



Košice, 23.09.2025
MK/A/2025/14756-19/I/KUS

MESTO KOŠICE

ROZHODNUTIE

Verejná vyhláška

Mesto Košice, pracovisko Košice - Staré Mesto, Hviezdoslavova 7, Košice ako vecne a miestne príslušný stavebný úrad 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 spojení s ustanovením § 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

zmenu stavby „**CITY TOWER (SO_02)**“, **Garbiarska ul. č. 1, Košice** na pozemkoch KN-C parcelné číslo 3196/1, 3196/2 v katastrálnom území Letná, pred jej dokončením na pozemkoch KN-C parcelné číslo **3196/18, 3196/1** v katastrálnom území **Letná**, pre stavebníka:

City Tower s.r.o., Popradská 82, 040 11 Košice, IČO 55276024.

Na uvedenú stavbu bolo vydané stavebné povolenie č. MK/A/2023/07990-11/I/KUS zo dňa 24.01.2023, mestom Košice, pracoviskom Staré Mesto.

Navrhovaná zmena stavby pred dokončením zachováva pôdorysné a výškové členenie pôvodne navrhovaného objektu SO_02. Dokumentácia zmeny stavby pred dokončením sa zaoberá zmenami dispozičného členenia časti objektu, prehĺbením objektu o 1 podzemné podlažie a z nich vyplývajúcich konštrukčných a technologických zmien. Objekt SO_02 je navrhnutý s dvoma podzemnými a šiestimi nadzemnými podlažiami, pričom posledné podlažie je ustúpené. Jednotlivé podlažia sú prepojené 2 komunikačnými jadrami, 1 vonkajšie schodiskové a jedno kombinované vnútorné schodiskové s jedným osobným výťahom. 1.PP a 2.PP je funkčne navrhnuté ako parkovacie podlažia. V rámci 1.NP je okrem parkovacieho priestoru navrhnutý aj vstupný priestor z Garbiarskej ul., ktorý sprístupňuje výťahovo-schodiskové komunikačné jadro, ako aj menší prenajímateľný priestor s oknami do Garbiarskej ul. Dvojica obslužných rámp je umiestená pod sebou do priestoru medzi SO 01 a SO 02. Dopravne sa

uvažuje s využitím existujúceho východného vjazdu na pozemok ako vjazdu do garážového domu. Tento vjazd je zároveň aj výjazdom z parkovacieho domu. V rámci garážového domu je riešené rampové prepojenie z 1.NP samostatnými rampami na 1.PP a 2.PP. Celkový počet parkovacích miest je 96 miest.

Pre navrhovanú činnosť „CITY TOWER“, Garbiarska 1, Košice“ bolo 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. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia vydal v procese posudzovania vplyvov na životné prostredie rozhodnutie č. OU-KE-OSZP3-2020/036282 zo dňa 14.9.2020, v ktorom v rámci zisťovacieho konania, posúdil navrhovanú činnosť z hľadiska povahy a rozsahu navrhovanej činnosti, miesta vykonávania navrhovanej činnosti, najmä jeho únosného zaťaženia a ochrany poskytovanej podľa osobitných predpisov, významu očakávaných vplyvov na životné prostredie a zdravie obyvateľstva, súladu s územno-plánovacou dokumentáciou a úrovne spracovania zámeru. z ktorého vyplýva, že navrhovaná činnosť sa nebude ďalej posudzovať. Citované právoplatné rozhodnutie Okresného úradu Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie z procesu posudzovania vplyvov na životné prostredie je uverejnené na webovej sídle orgánu, ktorý ho vydal (www.enviroportal.sk).

Stavebník pri uskutočňovaní stavby bol povinný zabezpečiť splnenie všetkých podmienok vyššie uvedeného rozhodnutia a ktoré splnil v predloženej projektovej dokumentácii zmeny stavby pred jej dokončením.

Bilancie plôch SO_02

Základné údaje o stavbe:

Celková zastavaná plocha SO_02	1 055m ² + anglický dvor 147 m ²
Celková úžitková plocha	5700,7 m ²
Úžitková plocha apartmánov bez terás a lodží	2229,2 m ²
Úžitková plocha prenajímateľný priestor	151,4 m ²
Úžitková plocha komunikácií a spoločných priestorov	825,1 m ²
Úžitková plocha garážových priestorov	2240,7 m ²
Úžitková plocha rámp	254,3 m ²
Počet apartmánov	38
Počet parkovacích miest v garáži	96
- z toho imobilných	5

Stavba po zmene pozostáva:

2. podzemné podlažie: výťahová šachta, únikové schodisko, predsieň, parkovací priestor, cestná rampa, pivničná kobka 2x, únikové exteriérové schodisko, úžitková plocha 960,59 m²

1. podzemné podlažie: výťahová šachta, únikové schodisko, predsieň, parkovací priestor, cestná rampa, únikové exteriérové schodisko, úžitková plocha 1034,43 m²

1. nadzemné podlažie: výťahová šachta, únikové schodisko, chodby, závetrie/vstup 2x, recepcia, kuchynka, hygienické zázemie, kancelária/prenájom, pivničná kobka 5x, elektrorozvodňa, chodník, parkovací priestor, technika/kotolňa, wellness, vjazd, cestná rampa, , ex. príjazd, ex. rampa, únikové ex. schodisko, úžitková plocha 1117,21 m²

2. nadzemné podlažie: výťahová šachta, únikové schodisko, chodba, apartmán 02-01 – chodba, kúpeľňa, obývacia izba s kuchyňou, spálňa, úžitková plocha 52,50 m²

apartmán 02-02 – chodba, kúpeľňa, 2x, spálňa 2x, lodžia, obývacia izba s kuchyňou, úžitková plocha 86,56 m²

apartmán 02-03 - chodba, kúpeľňa, obývacia izba s kuchyňou, lodžia, úžitková plocha 29,89

m²

apartmán 02-04 – chodba, kúpeľňa, obývacia izba s kuchyňou, lodžia, spálňa, úžitková plocha 63,04 m²

apartmán 02-05 – chodba, kúpeľňa, obývacia izba s kuchyňou, lodžia, spálňa, úžitková plocha 64,20 m²

apartmán 02-06 – chodba, kúpeľňa, obývacia izba s kuchyňou, lodžia/terasa, spálňa, úžitková plocha 65,11 m²

apartmán 02-07 - chodba, kúpeľňa, obývacia izba s kuchyňou, lodžia/terasa, spálňa, úžitková plocha 63,61 m²

apartmán 02-08 – chodba, kúpeľňa, toaleta, obývacia izba s kuchyňou, terasa, spálňa 2x, úžitková plocha 76,27 m²

