



MK/A/2026/08833-18/IV/POP
Košice, 09.06.2026

MESTO KOŠICE

ROZHODNUTIE

Verejná vyhláška

Mesto Košice, pracovisko Košice – Juh, Smetanova 4, 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 stavebníka: ISB s.r.o, so sídlom Bačíkova 7, Košice, (IČO: 36571504)

Názov stavby: „Bytový dom ul. Šoltésovej a Tichá, Košice“

Členenie stavby: SO 01 Odstránenie existujúceho objektu
SO 02 Novostavba bytového domu

Stavebné pozemky: katastrálne územie Južné Mesto
KN-C parcelné čísla 1219, 1220/1, 1220/2 a 1221

Miesto stavby: ul. Šoltésovej a Tichá, Košice

Identifikačný kód stavby: Bytová budova - 1120 viacbytová budova

Údaje o stavbe: jednoduchá stavba, novostavba

Pozemky dotknuté prípojkami a vjazdom:

katastrálne územie: Južné Mesto, ulica Tichá, Košice
KN-C parcelné číslo 3395/1

Pozemky, ktoré budú tvoriť stavenisko:

katastrálne územie Južné Mesto, ulica Šoltésovej a Tichá, Košice
KN-C parcelné čísla 1220/1 a 1221

Projektant:

Ing.arch. Anton Reitzner, 3linea, spol. s.r.o., Jesenského 26, Košice
č. osvedčenia 1801AA

Identifikačné údaje dokumentácie:

názov: „Bytový dom ul. Šoltésovej a Tichá, Košice“

dátum vyhotovenia: 03/2025

zodpovedný projektant : Ing.arch. Anton Reitzner, 3linea, spol. s.r.o.,
Jesenského 26, Košice

Zoznam účastníkov konania:

1. ISB s.r.o, Bačíkova 7, Košice, zastúpená v konaní: Herta Suchá, Jegorovovo nám. 4, 040 22 Košice
2. Ing.arch. Anton Reitzner, 3linea, spol. s.r.o., Jesenského 26, 040 01 Košice (projektant)
3. Vlastníci susedných pozemkov a vlastníci susedných stavieb, ak ich vlastnícke právo alebo iné práva k týmto pozemkom a stavbám môžu byť rozhodnutím o stavebnom zámere priamo dotknuté (pozemky: KN-C parcelné čísla 1222, 1242/12, 1242/13, 3394/8 a 3395/1 katastrálne územie Južné Mesto a stavby: bytový dom Šoltésovej 8, 10, Košice na pozemkoch KN-C parcelné čísla 1233 a 1234, RD ul. Tichá 16 na pozemku KN-C parcelné číslo 1224, nebytová budova ul. Tichá 4 na pozemku KN-C parcelné číslo 1209 katastrálne územie Južné Mesto)

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

Podrobné údaje o stavbe:

Predmetom rozhodnutia o stavebnom zámere je odstránenie existujúceho objektu (SO 01) a novostavba bytového domu (SO 02).

SO 01 - existujúci prízemný podpivničený objekt so sedlovou strechou so súpisným číslom 472 na pozemku KN-C parcelné číslo 1219 a objekt garáže na pozemku KN-C parcelné číslo 1221 v katastrálnom území Južné Mesto sa odstráni v plnom rozsahu. Zastavaná plocha 300 m². Kanalizačná prípojka ostáva zachovaná.

SO 02 - novostavba bytového domu so 6 bytmi a s jedným prevádzkovým priestorom na prenájom na 1.NP bude umiestnená v nárožnej polohe ulíc Šoltésovej a Tichej. Bytový dom s obdĺžnikovým pôdorysom 10,65 m x 23,7 m je navrhovaný ako trojpodlažný s jedným podzemným podlažím. Zastrešený bude vegetačnou valbovou strechou. Vjazdy pre autá budú zo severozápadnej strany z ulice Tichá. Vstup pre peších do bytovej časti, ako aj nájomného priestoru pre služby bude z ulice Šoltésovej. Parkovanie osobných áut v počte 9 je navrhované v podzemnom podlaží, ktoré bude prístupné autovýťahom. Parkovacie miesto pre imobilných je navrhované na vlastnom pozemku. Celkový počet parkovacích miest bude 10.

Objekt bude napojený na verejné inžinierske siete novo navrhovanými prípojkami – vodovodnou, elektrickou a existujúcou kanalizačnou. Príprava tepla a teplej úžitkovej vody bude prostredníctvom tepelných čerpadiel. Dažďové vody budú odvádzané do akumuláčného zásobníka na vlastnom pozemku s prepadom do revíziej šachty. Priestor na ukladanie odpadu z domácnosti je situovaný vedľa stavby na pozemku KN-C parcelné číslo 1221 v katastrálnom území Južné Mesto - na juhovýchodnej strane bytového domu.

Dispozičné riešenie:

- 1.PP: osobný výťah, chodba, 7x pivničná kobka, technická miestnosť – upratovačka, autovýťah, garáž - parkovanie vozidiel v počte 9, spoločné schodisko
- 1.NP: spoločné priestory: osobný výťah, schodisko, chodba, zádverie, miestnosť pre kočíky a bicykle, autovýťah,
 nájomný priestor: zádverie, retailový priestor, WC s predsienkou, kuchynka
 B01 - dvojizbový byt: chodba, obývacia izba s kuchyňou, spálňa, kúpeľňa s WC, krytá terasa na teréne,
 B02 - dvojizbový byt: chodba, obývacia izba s kuchyňou, spálňa, kúpeľňa s WC, krytá, terasa na teréne,
- 2.NP: spoločné priestory: osobný výťah, schodisko, chodba,
 B03 - štvorizbový byt: chodba, kuchyňa, obývacia izba s jedálňou, 2x izba, spálňa, 2x šatník, kúpeľňa, samostatné WC, lodžia a balkón,
 B04 - dvojizbový byt: chodba, kuchyňa, obývacia izba s jedálňou, spálňa, šatník, kúpeľňa, samostatné WC, lodžia a balkón,
- 3.NP: spoločné priestory: osobný výťah, schodisko, chodba,
 B05 - dvojizbový byt: chodba, obývacia izba s kuchyňou, spálňa, šatník, kúpeľňa, samostatné WC, strešná terasa a balkón,
 B06 - štvorizbový byt: chodba so šatníkom, izba, obývacia izba s kuchyňou, pracovňa, spálňa, kúpeľňa, samostatné WC, strešná terasa a balkón.

Zastavovacie údaje stavby:

Zastavaná plocha budovy v úrovni 1.NP: 252,4 m²

Zastavaná plocha budovy v úrovni 1.PP: 376,4 m²

Spevnené plochy: 58 m²

Plocha zelene: 219,4 m²

Percentuálny podiel zelene: 41%

Bilancia plôch stavby:

Celková podlahová plocha: 789,1 m²

Podlahová plocha určená na nebytové účely pre služby: 28,6 m²

Podlahová plocha určená na bývanie : 760,5 m²

Výškové osadenie stavby :

Počet nadzemných podlaží : 3 NP

Max. výška hrebeňa valbovej strechy bude na kóte + 10,9 m od kóty +0,00, ktorá je na úrovni prízemnia (1.NP)

Odstupy stavby od hraníc susedných:

- stavieb

na parcele číslo 1224 (t.j. juhozápadnej strany) - 8,09 m

na parcele číslo 1209 (t.j. severozápadnej strany) – 13,09 m

na parcele číslo 1233 (t.j. juhovýchodnej strany) – 9,075 m

- pozemkov

od parcely číslo 3395/1 (t.j. severozápadnej strany) – 3,025 m

od parcely číslo 3394/8 (t.j. severovýchodnej strany) – 3,00 m
od parcely číslo 1242/13 (t.j. juhovýchodnej strany) – 2,075 m
od parcely číslo 1224 (t.j juhozápadnej strany) – 4,38 m

Počet parkovacích miest: 10
z toho: interiér na 1.PP: 9
exteriér: 1

Dopravné napojenie:

z existujúcej miestnej komunikácie na Tichej ulici, na pozemku KN-C parcelné číslo 3395/1, katastrálne územie Južné Mesto prostredníctvom novozriadeného vjazdu, v súlade so záväzným stanoviskom cestného správneho orgánu o povolení zriadenia vjazdu pod č. MK/A/ /2026/12980-2 zo dňa 30.01.2026.

Pripojenie na siete technického vybavenia územia :

Stavba bytového domu bude napojená na existujúce verejné rozvody inžinierskych sietí: vody, kanalizácie a elektrickej siete s bodmi napojenia na Tichej ulici, na pozemku KN-C parcelné číslo 3395/1, katastrálne územie Južné Mesto, novozriadenými prípojkami vody a elektrickej siete.

Zásobovanie el. energiou:

Stavba bytového domu bude napojená novozriadenou NN prípojkou z existujúcej RIS-SR6 – bod napojenia na pozemku KN-C parcelné číslo 3395/1, katastrálne územie Južné Mesto.

Zásobovanie vodou:

Stavba bytového domu bude zásobovaná vodou zariadením novej vodovodnej prípojky DN 50 Pre meranie spotreby vody bude osadený vodomer vo vodomernej šachte VŠ, ktorá bude umiestnená na pozemku stavebníka. Bod napojenia na verejný vodovod pozemku KN-C parcelné číslo 3395/1, katastrálne územie Južné Mesto.

Splašková kanalizácia:

Splaškové vody z novostavby budú odvedené do verejnej kanalizácie na Tichej ulici, na pozemku KN-C parcelné číslo 3395/1, katastrálne územie Južné Mesto, existujúcou kanalizačnou prípojkou DN 200 s osadením novej revíznej šachty na pozemku stavebníka.

Dažďová kanalizácia:

Zrážkové vody zo strechy stavby budú odvádzané navrhovaným dažďovým potrubím do podzemného akumuláčného zásobníka umiestnenej na pozemku stavebníka.

Požiarneho vodovod:

Voda na hasenie požiarov pre stavbu bude zabezpečená z vnútorných hadicových zariadení a z 1 ks existujúceho vonkajšieho podzemného hydrantu DN80 na Tichej ulici, na pozemku KN-C parcelné číslo 3395/1, katastrálne územie Južné Mesto.

Zásobovanie teplom:

Zdrojom tepla bude kaskáda dvoch tepelných čerpadiel vzduch-voda.

Vykurovanie:

Zabezpečené prostredníctvom teplovodného podlahového vykurovania.

Zoznam záväzných stanovísk a záväzných vyjadrení uplatnených v konaní:

- orgán územného plánovania, mesto Košice odd. Útvary hlavného architekta mesta Košice, č. MK/C/2024/00877-4 zo dňa 10.09.2024
- Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrany prírody a krajiny, č. OU-KE-OSZP3-2024/040714-002 zo dňa 13.08.2024
- Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, odpadové hospodárstvo, č. OU-KE-OSZP3-2024/045095-002 zo dňa 10.09.2024
- Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, štátna vodná správa, č. OU-KE-OSZP3-2025/060069-002 zo dňa 03.10.2025
- Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrana ovzdušia, č. OU-KE-OSZP3-2024/041369-002 zo dňa 14.08.2024
- Okresný úrad Košice, pozemkový a lesný odbor, č. OU-KE-PLO-2025/045223-003 zo dňa 24.07.2025
- OR Hasičský a záchranný zbor, Košice č. ORHZ-KE4-2025/000064-004 zo dňa 06.11.2025
- Regionálny úrad verejného zdravotníctva Košice I, č. RÚVZKE/OHŽPaZ /10280/25690/2024 zo dňa 25.11.2024
- Mestská časť Košice - Juh, č. 1282/5496/2025/ORRaIV/Ru zo dňa 09.07.2025
- Mesto Košice, odd. dopravy, č. MK/A/2026/12980-1, zo dňa 30.01.2026 a č. MK/A/2026/12980-2 zo dňa 30.01.2026
- Mesto Košice, odd. dopravy, ref. energií, č. MK/A/2026/11544-1, zo dňa 19.01.2026
- Slovak Telekom a.s., Bratislava, č. 6612514381 zo dňa 28.11.2025
- Východoslovenská distribučná a.s., Košice, č. 13439/2024 zo dňa 07.06.2024
- Východoslovenská vodárenská spoločnosť a.s. OZ, Košice, č. 73857/2024/Za zo dňa 18.06.2024
- SPP – distribúcia a.s., Bratislava, č. TD/EX/04245/2025/W zo dňa 28.05.2025

Uskutočnenie stavby:

Zhotoviteľ: určí sa vo výberovom konaní

Lehota výstavby: stavba bude ukončená do dvoch rokov od začatia stavebných prác, po overení projektu stavby podľa § 65 Stavebného zákona.

Stavebník je povinný dodržať nasledovné:**Požiadavky dotknutých orgánov uplatnené v záväzných stanoviskách a vo vyjadreniach dotknutých právnických osôb a to:**

1. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, odpadové hospodárstvo, č. OU-KE-OSZP3-2024/045095-002 zo dňa 10.09.2024:
 - Zakazuje sa podľa § 13 ods. 3 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.
 - 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:

- zabezpečiť zhodnotenie a recykláciu stavebného odpadu najmenej vo výške záväzných cieľov a limitov zhodnocovania a recyklácie ustanovených v prílohe číslo 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,
 - 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,
 - 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.
 - V prípade výskytu nebezpečného odpadu odovzdať ho organizácii s oprávnením podľa platných predpisov.
 - Stavebník pred podaním návrhu na kolaudáciu stavby požiadava 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.
2. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrana prírody a krajiny, č. OU-KE-OSZP3-2024/040714-002 zo dňa 13.08.2024 je žiadateľ povinný dodržať tieto podmienky:
- 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, udržiavanie 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:
 - trasu výkopovej ryhy v zelených pásoch odkloniť čo najďalej od kmeňov drevín,
 - v blízkosti drevín prevádzať zemné práce ručným spôsobom alebo pretláčaním,
 - navážky vyhlbenej zeminy uskladňovať mimo kmeňov drevín.
 - Pri výkopových prácach a stavebných prácach nenavážať zeminu, stavebný odpad alebo stavebný materiál do koreňovej zóny drevín, ani nezvyšovať nepriepustnosť pôdy v koreňovej zóne drevín.
 - Hĺbenie výkopov nevykonávať v koreňovom priestore drevín. Ak to vo výnimočných prípadoch nie je možné zabezpečiť, musí sa výkop vykonávať ručne a nesmie sa viesť bližšie ako 2,5 m od päty kmeňa. Pri hĺbení sa nesmú prerušiť korene hrubšie ako 3 cm. Korene sa môžu prerušiť jedine rezom, pričom sa rezné miesta zahľadia a ošetria.
 - V prípade, že je umiestnenie stavby v kolízii s existujúcou zeleňou, investor predloží na stavebnom úrade právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu ochrana prírody a krajiny o súhlase na výrub kolíznych drevín a krovitého porastu v zmysle § 47 ods. 3 zákona.
 - výrub kolíznych drevín a odstránenie krovitého porastu sa uskutoční až po nadobudnutí právoplatnosti stavebného povolenia.
 - 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 odpadkov a odpadov.
 - Bezprostredne po ukončení stavebných prác uviesť stavenisko do pôvodného stavu.
 - V prípade, že sa na záujmovom území vyskytujú invázne druhy rastlín alebo drevín, vlastník alebo správca pozemku je povinný postupovať podľa zákona č. 150/2019 Z.z. o prevencii a manažmente introdukcie a šírenia invázných nepôvodných druhov a zмене a doplnení niektorých zákonov. Zoznam invázných nepôvodných druhov je zverejnený na webovej stránke <https://invaznedruhy.sopsr.sk/>.
3. V zmysle vyjadrenia Okresného úradu Košice, pozemkový a lesný odbor, č. OU-KE-PLO-2025/045223-003 zo dňa 24.07.2025 sú stavebníci povinní dodržať tieto podmienky:
- Zabezpečiť základnú starostlivosť o poľnohospodársku pôdu, na ktorú bolo vydané toto stanovisko až do doby realizácie stavby.
 - Vykonať skrývku humusového horizontu poľnohospodárskej pôdy a zabezpečiť jej hospodárne a účelné využitie na nezastavanej časti pozemku resp. jej uložením a rozprestretím na inú parcelu poľnohospodárskej pôdy.
 - Po realizácii výstavby (príp. realizácii rozostavanej stavby), za účelom usporiadania evidencie druhov pozemkov v katastri nehnuteľnosti podľa § 3 ods. 2 zákona požiadať o zmenu poľnohospodárskeho druhu pozemku na zastavanú plochu s predložením porealizačného geometrického plánu, rozhodnutia o pridelení súpisného čísla na stavbu (ak sa vydáva, ak nie kolaudačného rozhodnutia) a tohto stanoviska. Zmenu druhu pozemku vykoná Okresný úrad Košice, katastrálny odbor, Južná trieda 82, Košice.
4. Regionálny úrad verejného zdravotníctva Košice I, č. RÚVZKE/OHŽPaZ /10280/25690/2024 zo dňa 25.11.2024:
- Vykonať v súlade s ust. § 131 ods.1 zákona č.87/2018 Z.z. o radiačnej ochrane a o zмене a doplnení niektorých zákonov také preventívne opatrenia, aby objemová aktivita radónu vo vnútornom ovzduší budovy počas pobytu osôb v priamere za kalendárny rok neprekračovala referenčnú úroveň $300 \text{ Bq}\cdot\text{m}^{-3}$ za kalendárny rok, ak taká budova je situovaná alebo bude situovaná na území so zvýšeným výskytom radónu,
 - Zabezpečiť podľa § 27 ods. 3 zák. č. 355/2007 Z.z. ochranu vnútorného prostredia budov pred hlukom z vonkajšieho prostredia pri súčasnom zachovaní ostatných potrebných vlastností vnútorného prostredia.
5. Mesto Košice, odd. dopravy, referát správy a údržby ciest č. MK/A/2026/12980-1 zo dňa 30.01.2026 :
- dodržať príslušné normy a zákony,
 - požiadať o vyjadrenia všetky stavbou dotknuté referáty Magistrátu Mesta Košice
 - pred začatím stavebných prác je potrebné vytýčiť všetky inžinierske siete
 - v zmysle § 3b ods.1 cestného zákona požiadať príslušný cestný správny orgán o vydanie povolenia na zriadenie vjazdu, na základe súhlasného stanoviska správcu pozemnej komunikácie, z ktorej sa chcete napojiť a súhlasné stanovisko príslušného dopravného inšpektorátu
 - zriadením vjazdu nedôjde k obmedzeniu bezpečnosti a plynulosti cestnej premávky ani k zásahu do práv vlastníkov nehnuteľností,

- údržbu a opravy vjazdu zabezpečí vlastník príľahlej nehnuteľnosti na vlastné náklady, ak sa so správcom cesty nedohodne inak,
- zriadením vjazdu nedochádza k prevodu vlastníckeho práva, ani k obmedzeniu vlastníckeho práva vlastníka miestnej cesty v prospech vlastníka príľahlej nehnuteľnosti,
- pri prekopení chodníkov a ciest postupovať v rámci pravidiel VZN č. 221 o výkone správy pri osobnom užívaní miestnych a účelových ciest,
- v prípade priečného prekopenia miestnej cesty žiadame spätné úpravy realizovať na celej ploche prekopávky,
- v prípade pozdĺžneho prekopenia miestnej cesty kryt opraviť v šírke jedného jazdného pruhu a v celej dĺžke prekopávky,
- pri pozdĺžnom prekopení chodníkov kryt opraviť v celej šírke chodníka a v celej dĺžke prekopávky,
- pre potreby vydania dočasného/trvalého dopravného značenia, zvláštneho užívania, uzávierky, obchádzky a odklony je potrebné požiadať príslušný cestný správny orgán na základe projektovej dokumentácie vypracovanej odborne spôsobilou osobou, odsúhlasenej príslušným dopravným inšpektorátom a správcom cesty,
- 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 žiadame dodržať príslušné technické normy a postupovať v rámci ustanovení stavebného zákona. Počas prác zabezpečiť dopravné značenie staveniska v zmysle platnej vyhlášky.

6. Všeobecné podmienky:

- Pred začatím zemných výkopových prác 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.
- 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 vlastníka resp. správcu podzemných vedení.
- Pri realizácii prípojok inžinierskych sietí dodržať tieto podmienky:
 - pred začatím výkopových prác investor zabezpečí vytýčenie všetkých podzemných sietí a zabezpečí ich ochranu,
 - počas výstavby prispôbiť prekrytie výkopov a ich zabezpečenie potrebám občanov, hlavne na miestach sústredeného pohybu peších,
 - stavebník zabezpečí, aby pri križovaní a súbehu nového rozvodu s inžinierskymi sieťami boli dodržané horizontálne a vertikálne odstupy v súlade s STN EN,
 - pred zasypaním odkrytých inžinierskych sietí je stavebník povinný prizvať vlastníkov resp. správcov dotknutých inžinierskych sietí kvôli kontrole nepoškodenosti ich vedenia.
- 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.

- 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. Ku kolaudačnému konaniu stavebník predloží doklady o vhodnosti použitých výrobkov.
- Stavebný materiál skladovať na vlastnom pozemku stavebníka. Bez zvláštneho povolenia správcu komunikácie je zakázané skladovanie materiálu na verejnom priestranstve.
- Pri uskutočňovaní stavebných prác dbať, aby nedošlo ku spôsobeniu škody na cudzích nehnuteľnostiach a majetku.
- Dodržať Všeobecne záväzné nariadenie mesta Košice č. 238: O nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území mesta Košice.
- Počas stavebných prác investor zabezpečí, aby nákladnou dopravou neboli znečisťované miestne komunikácie a v prípade znečistenia zabezpečí ich čistenie.

Povinnosti vyplývajúce zo Stavebného zákona:

1. Stavebník zodpovedá za splnenie povinností vyplývajúcich z ust. § 30 Stavebného zákona.
2. Projekt stavby musí byť vypracovaný oprávnenou osobou podľa zákona č. 138/1992 Zb. o autorizovaných architektoch a autorizovaných stavebných inžinieroch v znení neskorších predpisov (v zmysle § 34 ods. 2 Stavebného zákona). (alebo kvalifikovanou osobou podľa § 34 ods. 4 písm. a) a ods. 5 Stavebného zákona).
3. Projekt stavby musí byť spracovaný v súlade so stavebným zámerom.
4. Stavebník je povinný pre realizáciu stavby požiadať stavebný úrad o overenie projektu **stavby** podľa § 65 Stavebného zákona.
5. 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.
6. Pred začatím stavby zabezpečiť vytýčenie 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.
7. Doklady o vytýčení priestorovej polohy stavby predloží stavebník stavebnému úradu pri kolaudačnom konaní.
8. 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.
9. Zhotoviteľ zodpovedá za splnenie povinností vyplývajúcich z ust. § 32 Stavebného zákona.
10. 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.
11. Počas výstavby zaistiť bezpečnosť pešej aj vozidlovej dopravy v dotyku so staveniskom a zabezpečiť prístup k dotknutým okolitým nehnuteľnostiam.
12. 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.

13. V zmysle § 66 sa ods. 2 písm. 1) 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.
14. Dokončenú stavbu alebo jej časť spôsobilú na samostatné užívanie možno uviesť do trvalého užívania až po kolaudácii v zmysle § 66 Stavebného zákona.
15. Návrh na kolaudáciu stavby podá stavebník v súlade s § 66 ods. 2 Stavebného zákona na tunajšom stavebnom úrade po dokončení stavby.
16. 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.
17. 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 záväzné aj pre právnych nástupcov účastníkov konania.**Lehota platnosti rozhodnutia o stavebnom zámere:**

Rozhodnutie o stavebnom zámere platí v súlade s ust. § 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.

Rozhodnutie o stavebnom zámere nie je dokladom na samotnú realizáciu stavby. Stavbu možno začať realizovať až po overení projektu stavby podľa § 65 Stavebného zákona.**Stavebník je povinný pre realizáciu stavby požiadať stavebný úrad o overenie projektu stavby podľa § 65 Stavebného zákona.****Odôvodnenie**

Dňa 16.04.2025 podala spoločnosť ISB s.r.o, so sídlom Bačíkova 7, Košice, (IČO: 36571504) zastúpený v konaní: Herta Suchá, bytom Jegorovovo nám. 4, Košice, žiadosť o vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere na stavbu s názvom: „Bytový dom ul. Šoltésovej a Tichá, Košice,“ na pozemkoch KN-C parcelné čísla 1219, 1220/1, 1220/2 a 1221 v katastrálnom území Južné Mesto (hlavná stavba) a na pozemku KN-C parcelné číslo 3395/1 v katastrálnom území Južné Mesto (napojenie na dopravnú sieť a prípojky na jednotlivé inžinierske siete v území).

Stavebný úrad, pracovisko Košice – Juh dňa 17.04.2025 vyzval stavebníka na zaplatenie správneho poplatku v 15-dňovej lehote odo dňa doručenia písomnej výzvy.

Správny poplatok vo výške 1000 € slovom tisíc eur bol stavebníkom dňa 29.04.2025 zaplatený v zmysle pol. 59 písm. a) ods. 2 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, Smetanova 4, Košice vyzval žiadateľa na doplnenie potrebných dokladov žiadosti a súčasne konanie o stavebnom zámere pod č. MK/A/2025/16884-03/IV/POP dňa 23.05.2025 prerušil. V dňoch 17.06.2025 a 22.07.2025 žiadateľ doplnil časť predpísaných podkladov.

Dňa 22.07.2025 žiadateľ požiadal o predĺženie lehoty na doplnenie chýbajúcich dokladov. Po posúdení podanej žiadosti, stavebný úrad listom č. MK/A/2025/16884-06/IV/POP zo dňa 04.08.2025 predĺžil lehotu na doplnenie podkladov. V dňoch 06.10.2025 a 29.10.2025 žiadateľ doplnil časť predpísaných podkladov.

Dňa 29.10.2025 žiadateľ požiadal o predĺženie lehoty na doplnenie chýbajúcich dokladov. Po posúdení podanej žiadosti, stavebný úrad listom č. MK/A/2025/16884-11/IV/POP zo dňa 31.10.2025 predĺžil lehotu na doplnenie podkladov. V dňoch 18.12. 2025, 06.02.2026 a 13.03.2026 žiadateľ doplnil predpísané podklady.

Pozemky KN-C parcelné čísla 1219, 1220/1, 1220/2 a 1221 v katastrálnom území Južné Mesto sú vo vlastníctve stavebníka podľa listu vlastníctva č. 334.

Po doplnení chýbajúcich dokladov stavebný úrad, pracovisko Košice - Staré Mesto, oznámil verejnou vyhláškou dňa 07.04.2026 podľa § 51 Stavebného zákona začatie konania účastníkom konania, dotknutým orgánom a dotknutým právnickým osobám a dňa 21.05.2026 nariadil ústne pojednávanie spojené s miestnou obhliadkou.

Verejná vyhláška bola na úradnej tabuli správneho orgánu a na webovom sídle www.kosice.sk vyvesená dňa 16.04.2026 a zvesená dňa 30.04.2026.

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.

Do termínu ústneho pojednávania neboli vznesené od účastníkov konania a dotknutých orgánom a dotknutým právnických osôb žiadne námietky a pripomienky voči stavebnému zámeru. Pri ústnom pojednávaní tunajší stavebný úrad oboznámil prítomných účastníkov konania s predloženou žiadosťou, dokladmi a stavebným zámerom. Prítomní účastníci konania nevzniesli voči stavebnému zámeru 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: 183,1 m².

Stavebník predložil správu o prerokovaní stavebného zámeru, stavebný zámer a primerane povahy 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.

V zmysle § 84 ods. 11 písm. a) a d) zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, ak sa v osobitných predpisoch používa pojem a) „územné konanie“ podľa predpisov účinných do 31. marca 2025, rozumie sa tým od 1. apríla 2025 „konanie o stavebnom zámere“ podľa tohto zákona, d) „záväzné stanovisko k územnému konaniu“ podľa predpisov účinných do 31. marca 2025, rozumie sa tým od 1. apríla 2025 „záväzné stanovisko k stavebnému zámeru“ podľa tohto zákona.

Rozhodnutie o stavebnom zámere nie je dokladom na samotnú realizáciu stavby. Stavebník je povinný pre realizáciu stavby požiadať stavebný úrad o overenie projektu stavby podľa § 65 Stavebného zákona.

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 správnym 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 po dobu 15 dní. Posledný deň je tejto lehoty je dňom doručenia.

Rozhodnutie sa doručuje do vlastných rúk účastníkom konania:

1. ISB s.r.o, Bačíkova 7, Košice, zastúpená v konaní: Herta Suchá, Jegorovovo nám. 4, 040 22 Košice+ overený stavebný zámer
2. Ing.arch. Anton Reitzner, 3linea, spol. s.r.o., Jesenského 26, 040 01 Košice (projektant)
3. Vlastníci susedných pozemkov a vlastníci susedných stavieb, ak ich vlastnícke právo alebo

iné práva k týmto pozemkom a stavbám môžu byť rozhodnutím o stavebnom zámere priamo dotknuté (pozemky: KN-C parcelné čísla 1222, 1242/12, 1242/13, 3394/8 a 3395/1 katastrálne územie Južné Mesto a stavby: bytový dom Šoltésovej 8, 10, Košice na pozemkoch KN-C parcelné čísla 1233 a 1234, RD ul. Tichá 16 na pozemku KN-C parcelné číslo 1224, nebytová budova ul. Tichá 4 na pozemku KN-C parcelné číslo 1209 katastrálne územie Južné Mesto)

Rozhodnutie sa zasiela na vedomie:

Dotknuté orgány:

1. Mesto Košice, odd. Útvar hlavného architekta MK, Tr. SNP 48/A, 040 11 Košice
2. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, odpadové hospodárstvo, Komenského 52, 040 01 Košice
3. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrana prírody a vybraných zložiek životného prostredia, Komenského 52, 040 01 Košice
4. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, štátna vodná správa, Komenského 52, 040 01 Košice
5. Okresný úrad Košice, Pozemkový a lesný odbor, Komenského 52, 040 01 Košice
6. OR Hasičského a záchranného zboru Košice, Požiarnická 4, 040 01 Košice
7. Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Košiciach, Ipeľská 1, 040 11 Košice
8. Mesto Košice, odd. dopravy, Tr. SNP 48/A, 040 11 Košice
9. Mesto Košice, ref. energií, Tr. SNP 48/A, 040 11 Košice
10. KR Policajného zboru, Krajský dopravný inšpektorát, Kuzmányho 8, 040 01 Košice

Dotknuté právnické osoby:

1. Mesto Košice, ref. správy a údržby ciest, Tr. SNP 48/A, 040 11 Košice
2. Dopravný podnik mesta Košice a.s., Bardejovská 6, 040 11 Košice
3. KR Policajného zboru, Krajský dopravný inšpektorát, Kuzmányho 8, Košice
4. Slovak Telekom a.s., Bajkalská 28, Bratislava 817 62
5. Východoslovenská distribučná a.s. Košice, Mlynská 31, Košice
6. SPP – distribúcia a.s., Plátenicka 19013/2, Bratislava 821 09
7. Východoslovenská vodárenská spoločnosť a.s., OZ Košice, Komenského 50, Košice

Na vedomie:

Mestská časť Košice – Juh, Smetanova 4, 040 01 Košice (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 a na úradnej tabuli v priestoroch prevádzkovateľa.