



MESTO KOŠICE

MK/A/2025/08367-20/I/KUS
Košice, 30.06.2025

STAVEBNÉ POVOLENIE

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 § 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

povoľuje

stavbu s názvom **„Polyfunkčný objekt“, Tajovského 14/Timonova 25, Košice**, na pozemkoch KN-C parcelné číslo 436, 437/2, 440/1, 440/2, 440/3 (hlavná stavba), parcelné číslo 2533, 2537 (napojenie na dopravnú sieť a prípojky na jednotlivé inžinierske siete v území), v katastrálnom území Stredné Mesto, nachádzajúcich sa na území Mestskej pamiatkovej rezervácie mesta Košice, pre stavebníka:

Real Estate MZ družstvo, Pri Vagovni 1296/5, Košice 040 17, IČO 55504264.

Popis stavby:

Stavba pozostáva z novostavby nebytovej budovy – apartmánového hotela, ktorý je situovaný na nároží ulíc Timonova a Tajovského v Košiciach, na pozemkoch KN-C parcelné číslo 440/1, 440/2, 440/3, 436 a 437/2, katastrálne územie Stredné Mesto, na mieste zaniknutých a asanovaných stavieb. Objekt novostavby má nepravidelný pôdorys tvaru L, so šikmou uličnou fasádou kopírujúcou líniu pôvodnej zástavby a dvorovou časťou. Novostavba pozostáva zo štyroch nadzemných podlaží a suterénu, vo dvorovej časti je má dve nadzemné podlažia. Na

pozemku KN-C 440/1 sa nachádza časť prízemného poškodeného objektu, ktorý bude obnovený. V suteréne stavby je zabezpečené parkovanie so 14-timi parkovacími miestami, vjazd do podzemných garáží je cez rampu z ul. Tajovského. Peší prechod do nádvorja je situovaný z Timonovej ulice.

Konštrukcia novostavby je riešená ako železobetónový skelet s pozdĺžnymi rámami v osovej vzdialenosti 5 m. Stropné konštrukcie sú navrhnuté železobetónové viacpoľové dosky podopierané rámami. Steny sú výplňové murované, strecha je kombinovaná - čiastočne riešená ako drevený krov, čiastočne ako železobetónová doska. Základy sú tvorené železobetónovou monolitickou základovou doskou. Pre zabezpečenie stability výkopu a pre zvýšenie únosnosti podlažia pod existujúcim susedným objektom KN parcelné číslo 435, katastrálne územie Stredné Mesto, ul. Tajovského 12, Košice je navrhnutá realizácia tryskovej injektáže pod jeho štítovou stenou, podrobnejšie podľa overenej projektovej dokumentácie.

Členenie stavby na stavebné objekty:

SO01 - Navrhovaný objekt (polyfunkčný objekt)

SO 01.1 – Spevnené plochy

SO02 - Existujúci objekt 32 m² so súpisným číslom 760

SO04 - Prípojka vody

SO05 - Kanalizačná prípojka

SO07 - Prípojka elektro NN - Tajovského

Bilancie plôch

zastavaná plocha SO 01 – Navrhovaný objekt	457,15m ²
zastavaná plocha SO 02 existujúci objekt	32,00 m ²
zastavaná plocha spolu	489,15 m ²
SO 01.1 – Spevnené plochy: zámková dlažba	44,7 m ²
Zámková dlažba nad suterénom	100,7 m ²
Plocha zelene	72,74 m ²
Počet parkovacích miest	14 p.m.
Počet apartmánov	14
Počet obytových priestorov	1
Úžitková plocha 1. PP	547,98 m ²
Úžitková plocha 1. NP	605,59 m ²
Úžitková plocha 2. NP	418,22 m ²
Úžitková plocha 3. NP	281,66 m ²
Úžitková plocha 4. NP	206,97 m ²
Celková úžitková plocha	2060,42 m ²

Stavba pozostáva:

1. podzemné podlažie:

Stavebný objekt SO 01 - podzemné parkovisko, technická miestnosť, schodisko, chodba, predsieň, výtahová šachta

Stavebný objekt SO 02 – technická miestnosť

1. nadzemné podlažie

Stavebný objekt SO 01: chodba, schodisko, sklad bielizne, šatňa zamestnanci, umývárň, zamestnanci WC, recepcia/reštaurácia, salónik, chodba, upratovačka, WC ženy, predsieň WC ženy, WC imobilní, WC muži predsieň, WC muži, sklad, príprava raňajok, chodba, odpad, chodba, schodisko

Apartmán - A.01 - obývacia izba, chodba, kúpeľňa

Rampa, zelená plocha, nádvorie

Stavebný objekt SO 02: sklad

2. nadzemné podlažie:

Stavebný objekt SO 01: chodba, schodisko, chodba

Apartmán - A2.01 – chodba, spálňa, obývacia izba/kuchyňa, kúpeľňa

Apartmán - A2.02 – chodba, spálňa, obývacia izba/kuchyňa, kúpeľňa

Apartmán - A2.03 – chodba, spálňa, obývacia izba/kuchyňa, kúpeľňa

Apartmán - A2.04 – chodba, spálňa, obývacia izba/kuchyňa, kúpeľňa
schodisko, chodba

Apartmán - A2.05 – chodba, spálňa, obývacia izba/kuchyňa, kúpeľňa

Apartmán - A2.06 – chodba, spálňa, obývacia izba/kuchyňa, kúpeľňa
balkón

3. nadzemné podlažie

Stavebný objekt SO 01: chodba, schodisko, chodba

Apartmán – A3.01 – chodba, spálňa, obývacia izba/kuchyňa, kúpeľňa

Apartmán – A3.02 – chodba, spálňa, obývacia izba/kuchyňa, kúpeľňa

Apartmán – A3.03 – chodba, spálňa, obývacia izba/kuchyňa, kúpeľňa

Apartmán – A3.04 – chodba, spálňa, obývacia izba/kuchyňa, kúpeľňa
balkón

4. nadzemné podlažie:

Stavebný objekt SO 01: chodba 2x

Apartmán – A4.01 – spálňa, obývacia izba/kuchyňa, kúpeľňa

Apartmán – A4.02 – chodba, spálňa, obývacia izba/kuchyňa, kúpeľňa

Apartmán – A4.03 – chodba, šatník, spálňa, obývacia izba/kuchyňa, kúpeľňa
balkón

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

Stavba sa povoľuje presne v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie stavby vypracovanej oprávnenou osobou a overenej stavebným úradom, ktorá tvorí nedeliteľnú súčasť tohto stavebného povolenia.

Na uskutočnenie stavby sa určujú tieto podmienky:

1. Stavebné práce budú realizované podľa dokumentácie overenej v stavebnom konaní stavebným úradom, ktorá je súčasťou tohto rozhodnutia. Projektovú dokumentáciu vypracoval Ing. arch. Igor Hradský, Slovenskej jednoty 48, Košice, autorizovaný architekt, č. osvedčenia *2495AA*. Prípadné zmeny sa nesmú uskutočniť bez predchádzajúceho súhlasu stavebného úradu.
2. Projektant stavby v zmysle § 46 stavebného zákona zodpovedá za správnosť a úplnosť vypracovania dokumentácie podľa § 45 ods.2 stavebného zákona a aj za jej realizovateľnosť.
3. Prípadné zmeny oproti schválenej projektovej dokumentácie nemôžu byť zrealizované bez predchádzajúceho povolenia stavebného úradu.
4. Stavba sa osadí presne podľa zakreslenia v situácii osadenia, ktorá je súčasťou overenej projektovej dokumentácie a to v zmysle rozhodnutia o umiestnení stavby č. MK/A/2021/07560-09/I/KUS zo dňa 14.7.2021, vydaného mestom Košice, pracovisko Košice – Staré Mesto.
5. Pred začatím stavby musí stavebník zabezpečiť vytýčenie 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. Stavba bude vykonávaná dodávateľsky a zhotoviteľ stavby bude určený vo výberovom konaní. Stavebník je povinný v zmysle § 62 ods. 1 písm. d/ stavebného zákona **oznámiť** zhotoviteľa stavby (názov a sídlo) **stavebnému úradu do 15 dní** po ukončení výberového konania. Stavbu bude vykonávať stavebník dodávateľsky spoločnosťou, ktorá bude v zmysle § 44 stavebného zákona oprávnená na uskutočnenie stavby podľa osobitných predpisov a vedenie uskutočňovania stavby bude vykonávať stavbyvedúci a bude zodpovedná za uskutočnenie stavby podľa overenej projektovej dokumentácie.
10. Stavba bude napojená na inžinierske siete novými zrekonštruovanými prípojkami na elektrickú sieť, kanalizáciu a vodovod. Zdrojom tepla a chladenia budú 2 tepelné čerpadlá vzduch– voda.
11. Prístup k stavebnému pozemku a dopravné napojenie stavby je zabezpečené cez vjazd z Tajovského ulice, ktorý bol povolený rozhodnutím mesta Košice, Tr. SNP 48/A, Košice, odd. dopravy a životného prostredia č. MK/A//2024/12753-1 zo dňa 5.4.2024.
12. V zmysle STN 73 6110/Z2 je pre účely stavby potrebné vytvoriť 2 parkovacie miesta, stavebník vytvára 14 parkovacích miest, ktoré sú umiestnené v suteréne navrhovanej stavby. Pre povolenie stavebného objektu SO 01.1 – Spevnené plochy vydal príslušný špeciálny stavebný úrad pre miestne a účelové cesty, Mesto Košice, Tr. SNP 48/A, Košice záväzné stanovisko pod č. MK/A/2025/16360-2 zo dňa 8.4.2025.
13. Pri realizácii prípojek inžinierskych sietí je stavebník povinný dodržať tieto podmienky:
 - a. pred začatím výkopových prác investor zabezpečí vytýčenie všetkých podzemných sietí a zabezpečí ich ochranu,
 - b. počas výstavby prispôbiť prekrytie výkopov a ich zabezpečenie potrebám občanov, hlavne na miestach sústredeného pohybu peších,
 - c. investor zabezpečí, aby pri križovaní a súbehu nového rozvodu s inžinierskymi sieťami boli dodržané horizontálne a vertikálne odstupy v súlade s STN EN,
 - d. pred zasýpaním odkrytých inžinierskych sietí je stavebník povinný prizvať správcov dotknutých inžinierskych sietí kvôli kontrole nepoškodenosti ich vedenia.
14. Pri uskutočňovaní stavby je nutné dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení podľa 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.
15. 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.
16. 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.
 17. Stavebník je povinný v zmysle § 43i ods.3 stavebného zákona dodržať podmienky pre stavenisko.
 18. Stavebník alebo stavbyvedúci sú povinní viesť stavebný denník v súlade s § 46d stavebného zákona.
 19. Stavebník je povinný dbať na to, aby pri uskutočňovaní stavebných prác nedošlo ku spôsobeniu škody na cudzích nehnuteľnostiach a majetku.
 20. Stavbu vykonať tak, aby nebola narušená statická bezpečnosť susedných objektov.
 21. Počas stavebných prác stavebník zabezpečí, aby nákladnou dopravou neboli znečisťované miestne komunikácie a v prípade znečistenia zabezpečí ich čistenie.
 22. Stavebný materiál skladovať na vlastnom pozemku stavebníka. Bez zvláštného povolenia správcu komunikácie je zakázané skladovanie materiálu na verejnom priestranstve.
 23. Počas výstavby zaistiť bezpečnosť pešej aj vozidlovej dopravy v dotyku so staveniskom a zabezpečiť prístup k dotknutým okolitým nehnuteľnostiam.
 24. Stavebníci sú povinní dodržať Všeobecne záväzné nariadenie mesta Košice č. 238: O nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území mesta Košice.
 25. Stavebník je povinný pri vykonávaní stavebných prác dodržať podmienky uvedené v záväznom stanovisku Okresného úradu Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, štátna správa odpadového hospodárstva, č. OU-KE-OSZP3-2020/021201-002 zo dňa 16.03.2020:
 - a. Zakazuje sa podľa § 13 ods. 3 písm. a/, b/ zákona č. 79/2015 Z.z. 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.
 - b. Držiteľ odpadu je povinný podľa § 14 ods. 1 písm. e/ zákona o odpadoch odovzdať odpad len osobe oprávnenej nakladať s odpadmi podľa tohto zákona, ak nezabezpečuje ich zhodnotenie alebo zneškodnenie sám a dodržiavať ustanovenia § 77 zákona o odpadoch.
 - c. Stavebný odpad využiteľný ako zdroj druhotných surovín odovzdať výkupcom alebo spracovateľom týchto odpadov.
 - d. Nerecyklovateľný a nevyužiteľný stavebný odpad ukladať na riadenú skládku odpadov.
 - e. 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.
 26. V prípade nálezu chráneného živočícha počas realizácie stavebných prác, stavebník je v zmysle § 127 stavebného zákona povinný ihneď oznámiť nález chráneného živočícha

- stavebnému úradu a orgánu ochrany prírody a krajiny a urobiť nevyhnutné opatrenia, aby sa nález nepoškodil alebo nezničil, do doby, kým o ňom nerozhodne stavebný úrad po dohode s orgánom ochrany prírody.
27. Stavebník je povinný pri vykonávaní stavebných prác dodržať podmienky ochrany prírody uvedené v záväznom stanovisku Okresného úradu Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, štátna ochrana prírody a krajiny, č. OU-KE-OSZP3-2023/039450-002 zo dňa 12.09.2023.
 28. Stavebník je povinný pri uskutočňovaní stavby dodržať požiadavky uvedené v rozhodnutí a v záväznom stanovisku Krajského pamiatkového úradu Košice, č. KPUKE-2019/21020-3/83345/MK,KI,DU zo dňa 17.10.2019 a č. Z-PUSR-082756/2024/MK zo dňa 16.10.2024.
 29. V zmysle vyjadrenia Regionálneho úradu verejného zdravotníctva Košice, č. RÚVZKE/OHŽPaZ/10737/28051/2024 zo dňa 19.12.2024 je stavebník povinný v rámci kolaudačného konania predložiť výsledky objektívizácie a hodnotenia hluku vo vnútornom prostredí ubytovacích priestorov a bytov, a to minimálne v jednom ubytovacom priestore - apartmáne na každom podlaží. Meranie, ktoré musí byť vykonané v dennom, večernom a nočnom čase, odborne spôsobilou osobou, ktorá je držiteľom osvedčenia o akreditácii podľa zákona bude slúžiť ako doklad na preukázanie dostatočnej ochrany vnútorného prostredia budovy pred hlukom z vonkajšieho prostredia pri súčasnom zachovaní ostatných potrebných vlastností vnútorného prostredia. Pred kolaudáciou stavby vykonať mimoriadnu kontrolu kvality pitnej vody z nových rozvodných systémov pitnej vody a to v rozsahu minimálnej analýzy podľa príslušných ustanovení vyhlášky č. 91/2023 Z. z.
 30. V štádiu realizácie stavby je stavebník povinný dodržať oprávnené podmienky vyjadrení, stanovísk, súhlasov a rozhodnutí dotknutých orgánov.
 31. Predpokladaná lehota na dokončenie stavby je do 24 mesiacov od začatia stavebných prác po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia.
 32. Stavebník je povinný v zmysle § 66 ods. 3 písm. h/ stavebného zákona **oznámiť začatie stavby** príslušnému stavebnému úradu.
 33. Stavebník je povinný podľa § 66 ods. 4 písm. j/ stavebného zákona stavbu na viditeľnom mieste označiť štítkom „**STAVBA POVOLENÁ**“.
 34. V zmysle § 81c stavebného zákona stavebný úrad upúšťa od kolaudácie prípojok inžinierskych sietí rodinného domu.
 35. Stavba sa môže začať užívať iba na základe právoplatného kolaudačného rozhodnutia.
 36. Návrh na kolaudáciu stavby podávajú stavebníci v súlade s § 79 stavebného zákona na tunajšom stavebnom úrade po ukončení stavby.
 37. K návrhu na vydanie kolaudačného rozhodnutia a k ústnemu pojednávaniu budú doložené všetky náležitosti v súlade s § 17 a 18 vyhlášky č.453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.

Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania:

Účastníci konania nevzniesli námietky proti realizácii stavby.