sklad/pivničná kobka 4x, únik. ex.schodisko

celková úžitková plocha 600,90 m²

3. nadzemné podlažie: výťahová šachta, únikové schodisko, chodba,

apartmán 03-01 – chodba, kúpeľňa, obývacia izba s kuchyňou, spálňa, úžitková plocha 52,50 m²

apartmán 03-02 – chodba, kúpeľňa, 2x, spálňa 2x, lodžia, obývacia izba s kuchyňou, úžitková plocha 82,66 m²

apartmán 03-03 - chodba, kúpeľňa, obývacia izba s kuchyňou, lodžia, úžitková plocha 29,89 m²

apartmán 03-04 – chodba, kúpeľňa, obývacia izba s kuchyňou, lodžia, spálňa, úžitková plocha 63,04 m²

apartmán 03-05 – chodba, kúpeľňa, obývacia izba s kuchyňou, lodžia, spálňa, úžitková plocha 64,20 m²

apartmán 03-06 – chodba, kúpeľňa, obývacia izba s kuchyňou, lodžia/, úžitková plocha 32,01 m²

apartmán 03-07 - chodba, kúpeľňa, obývacia izba s kuchyňou, lodžia, úžitková plocha 31,30 m²

apartmán 03-08 – chodba, kúpeľňa, toaleta, obývacia izba s kuchyňou, lodžia, úžitková plocha 30,67 m²

apartmán 03-09 - chodba, kúpeľňa, toaleta, obývacia izba s kuchyňou, lodžia, úžitková plocha 31,10 m²

apartmán 03-10 - chodba, kúpeľňa, toaleta, obývacia izba s kuchyňou, spálňa, lodžia, úžitková plocha 71,61 m²

sklad/pivničná kobka 4x, únik. ex.schodisko

celková úžitková plocha 592,40 m²

4. nadzemné podlažie: výťahová šachta, únikové schodisko, chodba,

apartmán 04-01 – chodba, kúpeľňa, obývacia izba s kuchyňou, spálňa, úžitková plocha 52,44 m²

apartmán 04-02 – chodba, kúpeľňa, 2x, spálňa 2x, lodžia, obývacia izba s kuchyňou, úžitková plocha 82,83 m²

apartmán 04-03 - chodba, kúpeľňa, obývacia izba s kuchyňou, lodžia, úžitková plocha 30,07 m²

apartmán 04-04 – chodba, kúpeľňa, obývacia izba s kuchyňou, lodžia, spálňa, úžitková plocha 62,75 m²

apartmán 04-05 – chodba, kúpeľňa, obývacia izba s kuchyňou, lodžia, úžitková plocha 31,27 m²

apartmán 04-06 – chodba, kúpeľňa, obývacia izba s kuchyňou, lodžia, úžitková plocha 31,36 m²

apartmán 04-07 - chodba, kúpeľňa, obývacia izba s kuchyňou, lodžia, spálňa, úžitková plocha 64,90 m²

apartmán 04-08 – chodba, kúpeľňa, obývacia izba s kuchyňou, lodžia, spálňa, úžitková plocha 63,31 m²

apartmán 04-09 - chodba, kúpeľňa, toaleta, obývacia izba s kuchyňou, lodžia, úžitková plocha 31,10 m²

apartmán 03-10 - chodba, kúpeľňa, toaleta, obývacia izba s kuchyňou, spálňa 2x, lodžia, úžitková plocha 71,35 m²

sklad/pivničná kobka 4x, únik. ex.schodisko

celková úžitková plocha 595,72 m²

5. nadzemné podlažie - výťahová šachta, únikové schodisko, chodba,

apartmán 05-01 – chodba, kúpeľňa, obývacia izba s kuchyňou, spálňa, úžitková plocha 52,44 m²

apartmán 05-02 – chodba, kúpeľňa, 2x, spálňa 2x, lodžia, obývacia izba s kuchyňou, úžitková plocha 82,83 m²

apartmán 05-03 - chodba, kúpeľňa, obývacia izba s kuchyňou, lodžia, úžitková plocha 30,07 m²

apartmán 05-04 – chodba, kúpeľňa, obývacia izba s kuchyňou, lodžia, spálňa, úžitková plocha 62,75 m²

apartmán 05-05 – chodba, kúpeľňa, obývacia izba s kuchyňou, lodžia, spálňa, úžitková plocha 31,27 m²

apartmán 05-06 – chodba, kúpeľňa, obývacia izba s kuchyňou, lodžia, úžitková plocha 31,36 m²

apartmán 05-07 - chodba, kúpeľňa, obývacia izba s kuchyňou, lodžia, úžitková plocha 32,09 m²

apartmán 05-08 – chodba, kúpeľňa, toaleta, obývacia izba s kuchyňou, lodžia, úžitková plocha 30,96 m²

apartmán 05-09 - chodba, kúpeľňa, obývacia izba s kuchyňou, lodžia, spálňa, úžitková plocha 63,31 m²

apartmán 05-10 - chodba, kúpeľňa, obývacia izba s kuchyňou, spálňa, lodžia, úžitková plocha 72,23 m²

sklad/pivničná kobka 4x, únik. ex.schodisko

celková úžitková plocha 596,11 m²

6. nadzemné podlažie - výťahová šachta, únikové schodisko, chodba,

apartmán 06-01 – chodba, kúpeľňa, obývacia izba, terasa, pracovňa, toaleta, kúpeľňa, spálňa, šatník, úžitková plocha 87,19 m²

apartmán 06-02 – chodba, obývacia izba s kuchyňou, terasa, spálňa, 2x, toaleta, kúpeľňa, úžitková plocha 77,05 m²

apartmán 06-03 - chodba, kúpeľňa, toaleta, obývacia izba s kuchyňou, terasa, spálňa, úžitková plocha 95,34 m²

celková úžitková plocha 304,97 m²

Zmena stavby pred jej dokončením sa povoľuje presne v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie stavby „CITY TOWER (SO_02)“, Garbiarska ul. č. 1, Košice, vypracovanej oprávnenou osobou Ing. arch. Pavlom Wohlfahrtom, autorizovaným architektom, č. osvedčenia 2193AA, overenej stavebným úradom, ktorá tvorí nedeliteľnú súčasť tohto povolenia.

Predpokladaný termín ukončenia stavby je do 2 rokov od právoplatnosti tohto rozhodnutia.

Ostatné podmienky stavebného povolenia č. MK/A/2023/07990-11/I/KUS zo dňa 24.1.2023, ostávajú v platnosti.

Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania:

Účastníci konania, spoluvlastníci nehnuteľnosti na pozemku KN-C parcelné číslo 3199, katastrálne územie Letná, MUDr. Gejza Reiter a Mgr. Zoltán Reiter, obaja bytom Bulharská 3, Košice zastupovaní v konaní JUDr. Ivetou Rajtákovou, advokátkou, Štúrova 20, Košice, podali svoje vyjadrenie, ktoré bolo dňa 7.5.2025 doručené do elektronickej schránky zriadenej podľa zákona o e-Governmente, (evidované dňa 9.5.2025), v ktorom vyjadrili nesúhlas s navrhovanou zmenou a nesúhlas so záväzným stanoviskom Okresného úradu Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie č. OU-KE-OSZP3-2025/027303-002 zo dňa 10.04.2025.

Námietkam účastníkov konania sa nevyhovuje.

Odôvodnenie

Dňa 03.03.2025 podal stavebník, City Tower s.r.o., Popradská 82, 040 11 Košice, žiadosť o vydanie povolenia zmeny stavby pred dokončením nazvanej „CITY TOWER (SO_02)“, Garbiarska ul. č. 1, Košice na pozemkoch KN-C parcelné číslo 3196/1, 3196/2 v katastrálnom území Letná. Uvedeným dňom bolo začaté konanie o povolení zmeny stavby pred jej dokončením.

Na uvedenú stavbu bolo pre stavebníka IH REAL Estate s.r.o., Popradská 82, 040 11 Košice vydané stavebné povolenie č. MK/A/2023/07990-11/I/KUS zo dňa 24.01.2023, právoplatné dňa 8.3.2023, vydané mestom Košice, pracoviskom Staré Mesto.

Stavebný úrad, pracovisko Košice – Staré Mesto dňa 13.3.2025 vyzval stavebníka na zaplatenie správneho poplatku v 15-dňovej lehote odo dňa doručenia písomnej výzvy. Správny poplatok vo výške 400 € slovom štyristo eur bol stavebníkom dňa 13.3.2025 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.

Pre navrhovanú činnosť „CITY TOWER“, Garbiarska 1, Košice“ bolo 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. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia vydal v procese posudzovania vplyvov na životné prostredie rozhodnutie č. OU-KE-OSZP3-2020/036282 zo dňa 14.9.2020, v ktorom v rámci zisťovacieho konania, posúdil navrhovanú činnosť z hľadiska povahy a rozsahu navrhovanej činnosti, miesta vykonávania navrhovanej činnosti, najmä jeho únosného zaťaženia a ochrany poskytovanej podľa osobitných predpisov, významu očakávaných vplyvov na životné prostredie a zdravie obyvateľstva, súladu s územno-plánovacou dokumentáciou a úrovne spracovania zámeru. z ktorého vyplýva, že navrhovaná činnosť sa nebude ďalej posudzovať.

Citované právoplatné rozhodnutie Okresného úradu Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie z procesu posudzovania vplyvov na životné prostredie je uverejnené na webovej sídle orgánu, ktorý ho vydal (www.enviroportal.sk).

Tunajší stavebný úrad zverejnil v zmysle § 58a ods. 4 kópiu žiadosti o vydanie povolenia zmeny stavby pred jej dokončením bez príloh na svojej úradnej tabuli a na svojom webovom sídle. Zverejnenie obsahuje okrem kópie žiadosti na začatie konania aj údaje o sprístupnení rozhodnutia vydaného v zisťovacom konaní.

Mesto Košice, pracovisko Košice - Staré Mesto, ako vecne a miestne príslušný stavebný úrad podľa § 117 ods.1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, podľa § 61 ods. 1 a 4 stavebného zákona dňa 7.4.2025 oznámil začatie stavebného konania verejnou vyhláškou účastníkom konania a

dotknutým orgánom a od ústneho pojednávania upustil, nakoľko sú mu dobre známe pomery staveniska a stanovil lehotu 7 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia, dokedy mohli byť uplatnené námietky k uskutočneniu predmetnej stavby.

Stavebný úrad v rámci oznámenia o začatí stavebného konania požiadal Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek ŽP, ako príslušný orgán, ktorý podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov vydal rozhodnutie v procese posudzovania vplyvov na životné prostredie, o zaslanie písomného záväzného stanoviska podľa § 140b stavebného zákona ku konaniu o povolení stavby pred jej dokončením pre hore uvedenú stavbu. Podkladom pre vydanie stanoviska bola projektová dokumentácia a písomné vyhodnotenie pripomienok uvedených v rozhodnutí č. OU-KE-OSZP3-2020/036282 zo dňa 14.9.2020 zo zisťovacieho konania vedeného podľa ustanovení zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, ktoré spracoval Ing. arch. Pavol Wohlfahrt, autorizovaný architekt, v tomto znení:

„Polyfunkčný objekt CITY TOWER objekt SO_02

Garbiarska ul. č.1, Košice – Staré mesto

PROJEKT ZMENY STAVBY PRED DOKONČENÍM

Vyjadrenie súladu navrhovanej činnosti na začatie povolenia konania

Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, Komenského 52, 041 26, Košice po ukončení zisťovacieho konania, dňa 14.09.2020 vydal rozhodnutie č. OU-KE-OSZP3 -2020/036282 podľa § 5 ods.1 zákona č. 525/2003 Z. z. o štátnej správe starostlivosti o životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov v spojení s § 56 písm. b) zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“), na základe zámeru navrhovanej činnosti „CITY TOWER, Garbiarska, Košice“ predloženého navrhovateľom IH Real Estate s.r.o., Popradská 82, 040 11 Košice, IČO: 50 590 499 po vykonaní zisťovacieho konania o posudzovaní navrhovanej činnosti podľa § 29 zákona a v súlade so zákonom č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“), rozhodol podľa § 29 ods. 2 zákona takto:

Navrhovaná činnosť „CITY TOWER, Garbiarska, Košice“ umiestnená na území Košického kraja v okrese Košice I, v MČ Košice – Staré Mesto, na pozemkoch parc. č. 3196/1 a č. 3196/2 v kat. úz. Letná a nebude posudzovať podľa zákona a pre uvedenú činnosť je preto možné požiadať o povolenie podľa osobitných predpisov.

Navrhovaná činnosť, „CITY TOWER, objekt SO_02, Garbiarska 1, Košice“ rieši návrh zmeny stavby pred dokončením stavby – Polyfunkčný objekt CITY TOWER objekt SO_02, Garbiarska ul. č.1, Košice – Staré mesto. Projekt zachováva okrajové regulatívy, pôdorysný priemet a maximálne výškové členenie pôvodne navrhovaného objektu. Je vypracovaný v súlade s požiadavkami investora so zohľadnením špecifik danej lokality. Zmenová dokumentácia sa zaoberá hlavne prehodnotením a následnou prerábkou vnútorného dispozičného členenia časti objektu, prehĺbením objektu o 1 podzemné podlažie a z nich vyplývajúcich konštrukčných a technologických zmien. Je navrhnutý ako samostatná nová stavba vyplňajúca medzeru medzi objektom SO_01 a existujúcou budovou vo vlastníctve VÚC pozdĺž východnej hranici pozemku na parcele č. 3205/2 a 3205/3. Zároveň táto stavba vytvorí nový uličný objekt (fasádu) v tejto prieluke. Objekt je navrhnutý s dvoma podzemnými a šiestimi nadzemnými podlažiami. Jednotlivé podlažia sú prepojené 2 komunikačnými jadrami, 1 vonkajšie schodiskové a jedno kombinované vnútorné schodiskové s jedným osobným výťahom. 1.PP a 2.PP je funkčne navrhnuté ako parkovacie podlažie. V rámci 1.NP je okrem parkovacieho priestoru navrhnutý aj vstupný priestor z Garbiarskej ul., ktorý

sprístupňuje výťahovo-schodiskové komunikačné jadro, ako aj menší prenajímateľný priestor s oknami do Garbiarskej ul. Dvojica obslužných rámp je umiestená pod sebou do priestoru medzi SO 01 a SO 02. Dopravne sa uvažuje s využitím existujúceho východného vjazdu na pozemok ako vjazdu do garážového domu. Tento vjazd je zároveň aj výjazdom z parkovacieho domu. V rámci garážového domu je riešené rampové prepojenie z 1.NP samostatnými rampami na 1.PP a 2.PP. Celkový počet parkovacích miest je 96 miest.

Vzhľadom na charakter činnosti, informácie uvedené v zámere navrhovanej činnosti a doručené stanoviská uložil Okresný úrad Košice nasledovné opatrenia:

- Navrhovanú stavbu je potrebné odsúhlasiť so správcom a vlastníkom ovplyvnených komunikácií.

- Všetky dopravné parametre je potrebné navrhnuť v súlade s príslušnými normami STN a technickými predpismi.

- Žiadame doplniť výpočet parkovacích stojísk v zmysle STN.

- Pre existujúce križovatky ovplyvnené zvýšenou dopravou navrhovanej stavby odporúčame spracovať dopravno-kapacitné posúdenie v súlade s STN 73 6102 a TP 102. V dopravno-kapacitnom posúdení je potrebné zohľadniť aj výhľadový stav nasledujúcich 20 rokov od uvedenia stavby do prevádzky.

- Upozorňujeme, že pri návrhu jednotlivých stavieb v blízkosti pozemných komunikácií je nevyhnutné posúdiť nepriaznivé vplyvy z dopravy a dodržať pásmo hygienickej ochrany pred hlukom a negatívnymi účinkami dopravy podľa vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. Z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v znení neskorších zmien a predpisov.

- V prípade potreby je nevyhnutné navrhnuť opatrenia na maximálnu možnú elimináciu negatívnych účinkov dopravy a zaviazat' investorov na vykonanie týchto opatrení. Voči správcovi pozemných komunikácií nebude možné uplatňovať požiadavku na realizáciu týchto opatrení, pretože negatívne účinky vplyvu dopravy sú v čase realizácie známe.

- Z dôvodu zvýšenej frekvencie dopravy doporučujeme na príjazdovej komunikácii vypracovať opravné posúdenie.

- Dopravné značenie je nutné doplniť vyhláška č. 30/2020 Z.z. o dopravnom značení.

- Doporučujeme dopĺňajúcu výsadbu vzrastlých drevín ako dopĺňajúcu výsadbu, ktorá bude predstavovať významné ekostabilizačné opatrenie na posilnenie funkcie protihlukovej bariéry pre ochranu územia.

- Na elimináciu celkového zaťaženia územia a redukcie účinkov prašnosti a dopadov emisií žiadame dodržanie opatrení na zmiernenie vplyvov navrhovanej činnosti s realizáciou čo najväčšieho podielu zelene a zelených plôch v území.

Uložené opatrenia boli zhodnotené už počas zisťovacieho konania a naše vyjadrenia sú súčasťou rozhodnutia na stranách 11-14 rozhodnutia č. OU-KE-OSZP3 -2020/036282. Vzhľadom k tomu, že navrhovaná zmena stavby pred jej dokončením znižuje počet parkovacích miest zo 125 na 96, dôjde k poklesu dopravnej záťaže a s ňou súvisiacich špecifik. Z pohľadu ochrany prírody a životného prostredia je navrhované riešenie menej zaťažujúcim ako pôvodné schválené riešenie.

Horeuvedené opatrenia je možné rozdeliť na záväzné a odporúčacie.

Záväzné opatrenia:

- Navrhovanú stavbu je potrebné odsúhlasiť so správcom a vlastníkom ovplyvnených komunikácií. Vzhľadom k tomu, že stavba využíva existujúci vjazd, nevytvára sa nové dopravné napojenie.

- Všetky dopravné parametre je potrebné navrhnuť v súlade s príslušnými normami STN a technickými predpismi. Funkčné a technické dopravné riešenie zodpovedá platným STN, v zmysle ktorých bol projektovaný resp. navrhovaný počet parkovacích miest pre objekt CITY

TOWER, Garbiarska, Košice.

- Žiadame doplniť výpočet parkovacích stojísk v zmysle STN. Prepočet je súčasťou zmenového projektu.

- Upozorňujeme, že pri návrhu jednotlivých stavieb v blízkosti pozemných komunikácií je nevyhnutné posúdiť nepriaznivé vplyvy z dopravy a dodržať pásmo hygienickej ochrany pred hlukom a negatívnymi účinkami dopravy podľa vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. Z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v znení neskorších zmien a predpisov.

Umiestnenie navrhovanej činnosti je v plnom rozsahu v súlade s územnoplánovacou dokumentáciou mesta Košice. Nepredpokladá sa nadmerné zaťaženie územia v rozpore s územným plánom vzhľadom k tomu, že navrhovaná plocha už aj v minulosti bola využívaná na parkovanie. Práve navrhovaný spôsob parkovania, polyfunkčný objekt, umožňuje realizáciu zelených plôch oproti minulosti. Navrhovaným zámerom sa nepredpokladá narušenie hlukovej situácie vplyvom technologických a mobilných zdrojov hluku. Navrhovateľ uvažuje s realizovaním protihlukovej steny. Stena bude zároveň porastená zeleňou, ktorá je ďalším tlmiacim elementom zabraňujúcim šíreniu hluku smerom k obytnej budove na Komenského ulici. Navrhované vegetačné úpravy budú plniť estetickú, protihlukovú a protiprašnú funkciu. Umiestnením nadzemných parkovacích miest do podzemia sa výrazne eliminuje rušivá zvuková záťaž.

- Dopravné značenie je nutné doplniť vyhláška č. 30/2020 Z.z. o dopravnom značení. Je súčasťou projektovej zložky projektu.

- Na elimináciu celkového zaťaženia územia a redukcie účinkov prašnosti a dopadov emisií žiadame dodržanie opatrení na zmiernenie vplyvov navrhovanej činnosti s realizáciou čo najväčšieho podielu zelene a zelených plôch v území.

Príspevok navrhovanej činnosti k znečisteniu ovzdušia okolia posudzovanej stavby, vzhľadom na pokles dopravy v území (z pôvodných cca 125 PM na 96PM), bude nulový. Nepredpokladá sa prekročovanie limitných hodnôt v zmysle platnej legislatívy i pri najnepriaznivejších rozptylových a prevádzkových podmienkach. V minulosti bol na navrhovanom území prevádzkovaný Daňový úrad v objekte SO 01, ktorého prevádzka bola spojená s dopravným zaťažením.

Kvalita ovzdušia v meste Košice je sledovaná prostredníctvom Národnej monitorovacej siete kvality ovzdušia prevádzkovanvej SHMÚ a je pravidelne vyhodnocovaná. Navrhované vegetačné úpravy budú plniť estetickú, protihlukovú a protiprašnú funkciu.

Odporúčacie opatrenia:

- Pre existujúce križovatky ovplyvnené zvýšenou dopravou navrhovanej stavby odporúčame spracovať dopravno-kapacitné posúdenie v súlade s STN 73 6102 a TP 102. V dopravno-kapacitnom posúdení je potrebné zohľadniť aj výhľadový stav nasledujúcich 20 rokov od uvedenia stavby do prevádzky.

Navrhovaná činnosť nevyžaduje zmenu dopravného napojenia areálu na cestnú komunikáciu ani zmenu organizácie dopravy oproti súčasnosti, pretože sa jedná o existujúci areál a objekt SO 01. V predmetnej DÚR sa uvádza, že „Dopravné napojenie prostredníctvom existujúcich vjazdov z ulice Garbiarskej zabezpečí napojenie na sieť mestských komunikácií. Prostredníctvom areálu sa rieši dopravné napojenie všetkých doteraz napojených nehnuteľností.“

S významným prírastkom dopravného zaťaženia vplyvom činnosti sa neuvažuje. Lokalita bola aj v minulosti využívaná na parkovanie motorových vozidiel. Navrhovanou činnosťou sa zníži počet státí, t.j. z povolených 125 PM na 96 PM. V minulosti bol na navrhovanom území prevádzkovaný Daňový úrad v objekte SO 01, ktorého prevádzka bola spojená s dopravným zaťažením. Z uvedeného dôvodu požadované dopravno – kapacitné posúdenie a podrobné

rozpracovanie dopravného napojenia a celkovej organizácie dopravy nie je potrebné.

- V prípade potreby je nevyhnutné navrhnuť opatrenia na maximálnu možnú elimináciu negatívnych účinkov dopravy a zaviazat' investorov na vykonanie týchto opatrení. Voči správcovi pozemných komunikácií nebude možné uplatňovať požiadavku na realizáciu týchto opatrení, pretože negatívne účinky vplyvu dopravy sú v čase realizácie známe

Je predpoklad, že takáto potreba nevznikne vzhľadom na fakt, že predmetná stavba sa nachádza v centrálnej časti mesta a je predpoklad využívanie pešej, cyklistickej, mestskej hromadnej alebo alternatívnej dopravy. Nadalej narastá počet áut bez spaľovacích motorov, ktoré výrazne napomáhajú k zmierňovaniu dopadu automobilovej dopravy na životné prostredie.

- Z dôvodu zvýšenej frekvencie dopravy doporučujeme na príjazdovej komunikácii vypracovať opravné posúdenie. S významným prírastkom dopravného zaťaženia vplyvom činnosti sa neuvažuje. Pokles dopravy je o 29 áut.

- Doporučujeme doplnujúcu výsadbu vzrastlých drevín ako doplnujúcu výsadbu, ktorá bude predstavovať významné ekostabilizačné opatrenie na posilnenie funkcie protihlukovej bariéry pre ochranu územia. Výsadba drevín je súčasťou projektu sadových úprav objektu SO_01, na ktorý je vydané právoplatné stavebné povolenie. Projekt ráta z premeny 40% plochy územia na vegetačnú výsadbu.

Spracovateľ projektu pre stavebné povolenie (Ing. arch. Pavol Wohlfahrt) v zmysle § 38 ods. 1 zákona č. 24/2006 Z. z., v znení neskorších predpisov týmto uvádzam, že navrhovateľ zabezpečuje súlad ním predkladaného návrhu na začatie stavebného konania a zohľadňujú sa požiadavky vo vzťahu k navrhovanej činnosti, ktoré vyplynuli zo stanovísk doručených k zámeru a z opatrení navrhnutých v zámere.“

Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie vydal pod č. OU-KE-OSZP3-2025/027303-002 zo dňa 10.04.2025 záväzné stanovisko o súlade predloženého projektu so zákonom a s podmienkami určenými v predmetnom rozhodnutí zo zisťovacieho konania. Okresný úrad po preskúmaní predložených dokumentov a odporúčaných podmienok a opatrení navrhovanej činnosti uvedených v zisťovacom konaní č. OU-KE-OSZP3-2020/036282 zo dňa 14.9.2020 vo vzťahu k projektovej dokumentácii na stavbu „CITY TOWER II SO_02 Garbiarska 1, Košice, na pozemkoch KN-C parcelné číslo 3196/1, 3196/2 v katastrálnom území Letná, potvrdil ich súlad.

V rámci oznámenia o začatí konania o povolení zmeny stavby pred jej dokončením účastníci konania, spoluvlastníci nehnuteľnosti na pozemku KN-C parcelné číslo 3199, katastrálne územie Letná, MUDr. Gejza Reiter a Mgr. Zoltán Reiter, obaja bytom Bulharská 3, Košice zastupovaní v konaní JUDr. Ivetou Rajtákovou, advokátkou, Štúrova 20, Košice, podali svoje vyjadrenie, ktoré bolo dňa 7.5.2025 doručené do elektronickej schránky zriadenej podľa zákona o e-Governmente, (evidované dňa 9.5.2025).

Účastníci konania vo svojom vyjadrení vyjadrili nesúhlas s navrhovanou zmenou a nesúhlas so záväzným stanoviskom Okresného úradu Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie č. OU-KE-OSZP3-2025/027303-002 zo dňa 10.04.2025. Účastníci konania zastávajú stanovisko, že v predmetnej veci je nevyhnutné vykonať vo vzťahu k navrhovanej stavbe, zisťovacie konanie.

