo dňa 20.06.2024

Mesto Košice, pracovisko Košice – Staré Mesto, posúdilo návrh na umiestnenie stavby podľa § 37 stavebného zákona, v spojení s § 3 vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú

niektoré ustanovenia stavebného zákona a zistilo, že jej umiestnenie zodpovedá hľadiskám starostlivosti o životné prostredie a jej umiestnením nebudú ohrozené verejné záujmy ani neprimerane obmedzené, či ohrozené práva a právom chránené záujmy účastníkov konania nad prípustnú mieru. Vyjadrenia dotknutých orgánov nie sú záporné ani protichodné, oprávnené požiadavky pre projektovú prípravu stavby a spracovanie projektovej dokumentácie, vyplývajúce z písomných vyjadrení dotknutých orgánov ako aj stanovísk správcov verejných rozvodov inžinierskych sietí, stavebný úrad zosúladil a zakomponoval do podmienok, uvedených vo výrokovej časti rozhodnutia. Požiadavky, ktoré sa týkali samotného uskutočňovania stavby, resp. jej budúceho užívania, budú predmetom prerokovania a vyhodnotenia v nasledujúcich konaniach.

Stavebný úrad v rámci územného konania preskúmal predložený návrh a predloženú dokumentáciu pre územné konanie a posúdil, že umiestnenie navrhovanej stavby je v súlade so všeobecnými požiadavkami na výstavbu obsiahnutými najmä § 47 stavebného zákona ako aj s vyjadreniami dotknutých orgánov podľa povahy veci.

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

Na základe vyššie uvedeného stavebný úrad rozhodol tak, ako sa uvádza vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Toto územné rozhodnutie je podľa § 42 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.

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

Doručí sa:

1. Zastúpenie navrhovateľov: Advokátska kancelária Marják, Ferenci & Partners, s.r.o., Tajovského 17, Košice
2. Účastníci konania (t.j. vlastníci predmetných - uvedených vyššie a susediacich pozemkov parcelné čísla 438, 439, 437/2, 435, 434 a stavieb 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) formou verejnej vyhlášky

Na vedomie

1. Mestská časť Košice – Staré Mesto, Hviezdoslavova 7, Košice + informatívna verejná vyhláška
2. Mesto Košice, orgán územného plánovania, Tr. SNP 48/A, Košice
3. Mesto Košice, oddelenie dopravy, Tr. SNP 48/A, Košice
4. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, odpadové hospodárstvo, Komenského 52, Košice
5. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrana prírody a krajiny, Komenského 52, Košice
6. Mesto Košice, štátna vodná správa, Tr. SNP 48/A/, Košice
7. OR Hasičského a záchranného zboru Košice, Požiarnická 4, Košice
8. Krajský pamiatkový úrad Košice, Hlavná 25, Košice
9. Východoslovenská distribučná a.s. Košice, Mlynská 31, Košice
10. Slovenský plynárenský priemysel – distribúcia a.s., Plátennícka 2, Bratislava, 821 01
11. Východoslovenská vodárenská spoločnosť a.s., OZ Košice, Komenského 50, Košice
12. Slovak Telekom a.s., Bajkalská 28, Bratislava, 817 62
13. Orange Slovensko a.s., Aupark Tower, Protifašistických bojovníkov 11, Košice
14. SWAN KE, s.r.o., Nám. osloboditeľov 3/A, Košice
15. Antik telecom s.r.o., Čárskeho 10, Košice
16. UPC Broadband Slovakia s.r.o., Alvinczyho 14, Košice
17. Dopravný podnik mesta Košice, a.s., Bardejovská 6, 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.