



MESTO KOŠICE

MK/A/2026/08367-11/IV/MIS
Košice, 01.09.2026

Vec

Oznámenie o začatí územného konania verejnou vyhláškou a nariadenie ústneho pojednávania

Dňa 13.03.2025 podala spoločnosť: **Triton Residence s.r.o.**, Moldavská cesta 51, Košice (IČO 56 617 976), ktorá následne splnomocnila advokátsku kanceláriu: Marják, Ferenci & Partners s.r.o., Tajovského 17, Košice (IČO 50 164 988) návrh na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby s názvom: „**Polyfunkčný súbor Holubyho**“, na Holubyho ulici v Košiciach, na pozemkoch KN-C parcelné čísla 2659/2, 2665/4, 2665/5, 2665/6, 2665/7, 2665/14, 2665/15, 2665/16, 2665/17, 2665/18, 2665/19, 2665/21, 2665/24, 2665/25, 2665/26, 2665/27, 2666/2, 2678/7, 3376/1, 3376/24, 3374/ 2673, 2672, 2666/1, 2659/1, 2658, 2660, 2667, 2668, 2669, 2665/27, 2678/9, 2674 a 2671 v katastrálnom území Južné Mesto.

Uvedeným dňom bolo začaté územné konanie.

Pre navrhovanú činnosť „Holubyho – Polyfunkčný súbor“ 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-OSZP3-2026/009012-028 zo dňa 03.03.2026, 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 webovom sídle orgánu, ktorý ho vydal (www.enviroportal.sk).

Vzhľadom na to, že predložený návrh neobsahoval predpísané doklady, stavebný úrad, pracovisko Košice - Juh vyzval navrhovateľa na doplnenie potrebných dokladov návrhu a súčasne územné konanie prerušil rozhodnutím pod č. MK/A/2026/08662-03/IV/MIS zo dňa 03.02.2026. Navrhovateľ v dňoch 18.03.2026, 27.03.2026, 13.05.2026, 15.07.2026 a 17.08.2026 doplnil chýbajúce doklady.

Popis stavby:

Predmetný projekt rieši návrh polyfunkčného objektu so zdravotníckym zariadením a bytmi na križovatke ulíc Holubyho a Rastislavovej. Riešený polyfunkčný súbor bude tvorený objektmi určenými na bývanie a občiansku vybavenosť. V súčasnosti sa na parcelách v záujmovom území nachádzajú štyri dvojpodlažné objekty s administratívnymi priestormi a obchodnými prevádzkami. Pred zahájením výstavby tieto objekty budú zbúrané v plnom rozsahu. Pozdĺž Rastislavovej ulice sa nachádza vzrastlá zeleň, ktorá bude odstránená, pričom bude kompenzovaná náhradnou výsadbou listnatými drevinami v rámci pozemku. Na južnej hranici parcely je v súčasnosti situovaný vjazd pre motorové vozidlá z Holubyho ulice, ktorý bude využívaný aj ako vjazd do podzemnej garáže a na parkovisko. Popri západnej hranici na Rastislavovej ulici je situovaný chodník pre peších z ktorého je uvažovaný prístup peších do prevádzok a ubytovacej časti.

ČLENENIE STAVBY NA STAVEBNÉ OBJEKTY A PREVÁDZKOVÉ SÚBORY

Stavebné objekty:

- SO 01 Polyfunkčný objekt Holubyho
- SO 01.01 Podzemný parking a retail Holubyho
- SO 01.02 Holubyho – Polyfunkčný dom A1
- SO 01.03 Holubyho – Polyfunkčný dom A2
- SO 01.04 Holubyho – Polyfunkčný dom A3
- SO 02 Komunikácie a spevnené plochy
- SO 03 Verejné osvetlenie - Neobsadené
- SO 04 Dopravné značenie
- SO 05 Prípojky vodovodu
- SO 06 Vnútroareálové rozvody vody
- SO 07 Prípojky kanalizácie
- SO 08 Vnútroareálové rozvody kanalizácie
- SO 08.01 Vnútroareálové rozvody splaškovej kanalizácie
- SO 08.02 Vnútroareálové rozvody dažďovej kanalizácie
- SO 09 Prípojka horúcovodu
- SO 10 Prípojka káblového vedenia VN
- SO 11 Distribučný káblový rozvod NN
- SO 12 Odborné elektrické zariadenie
- SO 13 Vonkajšie osvetlenie
- SO 14 Preložky a ochrany inžinierskych sietí - Neobsadené
- SO 15 Terénne a sadové úpravy
- SO 16 Rekonštrukcia oplatenia
- SO 17 Objekty kontajnerov
- SO 18 Mobiliár vnútrobloku
- SO 19 Prípojka káblového vedenia NN
- SO 20 Preložka káblového vedenia VN - Neobsadené
- SO 21 Preložka plynovodu - Neobsadené

Prevádzkové súbory:

- PS 01 Kioskové blokované TS
- PS 02 Odovzdávacie stanice tepla
- PS 03 Náhradný zdroj
- PS 04 Trafostanica

Navrhovaný polyfunkčný objekt má pôdorysný tvar písmena H a pozostáva z dvoch hlavných hmôt, severnej – Objekt „A1“ (12 NP + jedno ustúpené podlažie) a južnej – Objekt „A2“ (6 NP + jedno ustúpené podlažie). Tieto dve hmoty majú dve podlažia retailu a sú v parteri prepojené trojpodlažnou hmotou Objekt „A3“ s jedným obytným podlažím a dvomi podlažiami s retailovými priestormi. Retailový priestor plní funkciu zdravotníckeho strediska pre ambulantnú zdravotnú starostlivosť - na 1.NP sú situované ambulancie všeobecných lekárov pre deti, dorast a dospelých, na 2. NP sú situované ambulancie odborných lekárov. Objekt má 2 podzemné podlažia, v ktorých sa nachádza parkovacia garáž. Objekt je zastrešený plochou strechou. Strešný plášť v mieste pochôdzných terás pozostáva z jednoplášťovej strechy, v nepochôdzných častiach striech sú navrhnuté kvetináče, kde je navrhnutý strešný plášť pozostávajúci z jednoplášťovej vegetačnej strechy s extenzívnym porastom.

Funkčne je objekt členený vertikálne na:

- 1.- 2.PP Parking
- 1.- 2.NP Retail (zdravotnícke zariadenie pre ambulantnú zdravotnú starostlivosť)
- 3.- 13.NP Byty

ZÁKLADNÉ ÚDAJE STAVBY

Plocha zelene - započítateľná zeleň spolu	31,38%
Zastavaná plocha – 3.NP:	2 542 m ²
Zastavaná plocha – 1.NP:	1 611 m ²
Zastavaná plocha – 1.PP:	3 663 m ²
Počet nadzemných podlaží:	13
Počet podzemných podlaží:	2
Počet bytov	169
Podlahová plocha bytov:	9 967 m ²
Podlahová plocha občianskej vybavenosti:	2 807 m ²

Počet parkovacích miest:	308
(305 v podzemnej garáži a 3 na úrovni 1.NP, z toho 1 s nabíjacou stanicou)	
z toho miest pre imobilných	12
Potreba parkovacích miest podľa normy	295

Zásobovanie navrhovaného objektu nezávadnou pitnou vodou a vodou pre požiarne účely je navrhnuté vodovodnou prípojkou z rozvodu verejného vodovodu DN105 na Holubyho ulici v Košiciach. Projektovaná stavba je odkanalizovaná splaškovou kanalizáciou do mestskej kanalizačnej siete, zberača DN 300 situovaného v Holubyho ulici v Košiciach. Dažďové odpadové vody zo striech budú zvedené vnútroareálovým rozvodom dažďovej vody do retenčnej nádrže s prepacom do vsakovacieho objektu. Odpadové vody zo spevnených plôch, kontaminované ľahkými kvapalinami z parkovísk a z komunikácii projektovaných v rámci projektu budú odvedené projektovanou zaolejovanou kanalizáciou, sa predčistia v odlučovači ropných látok (ORL). Navrhovaným zdrojom tepla je jestvujúce centrálné zásobovanie teplom (centrálňa kotolňa) – sekundárne rozvody tepla vo vlastníctve Tepelného hospodárstva s.r.o., Košice. Navrhovaný objekt nie je napojený na rozvody plynu. Časť vzduchotechnika rieši pre predmetný objekt vetranie s chladením retailových prevádzok na 1.NP a 2.NP, vetranie s chladením bytov na 3.NP – 13.NP, vetranie podzemnej garáže a vetranie chránenej únikovej cesty. Návrh sadových úprav rieši jednak revitalizáciu resp. dosadbu existujúcej zelene, zároveň však aj rozšírenie plochy zelene. Projekt navrhuje zeleň vo viacerých vegetačných zónach. Základom každého verejného priestoru je trávnik, na výsadbu sú navrhnuté listnaté a ihličnaté dreviny nadštandardnej veľkosti.

Mesto Košice, pracovisko Košice - Juh, Smetanova 4, Košice s poukazom na § 84 ods. 8 zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, ako vecne a miestne príslušný stavebný úrad I. stupňa podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, podľa § 36 ods. 1 a 4 stavebného zákona

oznamuje

začatie územného konania verejnou vyhláškou a súčasne **nariad'uje** k prerokovaniu návrhu ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním na deň

14.10.2026 o 10.00 hod.

so stretnutím účastníkov na stavebnom úrade, pracovisku Košice - Juh, Smetanova 4, Košice, č. dverí 8 – zasadačka).

Vlastník pozemku a stavieb, ktoré sú predmetom konania, je povinný strpieť miestne zisťovanie podľa § 38 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov a k tomuto účelu ich sprístupniť.

Účastníci územného konania môžu svoje námietky a pripomienky k návrhu uplatniť najneskôr pri ústnom pojednávaní, inak k nim nebude prihliadnuté.

V rovnakej lehote oznámia svoje stanoviská aj dotknuté orgány, inak sa má za to, že so stavbou z hľadiska nimi sledovaných záujmov súhlasia. Ak niektorý z orgánov štátnej správy potrebuje na riadne posúdenie návrhu dlhší čas, je povinný požiadať tunajší stavebný úrad o predĺženie uvedenej lehoty pred jej uplynutím.

Podľa § 42 ods. 4 stavebného zákona upozorňujeme účastníkov tohto konania, že na námietky a pripomienky, ktoré neboli uplatnené v prvostupňovom konaní v určenej lehote, hoci uplatnené mohli byť, sa v odvolacom konaní nebude prihliadať.

Do podkladov rozhodnutia je možné nahliadnuť na stavebnom úrade, pracovisko Košice - Juh, Smetanova 4, Košice, č. dverí 1A v stránkových hodinách (pondelok 8⁰⁰-12⁰⁰ hod., 13⁰⁰-15⁰⁰ hod., streda 8⁰⁰-12⁰⁰ hod., 13⁰⁰-16⁰⁰ hod., piatok 8⁰⁰-12⁰⁰ hod.) a pri ústnom pojednávaní.

Ak sa niektorý z účastníkov konania nechá v konaní zastupovať, musí jeho zástupca predložiť písomnú plnú moc s podpisom toho účastníka konania, ktorý sa nechá zastupovať.

Stavebný úrad pracovisko Košice – Juh **žiada** 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 k územnému konaniu pre hore uvedenú stavbu.

V prílohe prikladáme návrh na začatie územného konania, projektovú dokumentáciu pre územné konanie a písomné vyhodnotenie pripomienok uvedených v rozhodnutí č. OU-KE-OSZP3-2026/009012-028 zo dňa 03.03.2026 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 autorizovaný architekt Ing. Mgr. art. Radovan Gonos.

Ing. Jaroslav Polaček, DPA
primátor mesta Košice

e-dokument bol podpísaný kvalifikovanou elektronickou pečaťou

Oznámenie o začatí územného konania má povahu verejnej vyhlášky podľa § 36 ods. 4 stavebného zákona. Toto oznámenie bude vyvesené po dobu 15 dní na úradnej tabuli správneho orgánu, a to na webovom sídle tunajšieho úradu – www.kosice.sk a informatívne na úradnej tabuli príslušnej mestskej časti. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

Doručí sa:

Účastníci konania

1. Triton Residence s.r.o., Moldavská cesta 51, Košice (IČO 56 617 976), ktorá následne splnomocnila advokátsku kanceláriu: Marják, Ferenci & Partners s.r.o., Tajovského 17, Košice (IČO 50 164 988)
2. Vlastník pozemkov: cdp SUN s.r.o., Moldavská cesta 51, Košice (IČO 54 846 676)
Mesto Košice, Trieda SNP 48/A, Košice
3. Osoby, ktorým toto postavenie vyplýva z osobitného predpisu – zákon č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov
4. Vlastníci pozemkov susediacich s pozemkami parcelné čísla 2659/2, 2665/4, 2665/5, 2665/6, 2665/7, 2665/14, 2665/15, 2665/16, 2665/17, 2665/18, 2665/19, 2665/21, 2665/24, 2665/25, 2665/26, 2665/27, 2666/2, 2678/7, 3376/1, 3376/24, 3374/ 2673, 2672, 2666/1, 2659/1, 2658, 2660, 2667, 2668, 2669, 2665/27, 2678/9, 2674 a 2671 v katastrálnom území Južné Mesto, ak ich vlastnícke právo alebo iné práva ich pozemkom môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté a vlastníci susedných stavieb súpisné čísla 2438, 2446 a 3084 v katastrálnom území Južné Mesto, ak ich vlastnícke právo alebo iné práva k týmto stavbám môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté

Dotknuté orgány:

1. Mestská časť Košice – Juh, Smetanova 4, Košice + informatívna verejná vyhláška
2. Mesto Košice, oddelenie útvar hlavného architekta MK, Tr. SNP 48/A, Košice
3. Krajský pamiatkový úrad Košice, Hlavná 25, Košice
4. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, odpadové hospodárstvo, Komenského 52, Košice

5. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrana prírody a vybraných zložiek životného prostredia, Komenského 52, Košice
6. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, štátna vodná správa, Komenského 52, Košice
7. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrana ovzdušia, Komenského 52, Košice
8. Okresný úrad Košice, odbor krízového riadenia, oddelenie civilnej ochrany a krízového plánovania, Komenského 52, Košice
9. OR Hasičského a záchranného zboru Košice, Požiarnická 4, Košice
10. Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Košiciach, Ipeľská 1, Košice
11. Mesto Košice, ref. špeciálneho stavebného úradu pre miestne a účelové cesty, Tr. SNP 48/A, Košice
12. Mesto Košice, oddelenie dopravy, Trieda SNP 48/A, Košice
13. Mesto Košice, referát životného prostredia, Trieda SNP 48/A, Košice
14. Mesto Košice, referát energií, Trieda SNP 48/A, Košice
15. KR Policajného zboru, Krajský dopravný inšpektorát, Kuzmányho 8, Košice
16. Slovak Telekom a.s., Bajkalská 28, Bratislava 817 62
17. Východoslovenská distribučná a.s. Košice, Mlynská 31, Košice
18. SPP – distribúcia a.s., Plátennícka 19013/2, Bratislava 82109
19. Východoslovenská vodárenská spoločnosť a.s., OZ Košice, Komenského 50, Košice
20. Tepelné hospodárstvo s.r.o., Komenského 7, Košice
21. MH Teplárenský holding, a.s., Turbínová 3, 831 04 Bratislava
22. UPC Broadband Slovakia s.r.o., Alvinczyho 14, Košice
23. SWAN KE s.r.o., Námestie osloboditeľov 3/A, Košice
24. Dopravný podnik mesta Košice a.s., Bardejovská 6, Košice
25. Dopravný úrad, Letisko M.R. Štefánika, 823 05, Bratislava

Vybavuje: Ing. Lucia Mišáková, 055/7208029, lucia.misakova@kosice.sk

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.