Podľa § 140b ods. 6 stavebného zákona: „Ak námietky účastníkov konania smerujú proti obsahu záväzného stanoviska, stavebný úrad konanie preruší a vyžiada si od dotknutého orgánu stanovisko k námietkam.“ Z tohto dôvodu stavebný úrad konanie prerušil a týmto rozhodnutím požiadal Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie o vydanie stanoviska k námietkam účastníkov konania smerujúcim proti obsahu vydaného záväzného stanoviska v lehote 30 dní odo dňa oznámenia tohto rozhodnutia.

V súlade s § 140 stavebného zákona podľa § 29 ods. 4 správneho poriadku stavebný úrad bude v stavebnom konaní pokračovať na podnet stavebníka, alebo z vlastného podnetu, len čo pominú prekážky, pre ktoré sa konanie prerušilo a budú doplnené podklady pre vydanie rozhodnutia, prípadne len čo uplynula uvedená lehota. Stavebný úrad požiadal dňa 26.5.2025 Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek ŽP o stanovisko k námietkam, ktorý svojim stanoviskom č. OU-KE-OSZP3-2025/035828-002 zo dňa 11.6.2025 potvrdil svoje vyššie uvedené stanovisko.

V zmysle § 140b ods. 4 stavebného zákona, ak námietky účastníkov konania smerujú proti obsahu záväzného stanoviska, stavebný úrad konanie preruší a vyžiada si od dotknutého orgánu stanovisko k námietkam. Ak dotknutý orgán stanovisko nezmení, stavebný úrad si vyžiada potvrdenie alebo zmenu záväzného stanoviska od orgánu, ktorý je nadriadeným orgánom dotknutého orgánu. Počas prerušenia konania neplynú lehoty na rozhodnutie veci stavebným úradom. Na základe vyššie uvedeného Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie po odstúpení podania z Okresného úradu Košice, odbor opravných prostriedkov, potvrdil dňa 1.8.2025 pod č. OU-KE-OSZP1-2025/047685-002 záväzné stanovisko Okresného úradu Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek ŽP č. OU-KE-OSZP3-2025/027303-002 zo dňa 10.04.2025 vydané podľa § 38 ods. 4 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie v znení neskorších predpisov v spojení s § 140b stavebného zákona.

Stavebný úrad po doručení uvedeného potvrdzujúceho stanoviska za účelom oboznámenia účastníkov konania s doplnenými dokladmi v zmysle § 3, § 32 a § 33 zák. č. 71/1967Zb. o správnom konaní dňa 6.8.2025 upovedomil verejnou vyhláškou účastníkov konania o doplnení podkladov pre rozhodnutie a upozornil účastníkov konania a dotknuté orgány, že svoje námietky a pripomienky môžu uplatniť v určenej lehote, inak k nim nebude prihladené. V rámci tejto lehoty neboli k doplneným podkladom podané žiadne námietky.

Ako bolo uvedené vyššie účastníci konania, spoluvlastníci nehnuteľnosti na pozemku KN-C parcelné číslo 3199, katastrálne územie Letná, MUDr. Gejza Reiter a Mgr. Zoltán Reiter, obaja bytom Bulharská 3, Košice zastupovaní v konaní JUDr. Ivetou Rajtákovou, advokátkou, Štúrova 20, Košice, podali svoje vyjadrenie, ktoré bolo dňa 7.5.2025 doručené do elektronickej schránky zriadenej podľa zákona o e-Governmente, (evidované dňa 9.5.2025).

Účastníci konania vo svojom vyjadrení vyjadrili nesúhlas s navrhovanou zmenou a nesúhlas so záväzným stanoviskom Okresného úradu Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie č. OU-KE-OSZP3-2025/027303-002 zo dňa 10.04.2025. Námietku smerujúcu proti obsahu záväzného stanoviska bola popísaná vyššie. Podmienky určené v právoplatnom rozhodnutí Okresného úradu Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie č. OU-KE-OSZP3-2020/036282 zo dňa 14.9.2020 boli v plnej miere splnené, ich vyhodnotenie bolo spracované projektantom stavby a ich celý podrobný popis jednotlivých podmienok je súčasťou odôvodnenia tohto rozhodnutia.

V námietkach účastníkov konania sa ďalej uvádza, že stavebný úrad nedodrжал zákonný postup pri oznámení o začatí konania o povolení zmeny stavby pred dokončením. Podľa obsahu námietok bolo konanie oznámené skôr ako bolo vydané vyjadrenie Okresného úradu Košice, Odboru starostlivosti o životné prostredie, oddelenia ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, štátna správa odpadového hospodárstva. Konanie bolo oznamované 7.4.2025 a vyjadrenie okresného úradu sp. zn. OU-KE-OSZP3-2025/028310-002 bolo datované 15.4.2025. Podľa účastníkov konania v čase vydania oznámenia o začatí konania o povolení zmeny stavby žiadosť neobsahovala potrebné náležitosti, teda konkrétne vyjadrenie Okresného úradu Košice označené vyššie.

Účastníci konania v námietkach vyjadrujú názor na záväzné stanovisko Okresného úradu Košice, Odboru starostlivosti o životné prostredie, Oddelenia ochrany prírody a

vybraných zložiek životného prostredia, sp. zn. OU-KE-OSZP3-2025/027303-002 zo dňa 10. apríla 2025, ktoré považujú za nezrozumiteľné v súvislosti s pojmom „*Oznámenie o povolení zmeny stavby pred jej dokončením*“, ktoré je podľa účastníkov konania neexistujúci pojem.

Účastníci konania zároveň, ako vlastníci stavby súpisné č. 1085, stojacej na parcele KN-C č. 3199, žiadajú, aby stavebný úrad po odstránení vyššie uvedených nedostatkov a opätovnom umožnení účastníkom konania vyjadriť sa k návrhu, rozhodol o žiadosti stavebníka tak, aby v prípade, že zmenu stavby povolí, rešpektoval skutočnosť, že po parcele registra „C“ č. 3196/1, je jediná možnosť prístupu k stavbe v ich vlastníctve motorovými vozidlami s možnosťou, aby tieto motorové vozidlá mohli na parcele registra „C“ č. 3199 zastaviť a vyložiť náklad z týchto motorových vozidiel, alebo aby z nich mohli vystúpiť osoby, ktoré sú tými motorovými vozidlami prepravované. Účastníci konania uvádzajú, že prístup z Komenského ulice motorovými vozidlami neumožňuje takéto zastavenie, keďže na Komenského ulici je osadené dopravné značenie, ktoré neumožňuje ani len zastavenie. Účastníci konania týmto zároveň poukazujú na to, že takéto ich oprávnenie vyplýva z ust. § 151o ods. 3 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého: *Ak nie je vlastník stavby zároveň vlastníkom priľahlého pozemku a prístup vlastníka k stavbe nemožno zabezpečiť inak, súd môže na návrh vlastníka stavby zriadiť vecné bremeno v prospech vlastníka stavby spočívajúce v práve cesty cez priľahlý pozemok.* Podľa účastníkov konania je námietka občiansko-právna a v prípade, že nedôjde k dohode o tejto námietke, je stavebný úrad povinný postupovať podľa ust. § 137 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb.

K uvedeným námietkam stavebný úrad uvádza nasledovné:

Na stavbu s názvom „CITY TOWER II SO_02“ Garbiarska 1, Košice, na pozemkoch KN-C parcelné číslo 3196/1, 3196/2 v katastrálnom území Letná bolo tunajším stavebným úradom vydané stavebné povolenie č. MK/A/2023/07990-11/I/KUS zo dňa 24.01.2023, právoplatné 8.3.2023.

Podľa podmienok stavebného povolenia stavebník môže uskutočniť zmeny oproti overenej projektovej dokumentácii len na základe povolenia stavebného úradu.

Vzhľadom na to, že stavebník plánuje uskutočniť zmeny oproti overenej projektovej dokumentácii, požiadal stavebný úrad o zmenu stavby pred jej dokončením podľa §68 stavebného zákona.

Podľa § 68 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov stavebný úrad môže v odôvodnených prípadoch na žiadosť stavebníka povoliť zmenu stavby ešte pred jej dokončením. V rozsahu, akom sa zmena dotýka práv právom chránených záujmov alebo povinností účastníkov stavebného konania ako aj záujmov chránených dotknutými orgánmi prerokuje stavebný úrad žiadosť a vydá rozhodnutie, ktorým buď zmenu stavby povolí pričom rozhodne aj o prípadných námietkach účastníkov a určí podľa potreby ďalšie záväzné podmienky alebo žiadosť zamietne. Na konanie o zmene sa primerane vzťahujú ustanovenia o stavebnom konaní.

Podľa rozsahu požadovaných zmien stavebný úrad na základe žiadosti stavebníka posúdi ako sa tieto zmeny môžu dotknúť práv a právom chránených záujmov ako aj povinnosti účastníkov konania, prípadne podmienok určených dotknutými orgánmi štátnej správy podľa výsledkov tohto posúdenia, stavebný úrad postupuje primerane podľa ustanovení upravujúcich stavebné konanie.

V závislosti od navrhovanej zmeny sa k žiadosti prikladajú doklady o prerokovaní s orgánmi štátnej správy, ktorých záujmy sú navrhovanou zmenou dotknuté. Vyjadrenie Okresného úradu Košice, odboru starostlivosti o životné prostredie, oddelenia ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, štátna správa odpadového hospodárstva, ktoré je jedným z podkladov pre vydanie povolenia stavebného úradu bolo doplnené po podaní žiadosti. Pre stavebný úrad je dôležité, že vyjadrenie bolo vydané. Tento druh vyjadrenia nebol podľa

navrhovanej zmeny nevyhnutným dokladom pre začatie konania a vôbec pre tento druh navrhovanej zmeny nevyvolával nevyhnutnosť posúdenia z hľadiska odpadového hospodárstva. Takéto záväzné stanovisko štátnej správy odpadového hospodárstva bolo vydané k stavebnému konaniu predmetnej stavby pod č. OU-KE-OSZP3-2022/033583/NIK dňa 25.7.2022.

V § 11 vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona je uvedené aké náležitosti obsahuje žiadosť o povolenie zmeny stavby pred jej dokončením, ďalej je uvedené čo sa prikladá k žiadosti, medzi iným aj doklady o prerokovaní s orgánmi štátnej správy, ktorých záujmy sú navrhovanou zmenou dotknuté.

Z uvedeného je jednoznačne zrejmé, že správne konanie, ktoré sa vedie na základe podanej žiadosti podľa § 68 stavebného zákona je konaním o povolení zmeny stavby pred jej dokončením.

Námietka smerujúca k nezrozumiteľnosti záväzného stanoviska Okresného úradu Košice, Odboru starostlivosti o životné prostredie, Oddelenia ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, sp. zn. OU-KE-OSZP3-2025/027303-002 zo dňa 10. apríla 2025, ktoré účastníci konania považujú za nezrozumiteľné v súvislosti s pojmom „*Oznámenie o povolení zmeny stavby pred jej dokončením*“, je irelevantná. Pre stavebný úrad je stanovisko dotknutého orgánu záväzné a nespochybniteľné.

V závere námietok účastníci konania žiadajú rešpektovať skutočnosť, že po parcele registra „C“ č. 3196/1, je jediná možnosť prístupu k stavbe v ich vlastníctve motorovými vozidlami (vid presný popis vyššie).

Advokátska kancelária Peri – ak, s.r.o., dňa 2.6.2025, splnomocnený zástupca stavebníka, na základe doručeného rozhodnutia o prerušení konania č. MK/A/2025/14756-05/I/KUS zo dňa 26.5.2025 zaslal na stavebný úrad svoje stanovisko, ktorým oboznámil stavebný úrad o skutočnostiach súvisiacich s požadovaným prístupom k stavbe účastníkov konania cez parcelu stavebníka. AK Peri – ak, s.r.o., vo svojom vyjadrení reaguje na obsah námietok účastníkov konania a k ich požiadavke riešenia dopravného prístupu uvádza nasledovné: „Účastníci sa v závere svojich námietok snažia podmieniť rozhodnutie stavebného úradu o povolení zmeny stavby s ich súkromným záujmom o zriadenie prechodu motorovými vozidlami cez parcelu vo vlastníctve spoločnosti City Tower. Prístup k stavbe majú vlastníci stavby so súp. č. 1085 zabezpečený, inak by stavba so svojimi priestormi ani nemohla prejsť kolaudáciou a nemohla by fungovať. Táto skutočnosť je potvrdená Uznesením Mestského súdu Košice sp. zn. 59C/17/2024 z 13. júna 2024, ktorým Mestský súd zamietol návrh vlastníkov uvedenej stavby súp. č. 1085 na nariadenie neodkladného opatrenia povinnosti umožniť prejazd motorovými vozidlami z parcely registra „C“ č. 8150 (Garbiarska ulica) v katastrálnom území Letná, obec Košice - Staré Mesto, okres Košice I, po parcele registra „C“ č. 3196/1, zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 2293 m², zapísanej v katastri nehnuteľností na LV č. 11745. Spoločnosť City Tower dáva do pozornosti najmä bod 24 a 25 rozhodnutia. Toto uznesenie bolo navyše potvrdené aj Krajským súdom v Košiciach. (*Spoločnosť City Tower pripája Uznesenie 59C/17/2024 – 107 o trovách konania, z ktorého vyplýva procesný výsledok veci, pretože Uznesenie súdu sa v prípade nevyhovenia strane proti ktorej smeruje nedoručuje*)

Oprávnenie spočívajúce v tom, aby mohol vlastník stavby zaparkovať autom bezprostredne pri svojej stavbe nie je prístupom k stavbe v zmysle § 151o ods. 3 Občianskeho zákonníka ako sa to snažia formulovať účastníci v námietkach. Prístup k stavbe je prístupom k verejnej komunikácii, ktorý nepochybne vlastníci stavby so súp. č. 1085 majú, čo nesporne vyplýva z katastrálnej mapy uvedenej oblasti. Uvedená námietka sa teda vôbec nezakladá na právnom základe, pretože prístup k stavbe majú účastníci ako vlastníci stavby so súp. č. 1085 zabezpečený, a teda nie je splnená hypotéza ust. § 137 stavebného zákona keďže námietka zriadiť si právo parkovania pri stavbe nevyplýva z vlastníckeho ale ani iného práva k pozemku

alebo stavbe a teda ani nie je možné uvažovať nad tým, že by bola oprávnená. Spoločnosť City Tower ešte záverom uvádza, že vlastníci stavby so súp. č. 1085 nemali žiadne námietky voči aktuálne právoplatnému územnému ani stavebnému povoleniu, pričom navrhovanou zmenou stavby (doplnením podzemného podlažia) sa vôbec nemení jej usporiadanie v priestore resp. navrhovaná zmena ani nie je v blízkosti parcely alebo stavby vlastníkov nehnuteľnosti so súp. č. 1085.“

Z uvedeného je zrejmé, že uvedená požiadavka bola už riešená v občiansko-právnom spore na príslušnom súde. Mestský súd Košice uznesením zo dňa 13.6.2024 č.k. 59C/17/2024-61 návrh navrhovateľov na nariadenie neodkladného opatrenia, povinnosť umožniť prejazd motorovými vozidlami z parcely registra „C“ č. 8150 v katastrálnom území Letná, obec Košice - Staré Mesto, okres Košice I, po parcele registra „C“ č. 3196/1, zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 2293 m², zapísanej v katastri nehnuteľností na LV č. 11745, zamietol. V bode č. 24. Za podstatné považuje súd to, že navrhovatelia ako aj ich nájomcovia, či ďalšie subjekty, ktoré prevádzky nájomcov navštevujú, majú zabezpečený riadny prístup k domu na Komenského 3 z tejto ulice pešo cez chodník v nadväznosti na možnosť dopraviť sa motorovým vozidlom do jeho blízkosti a odstaviť ho na okolitých miestach na to vyhradených. V bode č. 26 uznesenia Súd uzatvára, že za daných okolností návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia nebolo možné vyhovieť, keďže navrhovatelia nesplnili zákonné predpoklady pre jeho nariadenie spočívajúce v tvrdení a osvedčení bezprostredne hroziacej ujmy navrhovateľom. Preto súd tento návrh v zmysle §328 ods.1 CSP v celom rozsahu zamietol.

V zmysle uvedeného požiadavka účastníkov konania je v tomto konaní neopodstatnená a nie je dôvod ju riešiť.

Je dôležité opakovane zdôrazniť, že predmetom konania je prejednanie dokumentácie zmeny stavby pred jej dokončením, ktorá sa zaoberá zmenami dispozičného členenia časti objektu, prehĺbením objektu o 1 podzemné podlažie a z nich vyplývajúcich konštrukčných a technologických zmien. V takomto konaní sa neprihliada na námietky a pripomienky, ktoré mohli byť uplatnené v územnom alebo stavebnom konaní.

Tunajší stavebný úrad pri posudzovaní povoľovanej zmeny stavby vzhľadom na jej rozsah, druh a účel, vzhľadom na miestne podmienky, konštatuje, že navrhovanou zmenou stavby nebude obmedzené užívanie susedných stavieb a pozemkov. Navrhovaná zmena tohto rozsahu sa nedotkne práv a právom chránených záujmov účastníkov konania, spoluvlastníkov nehnuteľnosti na pozemku KN-C parcelné číslo 3199, katastrálne územie Letná, MUDr. Gejza Reiter a Mgr. Zoltán Reiter, obaja bytom Bulharská 3, Košice.

Na základe týchto dôvodov sa námietkam účastníkov konania nevyhovuje.

Ostatní účastníci konania nepodali žiadne námietky ani zásadné pripomienky proti realizácii zmeny stavby pred jej dokončením.

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 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:

- záväzné stanovisko Krajského pamiatkového úradu Košice, č. Z-PUSR-058894/2024/ST,DU zo dňa 18.7.2024
- vyjadrenie Okresného úradu Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, štátna správa odpadového hospodárstva, č. OU-KE-OSZP3-2025/028310-002 zo dňa 15.4.2025
- stanovisko OR Hasičského a záchranného zboru Košice, č. ORHZ-KE4-2025/000362-002 zo

dňa 13.2.2025

- odborné stanovisko Technickej inšpekcie, a.s., č. 08794/3/2025-OS-01 zo dňa 16.4.2025.

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.

Mesto Košice, pracovisko Košice-Staré Mesto, preskúmalo predloženú žiadosť o povolenie zmeny stavby pred jej dokončením z hľadísk uvedených v § 62 ods. 1 a 2 stavebného zákona, v spojení s § 8 a § 9 vyhlášky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona. Predložená dokumentácia stavby spĺňa požiadavky o všeobecno-technických požiadavkách na výstavbu.

Stavebný úrad v priebehu konania nezistil dôvody, ktoré by bránili povoleniu zmeny stavby pred jej dokončením, vyjadrenia dotknutých orgánov nie sú záporné ani protichodné a ich podmienky boli zahrnuté do podmienok tohto rozhodnutia. 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 - Staré Mesto, Hviezdoslavova č. 7, 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.

Rozdeľovník:

Účastníci konania:

1. Stavebník: City Tower s.r.o., Popradská 82, 040 11 Košice
2. Projektant: Ing. arch. Pavol Wohlfahrt, Poštová 13, Košice
3. JUDr. Iveta Rajtáková, advokátka, Štúrova 20, Košice

4. 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: nehnuteľností na pozemkoch KN-C parcelné číslo 3205/2, 3205/3, 3202/3, 3202/1, 3203/1, 3199, 3198/4, 3198/10, 3198/9, 3198/5, 3198/3, 3190, 8150, katastrálne územie Letná)
5. Účastníci konania podľa § 59 ods.1 písm. c) stavebného zákona

Dotknuté orgány:

1. Mestská časť Košice – Staré Mesto, Hviezdoslavova 7, Košice - informatívna verejná vyhláška
2. Krajský pamiatkový úrad Košice, Hlavná 25, Košice
3. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, Komenského 52, Košice, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek ŽP
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, odb. krízového riadenia, 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

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/2025/14759-19/I/KUS zo dňa 23.09.2025

Vyvesené dňa:

Zvesené dňa: