

ROZHODNUTIE

Verejná vyhláška

Obec Kysak, ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“) podľa § 15 ods. 5 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“), podľa § 46 a § 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“), rozhodujúc 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.“) vydáva

rozhodnutie o stavebnom zámere

ID stavby: 1111
názov stavby: Rodinný dom
miesto stavby: 044 81 Kysak
stavebné pozemky: pozemky registra KN-„C“, parcelné č. 221/50, 221/53, katastrálne územie Kysak
stavebník: Ľudovít Bičkoš, [redacted] a
Ing. Natália Petričová, [redacted]
Splnomocnenec: Ing. Peter Lukáč [redacted]
vlastník stavby: „ako stavebník“
účel stavby: bývanie
typ stavby: novostavba, 1111 Jednobytová budova,
projektant: projektant : Ing. Dana Knapová, [redacted]
identifikačné údaje dokumentácie: projektant: Ing. Dana Knapová,
[redacted], názov: Rodinný dom,
dátum vyhotovenia: 04/2026.

Zoznam účastníkov konania:

1. Stavebník: Ľudovít Bičkoš, [redacted]
2. Ing. Natália Petričová, [redacted]
3. Splnomocnenec: Ing. Peter Lukáč, [redacted]
4. Projektant: Ing. Dana Knapová, [redacted]
5. Susedia: Pavol Kralčák, [redacted]
6. Dominika Kralčáková, [redacted]
7. Mária Kralčáková, [redacted]
8. Jaroslav Kosturko, [redacted]
9. František Majirský, [redacted]
10. Bc. Sofia Majirská, [redacted]

Podrobné údaje o stavbe:

Predložený stavebný zámer rieši jednobytovú budovu – „Rodinný dom“ (ďalej len „Rodinný dom“).

Rodinný dom murovanej konštrukcie je nepodpivničený jednopodlažný objekt, zastrešený valbovou strechou. Výška hrebeňa je 5,82m nad upraveným terénom.

Vstup do rodinného domu je zo západnej strany.

Rodinný dom murovanej konštrukcie o jednej bytovej jednotke, bude o celkovej zastavanej ploche 212,50m², podlahovej ploche 146,18m², obytnej ploche 86,78m², zastrešený valbovou strechou so sklonom 22° s nasledovnou dispozíciou:

Prízemie: *zádverie, chodba, 3x izba, technická miestnosť, 2x kúpeľňa, 2x šatník, spálňa, obývacia izba, kuchyňa, špajza, terasa*

Rodinný dom bude pripojený na verejnú elektrickú sieť, vlastnú studňu a vodonepriepustnú žumpu. Dažďová voda bude ústiť do zbernej nádrže o objeme 7,50m³ s využitím na polievanie trávnatých plôch a technické účely. Vstup na pozemok je zabezpečený vjazdom povoleným obcou Kysak z povolenej miestnej komunikácie.

Údaje zo zisťovacieho konania:

Pre navrhovanú činnosť nebolo vedené zisťovacie konanie podľa zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Zoznam záväzných stanovísk a záväzných vyjadrení uplatnených v konaní:

1. Obec Kysak, záväzné stanovisko č. OÚS2026/00118 zo dňa 28.04.2026
2. Obec Kysak, rozhodnutie č. OcÚ-84/2026-Pir zo dňa 20.04.2026
3. OÚ Košice – okolie, odb. SoŽP č. OU-KS-OSZP-2026/010643-002 zo dňa 30.04.2026
4. OÚ Košice – okolie, odb. SoŽP č. OU-KS-OSZP-2026/010567-002 zo dňa 24.04.2026
5. OÚ Košice – okolie, odb. PaL č. OU-KS-PLO1-2026/014880 zo dňa 20.07.2025
6. ORPZ Košice – okolie, ODI, stanovisko č. ORPZ-KS-ODII-2026/000818-155 zo dňa 22.05.2026
7. VSD, a.s., stanovisko č. 6433/2026 zo dňa 12.03.2026
8. VVS, a.s., vyjadrenie č. 62215/2026/Kall zo dňa 19.05.2026
9. SPP Distribúcia, a.s., vyjadrenie č. TD/NS/0227/2026/Va zo dňa 18.03.2026
10. Slovak Telekom, a.s., vyjadrenie č. 6612606917 zo dňa 11.03.2026

Podmienky pre uskutočnenie stavby:

1. Stavba bude uskutočnená podľa dokumentácie schválenej v stavebnom konaní. **Prípadné zmeny nemôžu byť zrealizované bez predchádzajúceho povolenia stavebného úradu. Stavbu bude možné skolaudovať až po kolaudácii cesty na parcele č. 221/42 a inžinierskych sietí.**
2. Stavba sa osadí na parcele KN-C č. 221/50 a 221/53, katastrálne územie Kysak presne podľa zakreslenia v situácii osadenia, ktorá je súčasťou schválenej projektovej dokumentácie.
3. Projektant stavby v zmysle § 35 ods. 5 stavebného zákona zodpovedá za komplexnosť, úplnosť a vecnú správnosť projektovej dokumentácie a za jej použiteľnosť.

4. Stavebník je povinný zabezpečiť vytyčenie stavby oprávnenou osobou v súlade s § 42 stavebného zákona. Vytyčenie priestorovej polohy musí zodpovedať podmienkam vyplývajúcim z rozhodnutia o stavebnom zámere a vytyčovaciemu výkresu priestorovej polohy stavby.
5. Doklady o vytyčení stavby je potrebné predložiť stavebnému úradu pri kolaudačnom konaní.
6. Stavbyvedúci je povinný v dostatočnom časovom predstihu oznámiť stavebnému úradu, dotknutým orgánom, stavebníkovi, projektantovi a osobe poverenej výkonom stavebného dozoru termín konania kontrolnej prehliadky, ak bola jej realizácia určená v tomto rozhodnutí o stavebnom zámere. **Prípadné zmeny oproti schválenému stavebnému zámeru nemôžu byť zrealizované bez predchádzajúceho prerokovania na mimoriadnej kontrolnej prehliadke stavby v zmysle § 43 ods. 2 SZ.**
7. Stavebník je pri uskutočňovaní stavby povinný dodržať podmienky dotknutých orgánov uplatnené v záväzných stanoviskách, ak nie sú určené správnymi rozhodnutiami a požiadavky uplatnené vo vyjadreniach dotknutých právnických osôb.
8. Rozhodnutie o rozporných požiadavkách a stanoviskách zo správy o prerokovaní stavebného zámeru: Stavebný úrad konštatuje, že zo správy o prerokovaní stavebného zámeru nevyplývajú rozporné požiadavky a stanoviská medzi záväznými stanoviskami dotknutých orgánov k stavebnému zámeru a inými uplatnenými stanoviskami.
9. Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania: Stavebný úrad konštatuje, že účastníci konania neuplatnili žiadne námietky ani pripomienky k navrhovanej stavbe.
10. Stavenisko budú tvoriť stavebné pozemky KN-C parc. č. 221/50 a 221/53, k.ú. Kysak.
11. Stavenisko musí byť označené ako stavenisko s uvedením základných údajov o stavbe a účastníkoch výstavby.
12. Lehota výstavby: do 31.12.2029.
13. Pri výstavbe musia byť dodržané všeobecnotechnické požiadavky na výstavbu a príslušné technické normy a použité len vhodné stavebné výrobky v súlade s ust. zák. č. 90/1998 Z.z. o stavebných výrobkoch v znení neskorších predpisov.
14. Stavebník je povinný dbať na to, aby pri uskutočňovaní stavebných prác nedošlo ku spôsobeniu škody na cudzích nehnuteľnostiach a majetku.
15. V prípade, že sa pri uskutočňovaní stavebných prác nájde predmet, ktorý môže mať pamiatkovú hodnotu, archeologický nález alebo osobitne chránená časť prírody, Stavebník zabezpečí, aby stavbyvedúci bezodkladne:
 - prerušil stavebné práce, ktoré by mohli nález ohroziť,
 - ohlásil nález príslušnému krajskému pamiatkovému úradu alebo orgánu ochrany prírody a krajiny a riadil sa ich pokynmi,
 - vykonal nevyhnutné opatrenia na ochranu nálezu až do jeho odborného posúdenia,
 - zaznamenal do stavebného denníka čas a okolnosti nálezu, čas jeho ohlásenia a opis vykonaných opatrení,
 - oznámil nález a vykonané opatrenia orgánu štátneho stavebného dohľadu.
16. Stavebník musí dbať na to, aby vplyvom stavebných prác neboli znečisťované verejné komunikácie. V prípade znečistenia verejnej komunikácie je zhotoviteľ povinný zabezpečiť jej okamžité očistenie.
17. Stavebník je povinný pri realizácii predmetnej stavby dbať na to, aby svojou stavebnou činnosťou nezasahoval do práv a právom chránených záujmov vlastníkov susedných

- nehnuteľností, hlavne nadmerným hlukom, prachom a zbytočnou prevádzkou stavebných mechanizmov.
18. Stavebný materiál môže byť uskladnený len na pozemku vo vlastníctve stavebníka. Ak by nastala skutočnosť vylučujúca uskladňovanie materiálu tak, ako je to vyššie uvedené, tunajší úrad zaväzuje stavebníka pred uskladnením materiálu vyžiadať si súhlas vlastníkov pozemku.
 19. Stavebník je povinný počas realizácie stavby nakladať s odpadmi zo stavebných činností v súlade s ust. § 99 ods. 1 písm. b) bodov 1, 2, 3, 5, zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších právnych predpisov.
 20. Dažďové vody budú vyvedené výlučne na vlastný pozemok tak, aby nespôsobovali škody na susedných nehnuteľnostiach. Dažďové vody nesmú byť vyvedené na priľahlú komunikáciu.
 21. Pred realizáciou prípojok na inžinierske siete, ktoré budú križovať miestnu komunikáciu je stavebník povinný vopred požiadať správcu komunikácie o súhlas na križovanie, prekopanie alebo pretlačenie komunikácie, či iného verejného priestranstva a vydanie povolenia na zvláštne užívanie komunikácie.
 22. V prípade realizácie terénnych úprav, ktorými by sa zmenil vzhľad prostredia alebo odtokové pomery je stavebník povinný vopred požiadať o vydanie povolenia príslušný stavebný úrad.
 23. Stavebník je povinný oznámiť začatie stavby príslušnému stavebnému úradu.
 24. **Stavebník je povinný oznámiť tunajšiemu stavebnému úradu termín ukončenia stavby pred jej uvedením do trvalého užívania a požiadať o vydanie kolaudačného osvedčenia.**

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

Námietky účastníkov konania:

V zákonom stanovenej lehote účastníci konania nepodali k vydaniu rozhodnutia o stavebnom zámere žiadne námietky ani pripomienky.

Lehota platnosti rozhodnutia o stavebnom zámere:

Podľa § 61 ods. 1 Stavebného zákona rozhodnutie o stavebnom zámere platí tri roky odo dňa, keď nadobudlo právoplatnosť, nestráca však platnosť, ak bola v tejto lehote podaná žiadosť o overenie projektu stavby.

Rozhodnutie o stavebnom zámere stráca platnosť dňom straty platnosti overovacej doložky.

Podľa § 61 ods. 4 stavebného zákona rozhodnutie o stavebnom zámere je záväzné aj pre právnych nástupcov účastníkov konania.

Podľa § 62 ods. 3 stavebného zákona možno lehotu platnosti rozhodnutia o stavebnom zámere predĺžiť na žiadosť stavebníka podanú pred jej uplynutím najviac o dva roky.

ODÔVODNENIE

Obci Kysak, ako príslušnému stavebnému úradu, bola dňa 14.07.2026 doručená žiadosť stavebníkov: Ľudovít Bičkoš, Ružínska 3, 044 81 Kysak a Ing. Natália Petričová, Močiarna 37, 044 81 Kysak, v zastúpení: Ing. Peter Lukáč, Jarná 19, 040 01 Košice (ďalej len „stavebníci“), o vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere pre novostavbu: Jednobytová budova „**Rodinný dom**“ na pozemku KN-C parc. č. 221/50 a 221/53, v katastrálnom území Kysak. Dňom podania žiadosti bolo začaté konanie o stavebnom zámere.

Stavebník k žiadosti priložil projektovú dokumentáciu vypracovanú oprávnenou osobou a správu o prerokovaní stavebného zámeru. Keďže žiadosť o stavebný zámer obsahovala predpísané náležitosti, stavebný úrad listom č. 178/2026-Ky zo dňa 20.07.2026 (ďalej len „oznámenie“) oznámil začatie konania o stavebnom zámere účastníkom konania, dotknutým orgánom a dotknutým právnickým osobám.

Nakoľko sú stavebnému úradu dobre známe pomery staveniska a žiadosť poskytuje dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby, stavebný úrad nenariadil v zmysle § 53 ods. 2 Stavebného zákona ústne pojednávanie a v súlade s § 51 ods. 2 Stavebného zákona určil lehotu 7 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia, v ktorej mohli účastníci konania, dotknuté orgány a dotknuté právnické osoby uplatniť svoje návrhy, pripomienky a námietky a súčasne ich upozornil, že na neskôr podané návrhy, pripomienky a námietky sa neprihliadne.

V stavebným úradom určenej lehote zo strany účastníkov konania, dotknutých orgánov a dotknutých právnických osôb neboli uplatnené žiadne návrhy, pripomienky ani námietky. Zo správy o prerokovaní stavebného zámeru nevyplývajú žiadne rozpory medzi záväznými stanoviskami dotknutých orgánov k stavebnému zámernu a inými uplatnenými stanoviskami.

Stavebníci majú k stavebnému pozemku KN-C parc. č. 221/50 a 221/53, k.ú. Kysak spoluvlastnícke právo podľa listu vlastníctva č. 1398. Pozemky sú podľa výpisu z listu vlastníctva č. 1398 evidované ako orná pôda o výmere 427m² a 429m², umiestnené mimo zastavaného územia obce. Okresný úrad Košice – okolie, pozemkový a lesný odbor vydal dňa 20.07.2025 pod č. OU-KS-PLO1-2026/014880 rozhodnutie, ktorým odníma natrvalo poľnohospodársku pôdu vo výmere 0-02-29ha na výstavbu rodinného domu.

Z predložených podkladov (záväzných stanovísk dotknutých orgánov) vyplýva súlad so záujmami chránenými osobitnými predpismi a so záväzným stanoviskom orgánu územného plánovania.

Podľa § 57 ods. 3 Stavebného zákona: Správny orgán môže na žiadosť stavebníka rozhodovať o stavebnom zámere a zároveň overiť projekt stavby, ak stavebník predložil v konaní súhlasné doložky súladu vydané dotknutými orgánmi a dotknutými právnickými osobami.

Podľa § 84 ods. 11 Stavebného zákona: Ak sa v osobitných predpisoch používa pojem - písm. 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,

- písm. e): „záväzné stanovisko k stavebnému konaniu“ podľa predpisov účinných do 31. marca 2025, rozumie sa tým od 1. apríla 2025 „doložka súladu“ podľa tohto zákona.

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

Toto rozhodnutie o stavebnom zámere bude doručované verejnou vyhláškou podľa § 26 Správneho poriadku v súlade s § 61 Stavebného zákona, nakoľko jeden z účastníkov konania Jaroslav Kosturko zomrel, dedičské konanie ešte neprebehlo a teda stavebnému úradu nie sú účastníci konania známi.

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

Správny poplatok:

Správny poplatok v zmysle pol. 59 písm. a/ ods.1 sadzobníka správnych poplatkov, ktorý tvorí súčasť zákona č.145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch, v znení neskorších právnych predpisov bol zaplatený vo výške 300,- € do pokladne obce.

POUČENIE

Proti tomuto rozhodnutiu má účastník konania právo podať odvolanie v súlade s § 53 a § 54 Správneho poriadku v lehote do 15 dní odo dňa oznámenia (doručenia) rozhodnutia.

Odvolanie sa podáva na Stavebný úrad Obec Kysak, Hlavná 28, 044 81 Kysak, pričom odvolacím orgánom je Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR, Žriedlová 13, 040 01 Košice. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Ing. Ľubomír Krajňák

starosta obce

e-dokument bol podpísaný elektronicky

Rozhodnutie sa doručuje verejnou vyhláškou

- účastníkom konania:

1. Stavebník: Ľudovít Bičkoš, [REDACTED]
2. Ing. Natália Petričová, [REDACTED]
3. Splnomocnenec: Ing. Peter Lukáč, [REDACTED]
4. Projektant: Ing. Dana Knapová, [REDACTED]
5. Susedia: Pavol Kralčák, [REDACTED]
6. Dominika Kralčáková, [REDACTED]
7. Mária Kralčáková, [REDACTED]
8. František Majirský, [REDACTED]
9. Bc. Sofia Majirská, [REDACTED]

Na vedomie:

- dotknutým orgánom:

1. Obec Kysak, Hlavná ulica 146/28, 044 81 Kysak
2. Okresný úrad Košice – okolie, odbor starostlivosti o životné prostredie, Hroncova 13, 040 01 Košice

- dotknutým právnickým osobám:

- Východoslovenská distribučná, a.s., Mlynská 31, 042 91 Košice
- VVS a.s., Komenského 50, 040 01 Košice

Doručí sa zo žiadosťou o vyvesenie a zverejnenie verejnej vyhlášky:

1. Obec Kysak, Hlavná ulica 146/28, 044 81 Kysak

Verejná vyhláška

Rozhodnutie č. 178/2026-Ky zo dňa 25.08.2026

Toto rozhodnutie má povahu verejnej vyhlášky podľa § 26 Správneho poriadku v súlade s § 61 Stavebného zákona a musí byť vyvesené po dobu 15 dní na úradnej tabuli v obci Kysak. 15 deň sa považuje za deň doručenia.

Po uplynutí tejto lehoty a vyznačení dátumu vyvesenia a zvesenia je potrebné toto potvrdenie zaslať na Spoločný obecný úrad Budimír, Kmeťova 20, Košice

Vyvesené dňa: 27.08.2026

Zvesené dňa:

Pečiatka, podpis:

Pečiatka, podpis: