



V Košiciach dňa 06.10.2026
MK/A/2026/05945-29/ I /BUN

ROZHODNUTIE

Verejná vyhláška

Mesto Košice, pracovisko Košice – Staré Mesto, Hviezdoslavova 7, 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 takto

rozhodlo:

Podľa § 39 a § 39a stavebného zákona, v spojení s ustanovením § 4 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 vydáva

rozhodnutie o umiestnení stavby

s názvom s názvom „**Bytový dom LÖFFLEROVA**“, **Löfflerova 6, Košice** na pozemku KN C parcelné číslo **2245**, s napojením prípojok na verejné technické vybavenie území a na dopravnú sieť na pozemku KN C parcelné číslo 2467 (ulica Löfflerova) v katastrálnom území **Stredné Mesto**, tak, ako je zakreslené v situačnom výkrese umiestnenia stavby, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tohto rozhodnutia, navrhovateľovi spoločnosti:

L6 development s.r.o., Južná trieda 8, Košice (IČO 54 647 541).

Popis stavby:

Predmetom územného rozhodnutia je umiestnenie stavby bytového domu, trojpodlažného, so suterénom a obytným podkrovím, na obdĺžnikovom pôdoryse, zastrešeného valbovou strechou. Prístup pre peších aj dopravný prístup k stavbe je navrhnutý z miestnej komunikácie ulica Löfflerova, pričom pre zriadenie nového vjazdu je potrebné preložiť stĺp verejného

osvetlenia. Objekt bude napojený na verejné rozvody technického vybavenia územia, vedené v ulici Löfflerova.

Stavba je členená na stavebné objekty:

SO 01 – Bytový dom

SO 02 – Vodovodná prípojka

SO 03 – Kanalizačná prípojka splašková a dažďová

SO 04 – Elektrická prípojka

V suteréne stavby je navrhovaná podzemná garáž pre 14 automobilov, priestor pre odkladanie bicyklov a kočíkov a rampa, ktorou budú priestory suterénu prístupné. Na všetkých troch nadzemných podlažiach a v podkroví sú navrhované dvojizbové a trojizbové byty, spolu 11 bytových jednotiek, ktoré sú prístupné zo spoločných chodbových priestorov. Vertikálne komunikačné jadro objektu tvorí výťah s prislúchajúcim schodiskom, ktoré vystupuje zo suterénu až do podkrovia.

Konštrukčný systém objektu je navrhnutý železobetónový, pozostávajúci zo stien, stropov, prievlakov a stĺpov, s vnútornými stenami zo železobetónu, murovanými z tehál a akustických stien. Strecha objektu je riešená šikmá, valbová, drevenej krovovej konštrukcie, zakrytá plechovou krytinou z falcovaných pásov.

Podrobnejšie umiestnenie a riešenia stavby vyplývajú z predloženej a stavebným úradom overenej projektovej dokumentácie pre územné rozhodnutie, ktorú v 04/2024 vypracoval a v 03/2026 revidoval (revízia č. R3) Ing. arch. Igor Hradský autorizovaný architekt, č. osvedčenia 2495AA, s kolektívom.

Pre umiestnenie stavby a projektovú prípravu sa určujú tieto podmienky:

1. Stavba bude umiestnená podľa dokumentácie overenej v územnom konaní, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tohto rozhodnutia a ktorú vypracoval Ing. arch. Igor Hradský, autorizovaný architekt, č. osvedčenia 2495AA.
2. Stavba sa osadí presne podľa zakreslenia v situácii umiestnenia stavby (situácia, č. výkresu 01), ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tohto rozhodnutia, s odstupmi od hraníc susedných
 - pozemkov:
 - od parcely číslo 2247, (zo severnej strany) – 0,915 m
 - od parcely číslo 2244, 2226/1 (z východnej strany) – 3,00 m
 - od parcely číslo 2246, 2249 (zo západnej strany) – 6,035 m
 - od parcely číslo 2467 (z južnej strany) – 2,210 m
 - stavieb:
 - navrhovanej stavby na parcele číslo 2244, (z východnej strany) – 4,70 m
 - na parcele číslo 2246 (zo západnej strany) – 6,035 m
 - na parcele číslo 2249, (zo západnej strany) – v mieste rampy – 7,0 m
– v mieste mimo rampy – 9,65 m
3. Výška hrebeňa valbovej strechy bytového domu bude na kóte + 14,00 od kóty + 0,00, ktorá bude na úrovni prízemí (1.NP).
4. Stavba bytového domu sa navrhovanými prípojkami: vodovodnou, kanalizačnou a elektrickou sa napojí verejné rozvody inžinierskych sietí v ulici Löfflerova na parcele KN C číslo 2467. Na plynové zariadenia nebude navrhovaná stavba pripojená. Zdrojom tepla pre

vykurovaciú vodu bude vlastná kaskáda tepelných čerpadiel (vzduch/voda) umiestnených na parcele bytového domu. Teplá voda bude pripravovaná pomocou samostatnej čerpadlovej skupiny v technickej miestnosti; primárnym zdrojom bude tepelné čerpadlo. Zrážkové vody budú odvádzané do podzemnej akumulácie nádrže.

5. Dopravný prístup k stavebnému pozemku bude z existujúcej komunikácie, na pozemku KN-C 2467 v katastrálnom území Stredné Mesto, ulica Löfflerova navrhovaným vjazdom, voči zriadeniu ktorého mesto Košice, cestný správny orgán, v zmysle záväzného stanoviska č. MK/A/2025/17459 zo dňa 14.05.2026, nemá námietky za dodržania podmienok:
 - Miesto: z cesty ulice Löfflerova na pozemok v registri „C“ KN s p.č. 2245, k.ú. Staré Mesto
 - Dodržať podmienky správcu pozemnej komunikácie uvedené v liste č. MK/A/2024/15527 zo dňa 25.04.2024
 - Z dôvodu, že vjazd zasahuje do pozemku, ktorý nie je vo vlastníctve žiadateľa, je potrebné danú časť parcely majetkovoprávne vysporiadať s jej vlastníkom, ktorým je mesto Košice.
 - Pre potreby vydania dočasného /trvalého dopravného značenia je potrebné predložiť PD vypracovanú odborne spôsobilou osobou.
 - Zriadenie vjazdu bolo posudzované podľa predloženej projektovej dokumentácie vypracovanej a z dopravno-bezpečnostného hľadiska garantovanej odborne spôsobilou osobou Ing. Mariánom Dubravským, PhD., za dodržania príslušných noriem a zákonov.
 - Pred realizáciou prác zabezpečiť vytýčenie všetkých jestvujúcich podzemných inžinierskych sietí, dotknutou predmetnou výstavbou a zabezpečiť ich proti poškodeniu. K ich vytýčeniu je potrebné prizvať zástupcov dotknutých organizácií.
 - Pri prekopaní chodníkov a ciest postupovať v rámci pravidiel VZN č. 221 o výkone správy pri osobitnom užívaní miestnych a účelových ciest.
 - V prípade potreby uzávierky komunikácie počas realizácie prác je potrebné samostatnou žiadosťou požiadať príslušný cestný správny orgán o vydanie uzávierkového povolenia, k žiadosti doložiť stanovisko správcu komunikácie a stanovisko KR PZ KDI v Košiciach k termínu uzávierky.
 - Počas vykonávania prác súvisiacich s realizáciou vjazdu nesmie byť na miestnej ceste ulice Löfflerova skladovaný žiadny stavebný materiál.
 - Žiadateľ je povinný zabezpečiť ochranu cudzieho majetku a práv, prípadné škody spôsobené touto výstavbou nahradiť podľa platných predpisov.
 - Zriadením vjazdu nesmie byť ohrozená miestna cesta ulice Löfflerova a bezpečnosť cestnej premávky na nej a to hlavne zrážkaním a odtekaním vody na cestné teleso, jeho technickým spracovaním alebo umiestnením.
 - Za nedodržanie podmienok tohto povolenia bude žiadateľ pokutovaný podľa § 22a cestného zákona.
 - Ak si to vyžiada verejný záujem na úseku bezpečnosti a plynulosti cestnej premávky, policajt je oprávnený podľa osobitných predpisov upravujúcich jeho pôsobnosť operatívne vykonať opatrenia smerujúce k zabezpečeniu verejného záujmu.
6. Podľa projektu vjazdu, vypracovaného v 03/2025-R2 Ing. Mariánom Dubravským, PhD., autorizovaným stavebným inžinierom, navrhovaná stavba vyžaduje, v zmysle STN 73 6110 (04/2024), 13 parkovacích miest. Navrhovaných je 14 parkovacích miest v garáži, ktorá sa bude nachádzať v suteréne navrhovanej stavby ako jej súčasť a bude prístupná rampou. Rampa do suterénu bude prístupná komunikáciou, nadväzujúcou na dopravný prístup (vjazd) z ulice Löfflerova.
7. O povolenie prístupovej komunikácie k navrhovanej stavbe je navrhovateľ povinný požiadať príslušný špeciálny stavebný úrad.
8. V zmysle stanoviska mesta Košice, ako cestného správneho orgánu, č. MK/A/2024/15527 zo dňa 24.04.2024 je potrebné dodržať najmä podmienky:

- Do výpočtu parkovacích stojísk zaradiť hodnotu 1,0 súčiniteľa vplyvu del'by prepravnej práce ostatnej dopravy 40:60.
 - Dodržať podmienky referátu parkovania, údržby ciest a VO uvedené v liste č. MK/A/2024/10283 zo dňa 02.02.2024.
 - Pred začatím stavebných prác je potrebné vytýčiť všetky inžinierske siete.
 - Dodržať všetky normy a zákony.
 - V prípade potreby umiestnenia zariadenia na komunikáciu počas realizácie stavby, je potrebné samostatnou žiadosťou požiadať CSO o vydanie povolenia na zvláštne užívanie miestnych ciest
 - Spevnené a trávnaté plochy, ktoré budú dotknuté výstavbou a budú poškodené v dôsledku stavebných prác je potrebné uviesť do pôvodného stavu. Vybúraný materiál nie je dovolené uskladňovať na spevnených a trávnatých plochách.
 - Pri stavebných prácach dodržať príslušné technické normy a postupovať v rámci ustanovení stavebného zákona. Počas realizácie prác zabezpečiť dopravné značenie staveniska v zmysle platnej vyhlášky.
9. Pre prekládku stožiaru verejného osvetlenia, kolidujúceho s navrhovaným vjazdom, je navrhovateľ povinný dodržať podmienky určené mestom Košice, vlastníkom stožiaru, vo vyjadrení č. MK/A/2024/10256-44-1 zo dňa 03.05.2024 :
- Nakoľko sa jedná o vyvolanú investíciu, potrebný materiál zabezpečí, dodá a požadované práce zrealizuje na vlastné náklady stavebník
 - Pre prekládku stožiaru je potrebné vyžiadať a mať v stanovisku správcu verejného osvetlenia: Dopravný podnik mesta Košice a.s., stredisko verejného osvetlenia
 - Nové miesto osadenia stožiaru dohodnúť s pracovníkmi mesta Košice, referátu parkovania, údržby ciest a verejného osvetlenia a odsúhlasiť so správcou
 - Vykonať výmenu káblového poľa podľa priloženej prílohy, „Mapa VO, prekládka SB č. 10918“
 - Technická špecifikácia prvkov sústavy verejného osvetlenia bude predložená odsúhlasenie vlastníkovi a správcovi sústavy verejného osvetlenia
 - Práce budú prevedené zmluvnou spoločnosťou správcu, prípadne inou spoločnosťou, ktorú odsúhlasí vlastník a správca
 - Práce realizácie prekládky stožiaru a jeho znovupripojenie po prekládke, koordinovať so správcou, ktorého pracovníci budú súčinní pri prácach
 - Pred začatím stavebných prác je potrebné si vyžiadať stanovisko cestného správneho orgánu (zvláštne užívanie komunikácií)
 - Pred realizáciou výkopových prác je potrebné vytýčenie existujúcich trás inžinierskych sietí
 - Pri stavebných prácach dodržať príslušné technické normy a postupovať v rámci ustanovení stavebného zákona a platnej legislatívy
 - Počas realizácie prác zabezpečiť značenie staveniska v zmysle platnej vyhlášky
 - Nové umiestnenie stožiaru dohodnúť s vlastníkom predmetného pozemku a vlastníkom stožiaru verejného osvetlenia, mesto Košice.
10. V zmysle vyjadrenia Okresného úradu Košice, odboru starostlivosti o životné prostredie, odpadové hospodárstvo, č. OU-KE-OSZP3-2023/046943-002 zo dňa 09.10.2023 je navrhovateľ povinný dodržať tieto podmienky:
- Zakazuje sa podľa § 13 písm. a), b) zákona o odpadoch uložiť, alebo ponechať odpad na inom mieste ako na mieste na to určenom, zneškodniť odpad alebo zhodnotiť odpad inak ako v súlade s týmto zákonom.
 - Pôvodca odpadu (ak ide o odpady vznikajúce pri stavebných prácach, vykonávaných v sídle alebo mieste podnikania, organizačnej zložke alebo inom mieste pôsobenia právnickej osoby alebo fyzickej osoby – podnikateľa, právnická osoba alebo fyzická osoba –

podnikateľ, ktorej bolo vydané povolenie podľa osobitného predpisu; pri vykonávaní obdobných prác pre fyzické osoby je pôvodcom odpadu ten, kto uvedené práce vykonáva) je okrem povinností vyplývajúcich z § 14 ods. 1 písm. e) zákona o odpadoch povinný:

- a) zabezpečiť zhodnotenie a recykláciu stavebného odpadu najmenej vo výške záväzných cieľov a limitov zhodnocovania a recyklácie ustanovených v prílohe č. 3 k zákonu o odpadoch v časti VI v druhom bode, ktorý definuje povinnosť zabezpečiť prípravu na opätovné použitie, recykláciu a zhodnotenie stavebného odpadu ako náhrady za iné materiály v jednotlivom kalendárnom roku najmenej 70 % hmotnosti takéhoto odpadu; tento cieľ sa uplatní na odpady uvedené v skupine číslo 17 Katalógu odpadov okrem nebezpečných odpadov a odpadu pod katalógovým číslom 17 05 04 pri stavbách nad 300 m² zastavanej plochy,
 - b) stavebné odpady prednostne materiálovo zhodnotiť a výstup z recyklácie realizovaný v mieste vzniku prednostne využiť pri svojej činnosti, ak to technické, ekonomické a organizačné podmienky dovoľujú,
 - c) zabezpečiť pred vznikom odpadov odovzdávaných podľa § 14 ods. 1 písm. e) preukázateľný zmluvný vzťah o fyzickom nakladaní s nimi, uzatvorený minimálne v rozsahu určenom vykonávacím predpisom.
- V prípade výskytu nebezpečného odpadu odovzdať ho organizácii s oprávnením podľa platných predpisov.
 - Stavebník pred podaním návrhu na kolaudáciu stavby požiada orgán štátnej správy odpadového hospodárstva o vydanie vyjadrenia k dokumentácii v kolaudačnom konaní v zmysle § 99 ods. 1 písm. b) bod 5. zákona o odpadoch. K žiadosti priloží doklady o spôsobe nakladania s odpadmi, ktoré vznikli v priebehu realizácie stavby a kópiu tohto vyjadrenia.
11. Podľa vyjadrenia Správy mestskej zelene v Košiciach č. 2025/005325-616/Tom zo dňa 06.10.2025 je navrhovateľ povinný najmä:
- Pred realizáciou prác, prípadne zariadenia staveniska alebo ďalšieho záberu zelene, ktorý vznikne počas stavebných prác, je realizátor stavby povinný určiť presnú výmeru zaujatia verejného priestranstva a následne požiadať správcu verejnej zelene (Správu mestskej zelene v Košiciach) o vyjadrenie k záberu zelene.
 - Oznámiť správe mestskej zelene v Košiciach presný termín začatia a ukončenia prác
 - Prizvať technika zelene k obhliadke stavby na odsúhlasenie
 - Pri realizácii prác v maximálnej miere chrániť okolitú zeleň prípadné škody uhradiť; dodržať príslušné STN a arboristické štandardy (dostupné bezodplatne online)
 - Neskladovať stavebný ani iný odpadový materiál na zeleň i bez súhlasu
 - V prípade, že počas stavby vznikne ďalší záber zelene (manipulačný priestor, uloženie materiálu a pod.) je realizátor stavby povinný určiť presnú výmeru zaujatia verejného priestranstva a následne požiadať správcu verejnej zelene o vyjadrenie k záberu zelene.
 - Pri realizovaní prác na zeleni resp. dočasnom zabratí verejnej zelene mesta Košice, za podmienok nevyhnutnej miery a nevyhnutne potrebného času, si počínať s náležitou opatrnosťou a dbať vo zvýšenej miere na predchádzanie a zamedzovanie vzniku škôd na živote, zdraví, majetku - verejnej zeleni drevinách, porastoch, prvkoch a pod., ktoré sú súčasťou verejnej zelene. V prípade spôsobenia škody na verejnej zeleni mesta Košice je investor prác povinný škody odstrániť na vlastné náklady, alebo nahradiť správcovi zelene spôsobenú škodu v plnom rozsahu.
 - Upravený terén odovzdať preberacím protokolom správe mestskej zelene v Košiciach do 15 dní od ukončenia prác.
 - Preberací protokol o odovzdaní stavbou dotknutej zelene predložiť stavebnému úradu pri kolaudácii stavby.
 - Po ukončení stavby predložiť porealizačné zameranie v digitálnej forme.

- Za kvalitu úpravy zelene ručí realizátor stavby po dobu 12 mesiacov odo dňa odovzdania vlastníkovi resp. správcovi zelene.
 - Činnosti na verejnej zeleni, resp. dočasný záber verejnej zelene mesta Košice realizovať za podmienok stanovených v platnej právnej úprave (príslušných osobitných alebo všeobecných právnych predpisoch), platných STN, VZN mesta Košice č. 245 o čistote a o verejnom poriadku a iných všeobecne záväzných nariadeniach mesta Košice, vyjadreniach alebo stanoviskách dotknutých orgánov.
12. V zmysle záväzného stanoviska Okresného úradu Košice, odboru starostlivosti o životné prostredie, štátna správa ochrany prírody a krajiny, č. OU-KE-OSZP3-2023/043775-002 zo dňa 04.10.2023 je navrhovateľ povinný dodržať najmä tieto podmienky:
- Pri realizácii stavebných prác stavebník zabezpečí komplexnú ochranu okolitej prírody a krajiny pred poškodením. V prípade použitia stavebných mechanizmov, nástrojov a pomôcok musí dbať na minimalizáciu poškodenia predmetnej lokality aj po ukončení stavebných prác. Pri stavebných prácach postupovať podľa STN 83 7010 Ochrana prírody, ošetrovanie a ochrana stromovej vegetácie
 - Okolité dreviny a krovité porasty rešpektovať tak, aby nedošlo k bezprostrednému alebo následnému zníženiu ekologických a estetických funkcií ich podzemných a nadzemných častí, resp. k ich odumretiu.
 - Pri výkopových prácach nenaväzať zeminu, stavebný odpad alebo stavebný materiál do koreňovej zóny drevín, ani nezvyšovať nepriepustnosť pôdy v koreňovej zóne drevín.
 - Hĺbenie výkopov nevykonávať v koreňovom priestore drevín. Ak to vo výnimočných prípadoch nie je možné zabezpečiť, musí sa výkop vykonávať ručne a nesmie sa viesť bližšie ako 2,5 m od päty kmeňa. Pri hĺbení sa nesmú prerušiť korene hrubšie ako 3 cm. Korene sa môžu prerušiť jedine rezom, pričom sa rezné miesta zahladia a ošetrí.
 - Pri realizácii stavebných prác je nevyhnutné dodržať nasledovné:
 - predmetné stavebné práce realizovať na požadovanej ploche a to tak, aby nedošlo k ďalšiemu zasahovaniu a poškodzovaniu existujúcej zelene v bezprostrednom okolí stavby
 - všetky používané mechanizmy musia byť vo vyhovujúcom technickom stave a musí byť zabezpečená ochrana pôdy, vôd a bioty pred znečistením ropnými látkami ako pri činnostiach, tak pri parkovaní.
 - všetky používané mechanizmy sa budú pohybovať iba po stanovených resp. existujúcich príjazdových komunikáciách.
 - V okolí stavby nebudú vytvárané žiadne skládky odpadov a odpadkov.
13. Navrhovateľ je povinný dodržať pripomienky Okresného úradu Košice, odboru starostlivosti o životné prostredie, štátnej vodnej správy, uvedené vo vyjadrení, č. OU-KE-OSZP3-2023/045362-002 zo dňa 29.09.2023:
- Stavebné objekty SO.02 Vodovodná prípojka, ktorej súčasťou je aj Požiarna nádrž a stavebný objekt SO.03 Kanalizačná prípojka splašková a dažďová ktorej súčasťou je stavebný pot objekt Dažďová kanalizácia, ktorej súčasťou sú ORL a Akumulačná nádrž v zmysle paragrafu 52 vodného zákona majú charakter vodných stavieb, preto podliehajú povoleniu špeciálneho stavebného úradu, orgánu štátnej vodnej správy tunajšieho úradu
 - Pri križovaní rez súbehu podzemných sietí s rekonštruovaným a novo ukladaným elektrickým vedením dodržať príslušnú STN 736005 - Priestorová úprava vedení technického vybavenia. O zakreslenie stavbou dotknutých inžinierskych sietí je nutné požiadať ich prevádzkovateľov
 - Ďalší stupeň podrobnejšej projektovej dokumentácie žiadame predložiť na vyjadrenie okresnému úradu ešte pred samotným začatím stavebného konania.
14. V zmysle záväzného stanoviska Krajského pamiatkového úradu Košice č. KPUKE-2023/17942-2/88915/AL,DU zo dňa 03.11.2023 je navrhovateľ povinný dodržať tieto podmienky:

- Ak v priebehu úpravy nehnuteľnosti dôjde k odkrytiu nepredpokladného nález, ten, kto práce vykonáva, je povinný ohlásiť nález dotknutému orgánu a až do vydania rozhodnutia zastaviť tie práce, ktoré ohrozujú nález alebo nálezovú situáciu, podľa § 32 odseku 14 pamiatkového zákona.
 - Každú zmenu projektovej dokumentácie úpravy dotknutej nehnuteľnosti vlastník vopred prerokuje v zmysle § 32 odseku 9 pamiatkového zákona a predloží dotknutému orgánu na posúdenie v zmysle § 32 odseku 10 pamiatkového zákona a v súlade s § 32 odsekom 12 pamiatkového zákona
 - Začatie prác a predpokladaný termín ich ukončenia vlastník písomne (alebo emailom) oznámi s uvedením čísla tohto stanoviska dotknutému orgánu minimálne sedem dní vopred.
15. Projekt stavby bude rešpektovať existujúce podzemné inžinierske siete a ich ochranné pásma v súlade s vyjadreniami jednotlivých správcov týchto sietí.
 16. Navrhovateľ je povinný zabezpečiť vytýčenie všetkých existujúcich podzemných vedení u ich správcov ako podklad pre spracovanie projektovej dokumentácie.
 17. Pri projektovaní stavby a jej súbehu a krížení s inými inžinierskymi sieťami dodržať platné normy, právne a bezpečnostné predpisy.
 18. V štádiu projektovej prípravy je navrhovateľ povinný zohľadniť oprávnené pripomienky vyjadrení, súhlasov, stanovísk a rozhodnutí dotknutých orgánov.
 19. Projektová dokumentácia stavby musí byť vypracovaná oprávnenou osobou podľa zákona č. 138/1992 Zb. o autorizovaných architektoch a autorizovaných stavebných inžinieroch v znení neskorších predpisov.
 20. Pri spracovaní projektovej dokumentácie je projektant povinný uplatniť vyhlášku 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.
 21. K žiadosti o vydanie stavebného povolenia je stavebník povinný predložiť doklady a projektovú dokumentáciu stavby v súlade s § 58 stavebného zákona a § 8 a 9 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.

Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania:

Účastníci konania nevzniesli námietky proti navrhovanému umiestneniu stavby.

V zmysle § 40 ods. 4 stavebného zákona územné rozhodnutie je záväzné aj pre právnych nástupcov jeho navrhovateľa a ostatných účastníkov územného konania.

Toto rozhodnutie platí podľa § 40 ods. 1 stavebného zákona dva roky odo dňa, kedy nadobudlo právoplatnosť, nestráca však platnosť, pokiaľ bude v tejto lehote podaná žiadosť o vydanie stavebného povolenia.

Odôvodnenie

Navrhovateľ spoločnosť L6 development s.r.o., Južná trieda 8, Košice, zastúpený v konaní spoločnosťou OON Design s.r.o., Slovenskej jednoty 48, Košice, podal mestu Košice, pracovisku Košice – Staré Mesto, Hviezdoslavova 7, Košice dňa 20.12.2023 návrh na

umiestnenie stavby s názvom „Bytový dom LOFFLEROVA“, Löfflerova 6, Košice na pozemku KN C parcelné číslo 2245 v katastrálnom území Stredné Mesto.

Správny poplatok bol navrhovateľom dňa 05.02.2024 zaplatený vo výške 100,- € (slovom jednotu eur), podľa pol. 59 písm. a) ods. 2 Sadzobníka správnych poplatkov, ktorý je súčasťou zákona č 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch, v znení neskorších predpisov, na základe výzvy stavebného úradu č. MK/A/2024/10018-02/I/BUN zo dňa 25.01.2024.

Vzhľadom na to že, podaný návrh neposkytoval dostatočný podklad pre posúdenie umiestnenia predmetnej stavby, stavebný úrad územné konanie rozhodnutím č. MK/A/2024/10018-03/ I /BUN zo dňa 21.02.2024 prerušil a vyzval navrhovateľa, aby v stanovenej lehote doplnil návrh o chýbajúce doklady, v rozhodnutí uvedené, s upozornením, že inak bude územné konanie zastavené. Na základe žiadosti navrhovateľa zo dňa 20.03.2024 bola táto lehota predĺžená, listom č. MK/A/2024/10018-05/I/BUN zo dňa 02.04.2024 o ďalších 120 dní.

V dňoch 07.06.2024 a 29.07.2024 bol návrh doplnený o časť ďalších podkladov. Ani týmito doplneniami nebol návrh doplnený o všetky požadované náležitosti. Preto bolo územné konanie rozhodnutím č. MK/A/2024/10018-08/ I /BUN zo dňa 12.08.2024 znovu prerušené a stavebný úrad zároveň vyzval navrhovateľa, aby doplnil svoj návrh o chýbajúce doklady.

Viacerým žiadosťami navrhovateľa o predĺženie uvedenej lehoty stavebný úrad vyhovel, avšak vzhľadom na to, že okrem žiadostí o predĺženie lehoty na doplnenie dokladov nebol navrhovateľ vo veci podaného návrhu súčinný, oznámil stavebný úrad listom č. MK/A/2025/07236-15/I/BUN zo dňa 18.03.2025, že lehotu určenú listom MK/A/2025/07236-13/I/BUN zo dňa 20.01.2025 nepredlžuje.

Podaním zo dňa 21.03.2025 navrhovateľ doplnil svoj návrh o podklady, ktoré podľa ich obsahu neboli doplnením v zmysle výzvy stavebného úradu, preto stavebný úrad opakovane vyzval navrhovateľa na doloženie potrebných podkladov a súčasne územné konanie rozhodnutím č. MK/A/2025/07236-17/ I /BUN zo dňa 16.04.2025 opakovane prerušil.

Doplnením zo dňa 09.06.2025 bol predložený upravený projekt pre územné rozhodnutie navrhovanej stavby, ktorý nemal vzájomne zosúladené súčasti a nekorešpondoval s doloženými podkladmi, preto stavebný úrad územné konanie rozhodnutím č. MK/A/2025/07236-20/ I /BUN zo dňa 30.06.2025 opakovane prerušil a zároveň vyzval navrhovateľa, aby v lehote 90 dní odo dňa doručenia rozhodnutia o prerušení konania doplnil návrh o chýbajúce doklady.

Navrhovateľ dňa 06.10.2025 doplnil podklady, ktoré, najmä súčasti projektovej dokumentácie neboli vzájomne zosúladené a nekorešpondovali s doloženými podkladmi, preto bolo územné konanie rozhodnutím č. MK/A/2026/05945-24/ I /BUN zo dňa 04.02.2026 opakovane prerušil a zároveň vyzval navrhovateľa, aby v lehote 90 dní odo dňa doručenia rozhodnutia o prerušení konania doplnil návrh o chýbajúce doklady, ktoré boli navrhovateľom doložené dňa 10.07.2026.

Predmetný pozemok KN-C parcelné číslo 2245 v katastrálnom území Stredné Mesto, zapísaný na liste vlastníctva č. 11063 ako zastavaná plocha a nádvorie, vlastní navrhovateľ. Susedné pozemky vlastní jednotliví vlastníci, ktorých je veľký počet.

V zmysle § 36 ods. 4 stavebného zákona začatie územného konania o umiestnení líniovej stavby alebo v odôvodnených prípadoch aj zvlášť rozsiahlej stavby, stavby s veľkým počtom účastníkov konania, ako aj územného konania o využití územia, o stavebnej uzávere a o ochrannom pásme, ak sa týka rozsiahleho územia, oznámi stavebný úrad účastníkom územného konania verejnou vyhláškou. Stavebný úrad oznámi začatie územného konania verejnou vyhláškou aj v prípade, že mu účastníci konania alebo ich pobyt nie sú známi.

Navrhovaná je stavba, s veľkým počtom účastníkov konania, preto stavebný úrad, v zmysle § 36 ods. 1 a 4 stavebného zákona, oznámil dňa 27.07.2026 verejnou vyhláškou začatie územného konania všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom a dňa 03.09.2026 uskutočnil ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním.

Verejná vyhláška bola na úradnej tabuli správneho orgánu a na webovom sídle www.kosice.sk vyvesená dňa 28.07.2026 a zvesená dňa 12.08.2026, informatívne na mestskej časti Košice – Staré Mesto vyvesená dňa 05.08.2026 a zvesená dňa 20.08.2026.

Na konanie boli prizvaní účastníci konania, vymedzení v zmysle § 34 stavebného zákona a dotknuté orgány, ktorých stavebný úrad súčasne v oznámení upovedomil, že svoje námietky a pripomienky môžu uplatniť najneskôr pri ústnom pojednávaní.

Na ústnom pojednávaní bol prerokovaný predložený návrh stavby podľa § 37 a súvisiacich ustanovení stavebného zákona. Účastníci konania boli oboznámení s majetkovoprávnym stavom veci, s projektovou dokumentáciou stavby a predloženými dokladmi a vyjadreniami resp. stanoviskami dotknutých orgánov. Do termínu pojednávania a na ústnom pojednávaní nikto z účastníkov konania neuplatnil námietky k predloženému návrhu umiestnenia stavby.

V konaní boli preskúmané a posúdené podmienky umiestnenia predmetnej stavby, jej súlad s platnou ÚPN Hospodársko – sídelnej aglomerácie Košice a splnenie ostatných kritérií vymedzených v ust. § 37 a § 38 a súvisiacich stavebného zákona.

K návrhu na vydanie územného rozhodnutia boli primerane k povahe a rozsahu stavby doložené potrebné doklady v súlade s § 3 vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona a to projektová dokumentácia a tieto doklady:

- výpis z listu vlastníctva č. 11063 vytvorené cez katastrálny portál dňa 25.09.2026
- kópia katastrálnej mapy vytvorené cez katastrálny portál dňa 25.09.2026
- splnomocnenie zo dňa 18.01.2023
- vyjadrenie mesta Košice, vlastníka ulice Löfflerova, č. MK/A/2024/18559 zo dňa 16.07.2024
- vyjadrenie mestskej časti Košice – Staré Mesto, č. A827/2023/01 zo dňa 13.10.2023
- záväzné stanovisko mesta Košice, orgánu územného plánovania, č. MK/C/2025/01612-02 zo dňa 22.09.2025 a stanovisko č. MK/C/2023/01108-3 zo dňa 21.09.2023
- záväzné stanovisko mesta Košice, cestného správneho orgánu, č. MK/A/2025/17459 zo dňa 14.05.2025 (zriadenie vjazdu)
- stanovisko mesta Košice, odd. dopravy, č. MK/A/2024/15527 zo dňa 25.04.2024 (dopravné hľadisko)
- mesto Košice, referát parkovania, č. MK/A/2025/11272 zo dňa 16.05.2025
- stanovisko Krajského riaditeľstva policajného zboru v Košiciach, krajského dopravného inšpektorátu, č. KRPZ-KE-KDI-10-090/2025 zo dňa 28.04.2025

- vyjadrenie mesta Košice, ref. parkovania, údržby ciest a verejného osvetlenia, č. MK/A/2024/10256-44_1 zo dňa 03.05.2024 (k prekládke stožiaru verejného osvetlenia)
- záväzné stanoviská Krajského pamiatkového úradu Košice č. KPUKE-2023/2117-5/423309/AL zo dňa 16.03.2023 a č. KPUKE-2023/17942-52/88915/AL,DU zo dňa 03.11.2023
- stanovisko Okresného riaditeľstva Hasičského a záchranného zboru Košice č. ORHZ-KE4-2026/000173-006 zo dňa 27.4.2026
- stanovisko Ministerstva obrany SR, sekcie majetku a infraštruktúry, č. SEMaI-EL13/2-5-3490/2024 zo dňa 12.04.2024
- vyjadrenie Okresného úradu Košice, štátnej správy odpadového hospodárstva, č. OU-KE-OSZP3-2023/046943-002 zo dňa 09.10.2023
- vyjadrenie Okresného úradu Košice, štátnej vodnej správy, č. OU-KE-OSZP3-2023/045632-002 zo dňa 29.09.2023
- vyjadrenie Okresného úradu Košice, ochrany prírody a krajiny, č. OU-KE-OSZP3-2023/043775-002 zo dňa 04.10.2023
- stanovisko Okresného úradu Košice, štátnej správy ochrany ovzdušia, č. OU-KE-OSZP3-2023/043868-002 zo dňa 18.09.2023
- záväzné stanovisko Regionálneho úradu verejného zdravotníctva so sídlom v Košiciach, č. RÚVZKE/OHŽPaZ/9523/23913/2023 zo dňa 13.11.2023
- stanovisko Okresného úradu Košice, odboru krízového riadenia, č. OU-KE-OKR1-2023/00006544-487 zo dňa 03.09.2023
- vyjadrenia Správy mestskej zelene v Košiciach č. 2025/005326-616/Tom zo dňa 06.10.2025 a č. 2024/005874-65/Tom zo dňa 25.09.2024
- vyjadrenia Východoslovenskej distribučnej a.s. Košice č. 18968/2023 zo dňa 03.08.2023 (k projektovej dokumentácii), č. 19824/2026 zo dňa 06.07.2026, 4351/2024 zo dňa 21.02.2024 a č. 13627/2022 zo dňa 15.06.2022
- vyjadrenia Slovenského plynárenského priemyslu-distribúcia a.s. č. TD/NS/0707/2023/Uh zo dňa 13.10.2023 a č. TD/EX/05651/2022/W zo dňa 16.06.2022
- vyjadrenia Východoslovenskej vodárenskej spoločnosti a.s. OZ Košice č. 87273/2025/Za zo dňa 19.06.2025, č. 138671/2023/Za zo dňa 23.10.2023 (k projektovej dokumentácii), č. 79782/2022/Ko zo dňa 21.06.2022
- vyjadrenia Slovak Telekom a.s. Bratislava, č. 6612415736 zo dňa 03.06.2024 a č. 6612219073 zo dňa 15.06.2022
- vyjadrenia Dopravného podniku mesta Košice a.s. č. 2149/2024/UTaU-SVO zo dňa 31.05.2024 (prekládka stĺpa verejného osvetlenia), a č. 928/2024/UTaU-IL zo dňa 18.03.2024
- vyjadrenia Tepelného hospodárstva s.r.o. Košice č. ÚI/TEHO/2024/394/2317 zo dňa 21.5.2024 a č. ÚI/TEHO/2024/223/1213 zo dňa 27.2.2024
- stanoviská MH Teplárenského holdingu a.s. č. MHTH/KE/2024/2337 zo dňa 22.5.2024, MHTH/KE/2024/1863 zo dňa 17.4.2024 a č. MHTH/KE/2022/1723 zo dňa 30.06.2022
- vyjadrenia UPC broadband Slovakia s.r.o., Košice, č. 411/2024 zo dňa 26.2.2024 a č. 1182/2022/ zo dňa 17.6.2022
- vyjadrenie Orange Slovensko a.s., č. Ke-0324/2024 zo dňa 6.2.2024
- vyjadrenia Antiku telecom s.r.o., č. 661/3/2026 zo dňa 24.4.2026, č. 343/2/2024 o dňa 18.3.2024 a č. 813/6/2022 zo dňa 7.7.2022
- vyjadrenia Delta OnLine, s.r.o., č. DO0804/2026 zo dňa 07.07.2026 a č. SA0415/2026 zo dňa 07.07.2026
- vyjadrenie SWAN KE s.r.o. č. IK/272/2022 zo dňa 22.06.2022

Mesto Košice, pracovisko Košice – Staré Mesto, posúdilo návrh na umiestnenie stavby podľa § 37 stavebného zákona, v spojení s § 3 vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú

niektoré ustanovenia stavebného zákona a zistilo, že jej umiestnenie zodpovedá hľadiskám starostlivosti o životné prostredie a jej umiestnením nebudú ohrozené verejné záujmy ani neprimerane obmedzené, či ohrozené práva a právom chránené záujmy účastníkov konania nad prípustnú mieru. Vyjadrenia dotknutých orgánov nie sú záporné ani protichodné, oprávnené požiadavky pre projektovú prípravu stavby a spracovanie projektovej dokumentácie, vyplývajúce z písomných vyjadrení dotknutých orgánov ako aj stanovísk správcov verejných rozvodov inžinierskych sietí, stavebný úrad zosúladil a zakomponoval do podmienok, uvedených vo výrokovej časti rozhodnutia.

Stavebný úrad v rámci územného konania preskúmal predložený návrh a predloženú dokumentáciu pre územné konanie a posúdil, že umiestnenie navrhovanej stavby je v súlade so všeobecnými požiadavkami na výstavbu obsiahnutými najmä § 47 stavebného zákona ako aj s vyjadreniami dotknutých orgánov podľa povahy veci.

Podľa § 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.

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

Toto územné rozhodnutie je podľa § 42 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.

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie v súlade s § 53 a § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov v lehote 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia na stavebný úrad mesta Košice, pracovisko Košice – Staré Mesto, Hviezdoslavova 7, Košice. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Ing. Iveta Kramárová
poverená zastupovaním
vedúceho oddelenia stavebného úradu

e-dokument bol podpísaný kvalifikovanou elektronickou pečaťou

Doručí sa:

1. Navrhovateľ zastúpený: OON Design s.r.o., Slovenskej jednoty 48, Košice
2. Účastníci konania t.j. vlastníci predmetného a susediacich pozemkov a stavieb (Jiskrova 20, Jiskrova 22, Thurzova 6A, ulica Löfflerova v Košiciach) a osoby, ktoré majú k takýmto pozemkom a stavbám iné práva, ak ich vlastnícke a iné práva k týmto pozemkom a stavbám môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté, formou verejnej vyhlášky v zmysle § 42 ods. 2 stavebného zákona tak, že toto 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

Na vedomie:

3. Mesto Košice, odd. Útvar hlavného architekta MK, Tr. SNP 48/A, Košice
4. Mestská časť Košice – Staré Mesto, Hviezdoslavova 7, Košice + informatívna verejná vyhláška
5. Krajský pamiatkový úrad Košice, Hlavná 25, Košice
6. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, odpadové hospodárstvo, Komenského 52, Košice
7. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrana prírody a vybraných zložiek životného prostredia, Komenského 52, Košice
8. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, štátna vodná správa, Komenského 52, Košice
9. OR Hasičského a záchranného zboru Košice, Požiarnická 4, Košice
10. Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Košiciach, Ipel'ská 1, Košice
11. Mesto Košice, ref. špeciál. stav. úradu pre miestne a účelové cesty, Tr. SNP 48/A, Košice
12. Okresný úrad Košice, odbor krízového riadenia, Komenského 52, Košice
13. Správa mestskej zelene, Rastislavova 79, Košice
14. Mesto Košice, ref. parkovania údržby ciest a verejného osvetlenia, Tr-SNP 48/A, Košice
15. Mesto Košice, odd. dopravy, Tr. SNP 48/A, Košice
16. KR Policajného zboru, Krajský dopravný inšpektorát, Kuzmányho 8, Košice
17. Slovak Telekom a.s., Bajkalská 28, Bratislava
18. Východoslovenská distribučná a.s. Košice, Mlynská 31, Košice
19. Slovenský plynárenský priemysel – distribúcia a.s., Plátennícka 19013/2, Bratislava
20. Východoslovenská vodárenská spoločnosť a.s., OZ Košice, Komenského 50, Košice
21. Delta OnLine s.r.o., Žižkova 30, Košice
22. Antik telecom s.r.o., Čárskeho 10, Košice
23. MO SR, Správa nehnuteľného majetku a výstavby, Komenského 39/A, Košice
24. Dopravný podnik mesta Košice a.s., Bardejovská 6, 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.

POTVRDENIE

Toto rozhodnutie má podľa § 42 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 vyvesenia a zvesenia je potrebné toto potvrdenie zaslať na mesto Košice, pracovisko Košice – Staré Mesto, Hviezdoslavova č. 7, Košice.

Názov stavby : „Bytový dom LOFFLEROVA“, Löfflerova 6, Košice

Číslo rozhodnutia: MK/A/2026/05945-29/ I / BUN zo dňa 06.10.2026

Vyvesené dňa:

Zvesené dňa: