



MK/A/2026/08417-22/II/BAL
Košice 30.júna 2026

MESTO KOŠICE

ROZHODNUTIE

Verejná vyhláška

Mesto Košice, pracovisko Košice Západ, Trieda SNP 48/A, 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

rozhodlo:

podľa § 140b ods. 6 stavebného zákona a § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov

prerušuje

územné konanie na stavbu s názvom „**La Jolie Maison**“, **Strážovská ulica, Košice**, na pozemkoch KN-C parcelné číslo 3/39 a 3/302 v katastrálnom území Terasa, s dopravným pripojením zo Strážovskej ulice a s pripojením na inžinierske siete na pozemkoch KN-C parcelné číslo 3/754, 3/757, 3/755, 3/752, 3/585, 3/584, 3/746, 3/689, 3/555, 3/556, 3/744, 3/743, 3/155, 3/707, 3801/1 v katastrálnom území Terasa, v objektovej sklade:

- SO.01 - Polyfunkčný objekt
- SO.02 - Vnútroareálové komunikácie a spevnené plochy
- SO.03 - Rozšírenie NN distribučnej sústavy
- SO.04 - NN prípojka
- SO.05 - Vodovodná prípojka
- SO.06-1 - Prípojka splaškovej kanalizácie
- SO.06-2 - Dažďová kanalizácia
- SO.07 - Prípojka horúcovodu
- SO.08 - Telekomunikačné vedenie
- SO.09 - Terénne a parkové úpravy,

pre navrhovateľa:

Elba invest s.r.o., Južná trieda 82B, 040 17 Košice, IČO: 55 213 961,

do doby vydania stanovísk dotknutých orgánov k námietkam uplatneným účastníkmi konania v územnom konaní predmetnej stavby.

Odôvodnenie

Dňa 14.03.2025 podala spoločnosť Elba invest s.r.o., Južná trieda 82B, 040 17 Košice, IČO: 55 213 961, zastúpená spoločnosťou arch&crafts, s.r.o., Werferova 1, Košice, návrh na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby s názvom: „La Jolie Maison“, Strážovská ulica, Košice, na pozemkoch KN-C parcelné číslo 3/39 a 3/302 v katastrálnom území Terasa, s dopravným pripojením zo Strážovskej ulice a s pripojením na inžinierske siete na pozemkoch KN-C parcelné číslo 3/754, 3/757, 3/755, 3/752, 3/585, 3/584, 3/746, 3/689, 3/555, 3/556, 3/744, 3/743, 3/155, 3/707, 3801/1 v katastrálnom území Terasa, podľa predloženej projektovej dokumentácie.

Uvedeným dňom bolo začaté územné konanie o umiestnení predmetnej stavby.

Stavba je navrhovaná v objektovej sklade:

- SO.01 - Polyfunkčný objekt
- SO.02 - Vnútroareálové komunikácie a spevnené plochy
- SO.03 - Rozšírenie NN distribučnej sústavy
- SO.04 - NN prípojka
- SO.05 - Vodovodná prípojka
- SO.06-1 - Prípojka splaškovej kanalizácie
- SO.06-2 - Dažďová kanalizácia
- SO.07 - Prípojka horúcovodu
- SO.08 - Telekomunikačné vedenie
- SO.09 - Terénne a parkové úpravy

Stavba sa navrhuje v západnej časti bytového komplexu „Nová Terasa“ na mieste bývalého nevyužívaného skladu horľavín, pre ktorý je vydané povolenie na odstránenie stavby.

Predložená projektová dokumentácia rieši vybudovanie polyfunkčného objektu s dvomi podzemnými a ôsmymi nadzemnými podlažiami, z ktorých siedme a ôsme podlažie sú čiastočne ustúpené s terasami. Max. výška stavby na atike sa navrhuje +25,00, t.j. 266,10 m n.m. B.p.v., najvyšší bod stavby vrátane technických zariadení sa navrhuje + 25,2 m, t.j. 266,30 m n.m. B.p.v. ($\pm 0,000$ = podlaha 1.NP = 241,10 m n.m.).

V polyfunkčnom objekte je riešených 18 bytov a 5 nebytových priestorov určených pre krátkodobé ubytovanie. Pre stavbu je celkovo navrhovaných 31 parkovacích stojísk, z toho 25 stojísk je situovaných v 2 podzemných podlažiach a 6 stojísk pred polyfunkčným objektom. Stavba sa dopravne pripája na existujúcu Strážovskú ulicu. Stavba polyfunkčného objektu bude pripojená na inžinierske siete navrhovanými prípojkami vody, kanalizácie, elektriny, horúcovodu a slaboprúdu. Pre stavbu sa navrhuje rozšírenie NN distribučnej sústavy odbočením z jestvujúceho NN kábla napojeného z jestvujúceho rozvádzača trafostanice TS0220-0554 Košice Terasa lokal. Bývanie. Dažďové vody zo stavby a spevnených plôch budú odvádzané prípojkou dažďovej kanalizácie do navrhovaného vsakovacieho objektu cez systém šácht, zadržiavaciu nádrž dažďových vôd a odlučovač ropných látok. Zdrojom tepla pre stavbu je centrálné zásobovanie teplom (CZO) – horúcovodný rozvod. Súčasťou stavby sú terénne a parkové úpravy okolia stavby s výsadbou v rastlej zelene, nízkej zelene a trávnatých plôch a areálové osvetlenie zabezpečujúce osvetlenie prístupového chodníka a vjazdu do parkovacích podlaží a nízke parkové osvetlenie zelených plôch.

Vzhľadom na to, že predložený návrh neobsahoval predpísané doklady, stavebný úrad, pracovisko Košice – Západ vyzval navrhovateľa na doplnenie potrebných dokladov návrhu a súčasne územné konanie pod č. MK/A/2025/15085-05/II/BAL dňa 26.05.2025 prerušil. Navrhovateľ dňa 26.09.2025, 21.10.2025 a 18.02.2026 doplnil chýbajúce doklady.

Stavebný úrad mesto Košice, pracovisko Košice – Západ, konajúc v zmysle § 36 ods. 1 a 4 stavebného zákona oznámil verejnou vyhláškou listom č. MK/A/202608417-13/II/BAL zo dňa 14.04.2026 začatie územného konania známym účastníkom konania a dotknutým orgánom a súčasne nariadil ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním, ktoré sa uskutočnilo 20.05.2026.

Pri ústnom pojednávaní účastníci konania Marek Lisy, Strážovská 5804/12, Košice a Barbora Krendželák, Strážovská 5804/12, Košice predložili stavebnému úradu písomné námietky zo dňa 19.05.2026 voči návrhu na vydanie územného rozhodnutia predmetnej stavby uplatnené aj ďalšími v podaní podpísanými subjektmi.

V podanom vyjadrení účastníkov konania doručenom stavebnému úradu dňa 20.05.2026 účastníci konania vzniesli námietky smerujúce proti obsahu záväzných stanovísk dotknutých orgánov:

- ÚPÚPaV SR, Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Košice, odd. územného plánovania, Žriedlová 3366/13, Košice, záväzné stanovisko č. 08524/2024-16.1.1 zo dňa 21.10.2024.
- Okresný úrad Košice odbor starostlivosti o životné prostredie, odd. OPaVZŽP, OPaK záväzné stanovisko č. OU-KE-OSZP3-2022/035490-002 zo dňa 25.08.2022
- Krajský pamiatkový úrad Košice záväzné stanovisko č. KPUKE-2022/17053-2/71065/DU,SB zo dňa 22.08.2022.

V zmysle § 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. 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.

Stavebný úrad listom č. MK/A/2026/08417-19/II/BAL dňa 30.06.2026 požiadal dotknutý orgán ÚPÚPaV SR, Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Košice, odd. územného plánovania, Žriedlová 3366/13, Košice, o zaujatie stanoviska k námietkam, nakoľko smerujú proti obsahu záväzného stanoviska č. 08524/2024-16.1.1 zo dňa 21.10.2024.

Stavebný úrad listom č. MK/A/2026/08417-20/II/BAL dňa 30.06.2026 požiadal dotknutý orgán Okresný úrad Košice odbor starostlivosti o životné prostredie, odd. OPaVZŽP, OPaK, Komenského 52, Košice o zaujatie stanoviska k námietkam, nakoľko smerujú proti obsahu záväzného stanoviska č. OU-KE-OSZP3-2022/035490-002 zo dňa 25.08.2022.

Stavebný úrad listom č. MK/A/2026/08417-21/II/BAL dňa 30.06.2026 požiadal dotknutý orgán Krajský pamiatkový úrad Košice, Hlavná 25, Košice o zaujatie stanoviska k námietkam, nakoľko smerujú proti obsahu záväzného stanoviska č. KPUKE-2022/17053-2/71065/DU,SB zo dňa 22.08.2022.

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

Pokiaľ je konanie prerušené, lehoty podľa 140b ods. 6 stavebného zákona a § 29 ods. 5 správneho poriadku neplynú.

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

Poučenie

Proti rozhodnutiu o prerušení konania sa podľa § 29 ods. 3 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov nemožno odvolať. Toto rozhodnutie nie je preskúmateľné súdom.

Ing. Jaroslav Polaček, DPA
primátor mesta Košice

e-dokument bol podpísaný kvalifikovanou elektronickou pečaťou

Rozdeľovník

Doručuje sa verejnou vyhláškou účastníkom konania

1. arch&crafts, s.r.o., Werferova 1, Košice
2. Ostatní účastníci konania – právnické a fyzické osoby, ktoré spĺňajú podmienky účastníkov konania podľa ust. § 34 ods. 2 stavebného zákona (právnické osoby a fyzické osoby, ktorých vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a k stavbám, ako aj k susedným pozemkom a stavbám vrátane bytov môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté), t.j. vlastníci dotknutých pozemkov KN-C parc. č. 3/754, 3/757, 3/755, 3/752, 3/585, 3/584, 3/746, 3/689, 3/555, 3/556, 3/744, 3/743, 3/155, 3/707, 3801/1 v kat. území Terasa; spoluvlastníci bytov a nebytových priestorov stavby bytového domu na pozemku KN-C parc. č. 3/305 v kat. území Terasa podľa LV č. 16751 a na pozemku KN-C parc. č. 3/309 v kat. území Terasa podľa LV č. 16745; vlastníci susedných pozemkov, resp. stavieb v trase navrhovaných elektrických rozvodov SO 03 a pozemkov resp. stavieb susediacich s pozemkami navrhovanej stavby).

Na vedomie

Dotknuté orgány:

3. MČ Košice – Západ, Trieda SNP 39, 040 11 Košice
4. Mesto Košice, Odd. ÚHA mesta Košice, orgán územného plánovania, Trieda SNP 48/A, Košice
5. ÚPÚPaV SR, Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Košice, odd. územného plánovania, Žriedlová 3366/13, Košice - orgán územného plánovania
6. Mesto Košice, Odd. právne a majetkové, ref. nakl. s majetkom, Trieda SNP 48/A, Košice
7. Mesto Košice, Ref. ŠSÚ pre MaÚC, Trieda SNP 48/A, Košice
8. Mesto Košice, Odd. dopravy, Ref. správy a údržby ciest, Trieda SNP 48/A, Košice
9. Mesto Košice, Odd. dopravy, Ref. parkovania, Trieda SNP 48/A, Košice
10. Mesto Košice, Odd. dopravy, Ref. energií, Trieda SNP 48/A, Košice
11. Mesto Košice, Ref. ŽP, Trieda SNP 48/A, Košice
12. Okresný úrad Košice, Odbor starostlivosti o ŽP, Odd. OP a vybraných zložiek ŽP, ŠSOPaK, Komenského 52, 041 26 Košice
13. Okresný úrad Košice, Odbor starostlivosti o ŽP, Odd. OP a vybraných zložiek ŽP, ŠSOH, Komenského 52, 041 26 Košice

14. Okresný úrad Košice, Odbor starostlivosti o ŽP, Odd. OP a vybraných zložiek ŽP, ŠVS, Komenského 52, 041 26 Košice
15. Okresný úrad Košice, Odbor starostlivosti o ŽP, Odd. OP a vybraných zložiek ŽP, ŠSOO, Komenského 52, 041 26 Košice
16. Okresný úrad Košice, odbor krízového riadenia, Komenského 52, Košice
17. Regionálny úrad verejného zdravotníctva, Ipeľská 1, Košice
18. Okresné riaditeľstvo HZZ, Požiarnická 4, Košice
19. Dopravný úrad, Divízia civilného letectva (odb. letísk a stavieb), Letisko M.R. Štefánika, 823 05 Bratislava
20. Krajský pamiatkový úrad Košice, Hlavná 25, Košice
21. KR PZ v Košiciach, KDI, Rastislavova 69, Košice
22. SLOVENSKÝ VODOHOSPODÁRSKY PODNIK, štátny podnik, Povodie Hornádu, odštepny závod, Ďumbierska č. 14, 041 59 Košice
23. Banský úrad v Košiciach, Timonova 23, Košice
24. SPP – Distribúcia, a.s., Plátennícka 19013/2, 821 09 Bratislava - mestská časť Ružinov
25. Východoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s., Komenského 50, Košice
26. Východoslovenská distribučná, a.s., Mlynská 31, Košice
27. Slovak Telecom, a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
28. UPC BROADBAND SLOVAKIA, s.r.o., Ševčenkova 36, 851 01 Bratislava
29. Antik Telecom, s.r.o., Čárskeho 10, Košice
30. ELTODO SK, a.s., Mokráň Záhon 4, 821 04 Bratislava
31. SANET, Vazovova 5, 811 07 Bratislava
32. DELTA ONLINE spol. s r.o., Pri salaši 2, 040 17 Košice
33. MH Teplárenský holding, a.s., Turbínová 3, 831 04 Bratislava – mestská časť Nové mesto korešpondenčná adresa Teplárenská 3, 042 92 Košice
34. Tepelné hospodárstvo spoločnosť s ručením obmedzeným Košice, Komenského 7, Košice
35. eMeM, spol. s r.o., Digital park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava
36. DPMK a.s., Bardejovská 6, Košice
37. DIGI SLOVAKIA, s.r.o., Bajkalská 28, 821 09 Bratislava
38. Univerzitná nemocnica L. Pasteura Košice, Rastislavova 43, 041 90 Košice

Mesto Košice, pracovisko Košice – Západ žiada:

- MČ Košice – Západ, Trieda SNP 39, 040 11 Košice

o informatívne zverejnenie tohoto rozhodnutia o prerušení územného konania o umiestnení stavby na úradnej tabuli príslušnej obce po dobu 15 dní.

Vybavuje: Ing. Hanuliaková Balounová, 055/6419 515, beata.balounova@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.