



MESTO KOŠICE

MK/A/2026/08073-15/ IV /KON
Košice, 12.10.2026

ROZHODNUTIE

Verejná vyhláška

Mesto Košice, pracovisko Košice - Juh, Smetanova 4, Košice v zmysle § 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 § 68 stavebného zákona, v súlade s § 11 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

zmenu stavby pred jej dokončením s názvom stavby: „**PANORÁMA obytný súbor, IV. Etapa - polyfunkcia, časť SO 131-04 Supermarket – obchod, služby**“, na pozemkoch KN-C parcelné čísla 1579/684, 1579/685 v katastrálnom území Nižná Úvrať pre stavebníka:

LABAŠ s.r.o., Textilná 1, Košice, IČO: 36 183 181.

Popis stavby: Projekt navrhovanej zmeny stavby pred jej dokončením rieši:

- SO 01 – Supermarket obchod, služby – zmena dispozície objektu, pridanie podzemnej garáže na 1.PP, úprava nosných konštrukcií.
- SO 02 – Cesty a parkovisko - zmena konfigurácie dopravy s ohľadom na zmenu objektu SO 01. Vjazd na verejné parkovisko ostáva z ulice Borievková na pôvodnom mieste, pridanie vjazdu pre zásobovanie prevádzky.
- SO 03 – Oporný múr - zmena riešenia konštrukcie oporného múru s ohľadom na zmenu dopravného členenia SO 02.
- SO 04 – Vodovodná prípojka – zmena trasovania s ohľadom na zmeny SO 01 a SO 02.
- SO 06 - Kanalizačná prípojka splašková – zmena trasovania s ohľadom na zmeny SO 01 a SO 02.
- SO 07 – Pripojovací plynovod - vynecháva sa.

- SO 08 – NN prípojka - zmena trasovania s ohľadom na zmeny SO 01.
- SO 09 – Areálové osvetlenie - zmena polohy s ohľadom na zmeny SO 01.
- SO 10 – Sadové úpravy - zmena polohy s ohľadom na zmeny SO 01.

Mesto Košice, pracovisko Košice – Juh vydalo na predmetnú stavbu stavebné povolenie pod č.: A/2016/11216-03/IV zo dňa 15.07.2016, právoplatné dňa 08.08.2016 a rozhodnutie o zmene stavby pred jej dokončením pod č. MK/A/2021/12748-03/IV/FED zo dňa 23.11.2021, právoplatné dňa 12.01.2022.

Na umiestnenie a uskutočnenie zmenenej stavby sa upravujú tieto podmienky:

1. Predmetná zmena stavby bude uskutočnená podľa projektovej dokumentácie z 04/2025 spracovaná oprávnenou osobou Ing. arch. Martinom Gaval'om, Vivid architekti, s.r.o., Partizánska 2509/34, Humenné, autorizovaný stavebný inžinier, č. osvedčenia: 2472AA, overená tunajším stavebným úradom.

Ostatné podmienky predmetných rozhodnutí ostávajú v platnosti.

Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania:

Účastníci konania nevzniesli námietky proti realizácii zmeny stavby pred jej dokončením.

Odôvodnenie

Dňa 29.01.2025 podal LABAŠ s.r.o., Textilná 1, Košice, IČO: 36 183 181 v zastúpení AZARIOVÁ & RUŽBAŠÁN Law firm s.r.o., Kmeťova 26, Košice, IČO: 47 237 406 žiadosť o povolenie zmeny stavby pred jej dokončením s názvom stavby: „PANORÁMA obytný súbor, IV. Etapa - polyfunkcia, časť SO 131-04 Supermarket – obchod, služby“, na pozemkoch KN-C parcelné čísla 1579/684, 1579/685 v katastrálnom území Nižná Úvrať. Dňom podania žiadosti bolo začaté konanie o zmene stavby pred jej dokončením.

Mesto Košice, pracovisko Košice – Juh vydalo na predmetnú stavbu stavebné povolenie pod č.: A/2016/11216-03/IV zo dňa 15.07.2016, právoplatné dňa 08.08.2016 a rozhodnutie o zmene stavby pred jej dokončením pod č. MK/A/2021/12748-03/IV/FED zo dňa 23.11.2021, právoplatné dňa 12.01.2022.

Správny poplatok vo výške 1400,- € slovom tisícštyristo eur bol stavebníkom dňa 06.03.2025 zaplatený v zmysle pol. 60 písm. g/ Sadzobníka správnych poplatkov, ktorý tvorí prílohu zákona č.145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov.

Stavebný úrad, pracovisko Košice – Juh, po preskúmaní žiadosti zistil, že žiadosť neposkytuje dostatočný podklad pre povolenie zmeny stavby pred jej dokončením v zmysle § 62 a § 68 stavebného zákona v spojení s § 8, § 9 a § 11 vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, preto vyzval stavebníka na doplnenie žiadosti a súčasne konanie o povolení zmeny stavby pred jej dokončením prerušil rozhodnutím pod č. MK/A/2025/13055-02/ IV /KON zo dňa 28.02.2025. Lehota na doplnenie žiadosti bola stanovená do 60 dní odo dňa doručenia predmetného rozhodnutia.

Dňa 02.05.2025 stavebník požiadal o predĺženie lehoty na doplnenie žiadosti o povolenie zmeny stavby pred jej dokončením v predmetnej veci. Stavebný úrad primerane predĺžil lehotu na doplnenie žiadosti pod č. MK/A/2025/13055-04/IV/KON zo dňa 09.05.2025 a zároveň opätovne vyzval stavebníka na doplnenie žiadosti.

Dňa 18.07.2025 stavebník požiadal o predĺženie lehoty na doplnenie žiadosti o povolenie zmeny stavby pred jej dokončením v predmetnej veci. Stavebný úrad primerane predĺžil lehotu na doplnenie žiadosti pod č. MK/A/2025/13055-06/IV/KON zo dňa 21.07.2025 a zároveň opätovne vyzval stavebníka na doplnenie žiadosti.

Dňa 22.09.2025 stavebník požiadal o predĺženie lehoty na doplnenie žiadosti o povolenie zmeny stavby pred jej dokončením v predmetnej veci. Stavebný úrad primerane predĺžil lehotu na doplnenie žiadosti pod č. MK/A/2025/13055-08/IV/KON zo dňa 20.10.2025 a zároveň opätovne vyzval stavebníka na doplnenie žiadosti.

Dňa 27.01.2026 stavebník požiadal o predĺženie lehoty na doplnenie žiadosti o povolenie zmeny stavby pred jej dokončením v predmetnej veci. Stavebný úrad primerane predĺžil lehotu na doplnenie žiadosti pod č. MK/A/2026/08073-10/IV/KON zo dňa 04.02.2026 a zároveň opätovne vyzval stavebníka na doplnenie žiadosti.

Dňa 20.04.2026 stavebník požiadal o predĺženie lehoty na doplnenie žiadosti o povolenie zmeny stavby pred jej dokončením v predmetnej veci a zároveň doplnil časť dokladov. Stavebný úrad primerane predĺžil lehotu na doplnenie žiadosti pod č. MK/A/2025/13055-12/IV/KON zo dňa 01.06.2026 a zároveň opätovne vyzval stavebníka na doplnenie žiadosti.

Dňa 20.07.2026 stavebník doplnil požadované doklady.

Stavebný úrad, pracovisko Košice - Juh, oznámil verejnou vyhláškou pod č. MK/A/2026/08073-14/ IV /KON zo dňa 18.08.2026 podľa § 61 ods. 1 a 4 a § 68 ods. 2 stavebného zákona začatie konania o povolení zmeny stavby pred jej dokončením účastníkom konania a dotknutým orgánom a dňa 22.09.2026 vykonal miestne šetrenie spojené s ústnym pojednávaním.

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. Námietky nepodal nikto z účastníkov konania.

Verejná vyhláška bola na úradnej tabuli správneho orgánu a na webovom sídle www.kosice.sk vyvesená dňa 21.08.2026 a zvesená dňa 05.09.2026.

V zmysle § 84 ods. 5 zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) ak ide o stavbu, pre ktorú je vydané 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 jej 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.

Stavebník predložil projektovú dokumentáciu zmeny stavby a primerane povahe a rozsahu stavby všetky potrebné doklady k vydaniu povolenia zmeny stavby pred jej dokončením, tak ako to ustanovuje § 11 vyhlášky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.

Stavebný úrad v uskutočnenom konaní preskúmal predloženú žiadosť o povolenie

zmeny stavby pred jej dokončením z hľadísk uvedených v § 68 stavebného zákona, v súlade s § 11 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 zmeny stavby pred jej dokončením 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 zmeny stavby pred jej dokončením. Uskutočnením zmeny stavby nie sú ohrozené záujmy spoločnosti ani neprimerane obmedzené, či ohrozené práva a právom chránené záujmy účastníkov konania.

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

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu možno podľa § 53 a § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov podať na stavebný úrad, pracovisko Košice - Juh, Smetanova 4, Košice odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa jeho doručenia. Toto rozhodnutie je možné preskúmať 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 § 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.

Doručuje sa:

1. AZARIOVÁ & RUŽBAŠÁN Law firm s.r.o., Kmeťova 26, Košice (zastupujú LABAŠ s.r.o., Textilná 1, Košice)
2. Ing. arch. Martin Gavaľa, Vivid architekti, s.r.o., Partizánska 2509/34, Humenné
3. IGLASS spol s.r.o., Michalská 63, Markušovce
4. Účastníci konania (t.j. vlastníci susediacich pozemkov a stavieb a osoby, ktorí majú k takýmto pozemkom a stavbám iné práva, ak ich vlastnícke a iné práva k týmto pozemkom a stavbám môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté)

Na vedomie:

5. Mestská časť Košice - Vyšné Opátske, Nižná úvrat' 25, Košice + informatívna verejná vyhláška
6. Mesto Košice, Trieda SNP 48/A, Košice
7. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, odpadové hospodárstvo, Komenského 52, Košice
8. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrana prírody a krajiny, Komenského 52, Košice
9. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, štátna vodná správa, Komenského 52, Košice
10. Dopravný úrad, divízia civilného letectva, Letisko M.R.Štefánika, Bratislava
11. Okresné riaditeľstvo HaZZ v Košiciach, Požiarnická 4, Košice
12. Regionálny úrad verejného zdravotníctva, Ipeľská 1, Košice
13. Mesto Košice, Odd. útvar hlavného architekta MK, Trieda SNP 48/A, Košice
14. Mesto Košice, Odd. dopravy, Trieda SNP 48/A, Košice
15. Mesto Košice, ref. špeciálneho stavebného úradu pre miestne a účelové cesty, Trieda SNP 48/A, Košice
16. Slovak Telekom a.s., Bajkalská 28, Bratislava
17. Východoslovenská distribučná a.s., Mlynská 31, Košice
18. Východoslovenská vodárenská spoločnosť a.s. OZ, Komenského 50, Košice
19. SPP – distribúcia a.s., Plátennícka 19013/2, Bratislava
20. Technická inšpekcia, a.s., Tomášikova 64, Bratislava

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.