V zmysle § 70 stavebného zákona, stavebné povolenie a rozhodnutie o predĺžení jeho platnosti sú záväzné aj pre právnych nástupcov konania.

So stavbou možno začať až po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia. V zmysle § 67 stavebného zákona stavebné povolenie stráca platnosť, ak sa so stavbou nezačalo do 2 rokov odo dňa, keď nadobudlo právoplatnosť.

Odôvodnenie

Mestu Košice, pracovisku Košice - Staré Mesto, Hviezdoslavova 7, Košice ako vecne a miestne príslušnému stavebnému úradu podľa § 117 ods. 1 zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov bola dňa 20.5.2024 doručená žiadosť stavebníka, Ing. Mariána Želinského, Pri Vagovni 5, Košice zastupovaného v konaní HEST CO Building, s.r.o., Zinková 10, Košice o stavebné povolenie na stavbu nazvanú: „Polyfunkčný objekt“, Tajovského 14/Timonova 25, Košice, na pozemkoch KN-C parcelné číslo 436, 437/2, 440/1, 440/2, 440/3 (hlavná stavba), parcelné číslo 2533, 2537 (napojenie na dopravnú sieť a prípojky na jednotlivé inžinierske siete v území), v katastrálnom území Stredné Mesto, nachádzajúcich sa na území Mestskej pamiatkovej rezervácie mesta Košice. Uvedeným dňom bolo začaté stavebné konanie.

Stavebný úrad, pracovisko Košice – Staré Mesto dňa 29.5.2024 vyzval stavebníka na zaplatenie správneho poplatku v 15-dňovej lehote odo dňa doručenia písomnej výzvy. Správny poplatok vo výške 1 000,- € slovom tisíc eur bol stavebníkom dňa 7.6.2024 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.

Na stavbu: „Polyfunkčný objekt“, Tajovského 14/Timonova 25, Košice, na pozemkoch KN-C parcelné číslo 436, 437/2, 440/1, 440/2, 440/3 (hlavná stavba), parcelné číslo 2533, 2537 (napojenie na dopravnú sieť a prípojky na jednotlivé inžinierske siete v území), v katastrálnom území Stredné Mesto, nachádzajúcich sa na území Mestskej pamiatkovej rezervácie mesta Košice, bolo vydané rozhodnutie o umiestnení stavby pod č. MK/A/2021/07560-09/I/KUS zo dňa 14.7.2021 a vydané predĺženie platnosti územného rozhodnutia pod č. MK/A/2023/19509-08/I/KUS zo dňa 30.11.2023.

Stavebný úrad, pracovisko Košice – Staré Mesto, po preskúmaní žiadosti zistil, že žiadosť neposkytuje dostatočný podklad pre povolenie predmetnej stavby v zmysle § 62 stavebného zákona, v spojení s § 8 a § 9 vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona a predmetné stavebné konanie prerušil rozhodnutím č. MK/A/2024/16499-06/I/KUS dňa 19.7.2024. Lehota na doplnenie žiadosti bola stanovená 90 dní odo dňa doručenia rozhodnutia.

Dňa 4.9.2024 a 18.10.2024 splnomocnený zástupca stavebníka doplnil časť chýbajúcich dokladov a zároveň požiadal o predĺženie lehoty na doplnenie chýbajúcich dokladov prerušeného stavebného konania. Dňa 23.10.2024 stavebný úrad listom č. MK/A/2024/16499-11/I/KUS súhlasil s predĺžením lehoty o ďalších 90 dní. Dňa 20.1.2025 splnomocnený zástupca stavebníka doplnil časť dokladov a 2x „aktualizovanú“ PD (s dátumom 05/2023) a žiadal o pokračovanie v konaní. Stavebný úrad krátkou cestou informoval zástupcu stavebníka, že takto predložená projektová dokumentácia podľa projektu protipožiarnej bezpečnosti stavby zasahuje do práv a právom chránených záujmov vlastníkov susedných nehnuteľností. Dňa 26.2.2025 bol stavebnému úradu doručený nový projekt protipožiarnej bezpečnosti stavby (z 02/2025), avšak bez posúdenia OR Hasičského a záchranného zboru v Košiciach.

Po opakovanom preskúmaní doplnených dokladov stavebný úrad, pracovisko Košice – Staré Mesto, konštatoval, že žiadosť naďalej neposkytuje dostatočný podklad pre povolenie predmetnej stavby v zmysle § 62 stavebného zákona, v spojení s § 8 a § 9 vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona. Z tohto dôvodu stavebný úrad opakovane prerušil stavebné konanie rozhodnutím č. MK/A/2025/08367-13/I/KUS zo dňa

19.3.2025 a vyzval na doplnenie požadovaných dokladov. Dňa 9.4.2025 a 30.4.2025 splnomocnený zástupca doplnil požadované doklady. Dňa 30.4.2025 splnomocnený zástupca oznámil zmenu stavebníka a požiadal o rozšírenie žiadosti o povolenie na súbor stavieb. Stavebníkom v uvedenej veci je Real Estate MZ družstvo, Pri Vagovni 1296/5, Košice 040 17.

Stavebník je vlastníkom nehnuteľností na pozemkoch KN-C parcelné číslo 436, 437/2, 440/1, 440/2, 440/3 v katastrálnom území Stredné Mesto, podľa listu vlastníctva č. 10123.

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: 1135,46 m².

V zmysle § 65 ods. 1 stavebného zákona so stavebným konaním sa spájajú, pokiaľ to nevylučuje 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. Ak sú pochybnosti o príslušnosti stavebných úradov na konanie „rozhodne Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky (ďalej len, „úrad“).

Po doplnení chýbajúcich dokladov stavebný úrad, pracovisko Košice - Staré Mesto, oznámil verejnou vyhláškou dňa 30.4.2025 podľa § 61 stavebného zákona začatie stavebného konania účastníkom konania a dotknutým orgánom a dňa 29.5.2025 vykonal miestne šetrenie spojené s ústnym pojednávaním. Verejná vyhláška bola zverejnená na úradnej tabuli správneho orgánu, príslušnej mestskej časti a na webovom sídle www.kosice.sk vyvesená dňa 02.05.2025 a zvesená dňa 19.05.2025.

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. Námietky nepodal nikto z účastníkov konania. Na pripomienky a námietky, ktoré boli alebo mohli byť uplatnené pri prerokovaní územného plánu zóny, sa neprihliada.

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.

Žiadateľ 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.

K žiadosti bola doložená projektová dokumentácia, doklady a vyjadrenia dotknutých orgánov:

- splnomocnenie
- stanovisko odd. Útvaru hlavného architekta mesta Košice, č. MK/C/2023/00803-2 zo dňa 30.6.2023
- záväzné stanovisko Mesta Košice, špeciálneho stavebného úradu pre miestne a účelové cesty, č. MK/A/2025/16360-2 zo dňa 8.4.2025
- stanovisko Mesta Košice, ref. parkovania, údržby ciest a verejn. osvetlenia č. MK/A/2024/10283 zo dňa 31.1.2024
- rozhodnutie mesta Košice, Tr. SNP 48/A, Košice, odd. dopravy a životného prostredia č. MK/A/2024/12753-1 zo dňa 5.4.2024
- vyjadrenie mesta Košice, odd. dopravy a životného prostredia č. MK/A/2024/12753-2 zo dňa 5.3.2024
- záväzné stanovisko Krajského pamiatkového úradu Košice č. KPUKE-2019/21020-3/83345/MK,KI,DU zo dňa 17.10.2019 a č. Z-PUSR-082756/2024/MK zo dňa 16.10.2024
- stanovisko OR Hasičského a záchranného zboru v Košiciach, č. ORHZ-KE4-2025/000106-011 zo dňa 7.4.2025
- vyjadrenie Regionálneho úradu verejného zdravotníctva Košice, č. RUVZKE/OHŽPaZ/10737/28051/2024 zo dňa 19.12.2024
- vyjadrenie Okresného úradu Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, štátna správa odpadového hospodárstva, č. OU-KE-OSZP3-2020/021201-002 zo dňa 16.03.2020
- vyjadrenie Okresného úradu Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrana prírody a krajiny, č. OU-KE-OSZP3-2023/039450-002 zo dňa 12.09.2023.
- vyjadrenie Okresného úradu Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, štátna vodná správa č. OU-KE-OSZP3-2023/039386-002 zo dňa 16.8.2023
- stanovisko Východoslovenskej vodárenskej spoločnosti, a.s., č. 67158/2023/Má zo dňa 8.6.2023
- stanovisko Východoslovenskej distribučnej, a.s., z. č. 24ZVS00008278282 zo dňa 21.8.2023
- odborné stanovisko E.I.C. engineering inspection company s.r.o., č. S2023/01219/EIC IO/STA zo dňa 26.5.2023.

V zmysle § 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.

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.

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.

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 – 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 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.

Doručí sa verejnou vyhláškou

1. Stavebník: Real Estate MZ družstvo, Pri Vagovni 1296/5, Košice 040 17
2. Ing. Marián Želinský, Pri Vagovni 5, Košice
3. HEST CO Building, s.r.o., Zinková 10, Košice
4. Projektant - Ing. arch. Igor Hradský, OON Design, ul. Slovenskej jednoty 48, Košice
5. 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 – nehnuteľnosti KN-C parcelné číslo 435, 437/1, 439, 441, 442, 2537, 2533)

Na vedomie:

1. Mestská časť Košice – Staré Mesto, Hviezdoslavova 7, Košice + verejná vyhláška
2. Mesto Košice, orgán územného plánovania, Tr. SNP 48/A, Košice
3. Krajský pamiatkový úrad Košice, Hlavná 25, 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 vybraných zložiek životného prostredia, Komenského 52, Košice
6. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, štátna vodná správa, Komenského 52, Košice
7. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrana ovzdušia, Komenského 52, Košice
8. OR Hasičského a záchranného zboru Košice, Požiarnická 4, Košice
9. Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Košiciach, Ipeľská 1, Košice
10. Mesto Košice, ref. špeciálneho stavebného úradu pre miestne a účelové cesty, Tr. SNP 48/A, Košice
11. Mesto Košice, ref. životného prostredia, Tr. SNP 48/A, Košice
12. Správa mestskej zelene, Rastislavova 79, Košice
13. Mesto Košice, ref. dopravy, Tr. SNP 48/A, Košice
14. KR Policajného zboru, Krajský dopravný inšpektorát, Kuzmányho 8, Košice
15. Slovak Telekom a.s., Bajkalská 28, Bratislava 817 62
16. Východoslovenská distribučná a.s. Košice, Mlynská 31, Košice
17. SPP – distribúcia a.s., Plátennícka 19013/2, Bratislava 82109
18. Východoslovenská vodárenská spoločnosť a.s., OZ Košice, Komenského 50, Košice
19. Tepelné hospodárstvo s.r.o., Komenského 7, Košice
20. MH Teplárenský holding a.s., Teplárenská 3, Košice
21. UPC Broadband Slovakia s.r.o., Alvinczyho 14, Košice
22. Orange Slovensko a.s., Aupark Tower, Protifašistických bojovníkov 11, Košice
23. Veolia Energia Východné Slovensko s.r.o., Moldavská cesta 8/A, Košice
24. SITEL s.r.o., Zemplínska 6, Košice
25. Delta OnLine s.r.o., Žižkova 30, Košice
26. SWAN KE s.r.o., Námestie osloboditeľov 3/A, Košice
27. Antik telecom s.r.o., Čárskeho 10, Košice
28. MO SR, Správa nehnuteľného majetku a výstavby, Komenského 39/A, Košice
29. Dopravný podnik mesta Košice a.s., Bardejovská 6, Košice
30. 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.

P O T V R D E N I E

Toto rozhodnutie má podľa § 69 ods. 2 zákona číslo 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku /stavebný zákon/ v znení neskorších predpisov povahu **verejnej vyhlášky** a musí byť vyvesené na úradnej tabuli mestskej časti **po dobu 15 dní**.

Po uplynutí tejto lehoty a vyznačení dátumu zvesenia je potrebné toto potvrdenie zaslať na mesto Košice, pracovisko Košice – Staré Mesto, Hviezdoslavova č. 7, Košice.

Číslo rozhodnutia: **MK/A/2025/08367-20/I/KUS** **zo dňa 30.06.2025**

Vyvesené dňa:

Zvesené dňa: