

**Poslanci**  
**MČ Košice – Sever**  
**Festivalové námestie 2**  
**040 01 Košice**

Košice: 04.02.2026

**Vec: Žiadosť o preverenie postupu stavebného úradu a dopadov v konaní o povolení zmeny stavby pred dokončením – „Bytový dom, Lomnická ulica v Košiciach“, spis MK/A/2026/10416-06/I/SEL na obyvateľov MČ Sever**

**Podávateľ:** Vladimír Čuchran, Lomnická 2, 040 01 Košice,  
Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov – Lomnická 2, 4, 6 Košice

- <https://podhradova.webnode.sk/bytovka-lomnicka/>
- <https://podhradova.webnode.sk/l/zmena-stavby-pred-dokoncenim-01-2026/>

## Vážené poslankyne, vážení poslanci,

obraciam sa na vás ako obyvateľ MČ Košice–Sever aj ako predseda SVB a účastník konania vo veci plánovanej zmeny stavby „Bytový dom, Lomnická ulica“, vedeného pod spisovou značkou MK/A/2026/10416-06/I/SEL.

Vzhľadom na závažné zistenia týkajúce sa postupu stavebného úradu a možného dopadu stavby na obyvateľov žiadam o **aktívne preverenie situácie** a prijatie opatrení v rámci vašich kompetencií.

## I. Závažné procesné pochybenia stavebného úradu

### 1. Účastníkom konania nebolo doručené oznámenie o začatí konania

Stavebný úrad doručoval verejnou vyhláškou, hoci účastníci sú presne známi podľa listov vlastníctva. Tento postup je v rozpore s § 26 správneho poriadku a znemožnil obyvateľom uplatniť svoje práva.

## 2. Obyvatelia nemali možnosť oboznámiť sa s projektom

Projektová dokumentácia nebola prístupná ani po žiadosti. Obyvatelia tak nemajú možnosť podať kvalifikované námietky.

## II. Podozrenie na nespĺnenie regulatívu mesta Košice (60 % zastavanosť (40 % zeleň)

Stavebník vlastní iba parcelu **7198/39**. Okolité pozemky sú **mestské**. V katastri nie je žiadna nájomná zmluva ani vecné bremeno.

Napriek tomu stavebník zjavne počíta so započítaním mestských pozemkov do regulatívu zelene.

To vyvoláva otázky:

- či nedochádza k zvýhodňovaniu investora,
- či sa neobchádzajú regulatívy mesta,
- či sa nemanipuluje s verejným priestorom bez vedomia MČ.

## III. Zásadná zmena stavby bez riadneho posúdenia

Zmena stavby pred dokončením mení projekt v rozsahu, ktorý zodpovedá **novej stavbe**:

- počet bytov sa zvyšuje z 8 na **17**,
- pribúda **podzemné podlažie**,
- pribúda **trojúrovňový zakladač**,
- zmeny dispozícií,
- mení sa charakter dopravy, hluku a zaťaženia územia.

Takáto zmena má **významný dopad na obyvateľov MČ Sever**, najmä v oblasti:

- parkovania,
- dopravnej obslužnosti,
- zelene,
- kvality bývania,
- bezpečnosti.

## IV. Žiadosť o konanie zo strany poslancov MČ Sever

Týmto žiadam, aby Miestne zastupiteľstvo MČ Košice–Sever:

1. **preverilo postup stavebného úradu,**
2. **vyžiadalo si projektovú dokumentáciu,**

3. preverilo, či stavebník má právny vzťah k pozemkom potrebným na splnenie regulatívu 60/40 %,
4. preverilo dopad stavby na verejné priestranstvá a zeleň,
5. zabezpečilo, aby obyvatelia mali možnosť vyjadriť sa k projektu,
6. požiadalo mesto Košice o prešetrenie konania,
7. zaujalo oficiálne stanovisko MČ k plánovanej zmene stavby.

## V. Záver

Ide o stavbu, ktorá môže zásadne ovplyvniť život obyvateľov MČ Sever. Preto žiadam o aktívny prístup a transparentné preverenie všetkých skutočností.

Prosím o informovanie o prijatých krokoch a výsledkoch preverenia.

## 1. Prehľad všetkých konaní k stavbe (územné, stavebné, zmeny)

### A) Územné konanie

- Územné rozhodnutie bolo vydané ešte pred rokom 2022 (pravdepodobne 2015).
- Následne bolo **predĺžené v roku 2017**.
- Územné rozhodnutie je základ, na ktorom bolo vydané stavebné povolenie.

[Prezenácia investičného zámeru bytového domu 12.10.2021 :: Podhradova](#)

### B) Pôvodné stavebné povolenie (platné)

**Číslo:** MK/A/2022/03818-28/I/SEL **Vydané:** 21.07.2022 **Právoplatné:** 02.09.2022  
**Predĺžené:** rozhodnutím MK/A/2024/19689-03/I/SEL **Právoplatné predĺženie:** 11.11.2024

### Parametre pôvodnej stavby

- 8 bytov
- 6 nadzemných podlaží (6. NP ustúpené)
- Bez podzemného podlažia
- 18 parkovacích miest v garáži + 3 exteriérové
- Štandardné dispozičné riešenie (veľké byty nad 120 m<sup>2</sup>)

### C) Konanie o zmene stavby pred dokončením (aktuálne prebieha)

**Číslo:** MK/A/2026/10416-06/I/SEL **Začiatok konania:** 14.01.2026 **Stavebník:** ERINGEN, s.r.o.

## Navrhované zmeny

- Zvýšenie počtu bytov z **8** → **17**
- Vybudovanie **podzemného podlažia** (kobky, technická miestnosť, zakladač)
- Zmena parkovania:
  - pôvodne: 18 garáž + 3 exteriér
  - nové: **20 miest v trojúrovňovom zakladači**, 4 v garáži mimo zakladača, 1 exteriérové pre imobilného
- Zmena dispozícií:
  - namiesto veľkých bytov nad 120 m<sup>2</sup> → menšie byty do 80 m<sup>2</sup> a 50 m<sup>2</sup>
- Zmena vnútorného usporiadania (schodisko, výťah, kobky)
- Bez zmeny dopravného napojenia a inžinierskych sietí

## 2. Porovnanie pôvodného projektu a navrhovanej zmeny

Parameter	Pôvodný projekt	Navrhovaná zmena	Zdroj
Počet bytov	8	17	
Podzemné podlažie	Nie	Áno (čiastočne zapustené)	
Parkovanie	18 garáž + 3 exteriér	20 zakladač + 4 garáž + 1 exteriér	
Dispozície	veľké byty 120+ m <sup>2</sup>	menšie byty 50–80 m <sup>2</sup>	
Dopravné napojenie	bez zmeny	bez zmeny	
Výťah / schodisko	pôvodné riešenie	nové centrálné riešenie	

## 3. Námietky ako účastník konania

**Vec:** Námietky k oznámeniu o začatí konania o povolení zmeny stavby pred dokončením  
**Stavba:** „Bytový dom, Lomnická ulica v Košiciach“ **Číslo konania:** MK/A/2026/10416-06/I/SEL

Ako vlastník nehnuteľnosti v bezprostrednom susedstve stavby uplatňujem nasledovné námietky:

### 1. Neprimerané zvýšenie intenzity využitia územia

Zvýšenie počtu bytov z 8 na 17 predstavuje **viac ako dvojnásobné zaťaženie územia**, ktoré nebolo posudzované v pôvodnom konaní. Ide o zásadnú zmenu charakteru stavby.

### 2. Nedostatočné kapacity parkovania a dopravné zaťaženie

Navrhovaný trojúrovňový zakladač predstavuje **zvýšenú hlučnosť, vibrácie a prevádzkové riziká**. Zvýšený počet bytov spôsobí vyššiu dopravnú záťaž na už teraz preťaženú ulicu.

### 3. Zásah do pohody bývania a osvetlenia

Zmena dispozícií a zvýšenie počtu bytov môže viesť k:

- zvýšenej frekvencii pohybu osôb,
- zhoršeniu súkromia,
- zhoršeniu denného osvetlenia okolitých bytov.

### 4. Nedostatočné posúdenie vplyvov zmeny stavby

Zmena rozsahu stavby (nové podzemné podlažie, zakladač, nové dispozičné riešenia) si vyžaduje **nové odborné posudky**, ktoré neboli predložené.

### 5. Požiadavka na miestne zisťovanie

Žiadam, aby stavebný úrad **nevypustil miestne zisťovanie**, keďže zmeny majú zásadný dopad na okolie a nie je možné ich posúdiť bez obhliadky.

**Novostavba sa neposudzuje podľa toho, čo tam bolo predtým.** Posudzuje sa **podľa aktuálne platných regulatívov územného plánu** – teda podľa funkčnej plochy, v ktorej sa pozemok nachádza.

**„Novostavba musí spĺňať regulatívy pre danú funkčnú zónu – napr. 40 % zastavanosť, 60 % zeleň.“**

Úrad nemá právo automaticky akceptovať starú zastavanosť ako „normu“. **Staré objekty sú irelevantné.** Rozhoduje **územný plán**, nie história pozemku.

V týchto lokalitách býva najčastejšie funkčná plocha:

**OB – bývanie v bytových domoch**

alebo

**OZ – zmiešané územie obytné**

Pre tieto plochy Košice štandardne používajú:

- **max. zastavanosť 30–40 %**
- **min. zeleň 40–60 %**
- **koeficient podlažných plôch (KPP)**
- **max. výška zástavby**

Presné číslo závisí od konkrétnej funkčnej plochy v územnom pláne.

## Neplatí žiadne akože pravidlo „kus za kus“ Nesmie sa

Ale v praxi sa to deje, najmä keď:

- pôvodná stavba bola priemyselná / technická (ako zauhľovňa),
- pozemok je už „zastavaný“,
- developer tvrdí, že „už tam stavba bola, tak môžeme tiež“.

Toto je **nesprávny postup**, ktorý odporuje:

- § 37 stavebného zákona (posudzovanie podľa územného plánu),
- § 4 vyhlášky o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu (požiadavky na zeleň),
- záväznej časti Územného plánu mesta Košice.

**Úrad má povinnosť posudzovať novú stavbu ako novú stavbu, nie ako „rekonštrukciu starého prístrešku“.**

Novostavba musí novostavba spĺňať 40/60 % aj na pôvodne zastavanom pozemku.

Ak územný plán hovorí:

- max. 40 % zastavanosť
- min. 60 % zeleň

tak to platí **bez ohľadu na to**, či tam predtým bola:

- zauhľovňa,
- garáž,
- sklad,
- ruina,
- alebo nič.

Novostavba predstavuje nové posudzovanie podľa regulatívov.

Zmena stavby pred dokončením nesmie zhoršiť pomer zelene.

A tu developer navyšuje byty z 8 na 17, pridáva podzemné podlažie, mení dispozície.

To je **zásadná zmena**, ktorá má dopad na:

- dopravu,
- parkovanie,
- zeleň,

- mikroklimu,
- tienenie,
- kvalitu bývania susedov.

#### 4. Úrad musí vyžadovať prepočet koeficientov:

- KZP – koeficient zastavanej plochy
- KZ – koeficient zelene
- KPP – koeficient podlažných plôch

Ak ich developer nepredložil, konanie je neúplné.

Prečo je to dôležité práve na Lomnickej?

Z dokumentov vyplýva, že:

- ide o **navýšenie bytov z 8 na 17**,
- pridanie **trojúrovňového zakladača**,
- zmena dispozícií,
- nové podzemné podlažie,
- zvýšenie intenzity využitia územia.

To už nie je „zmena detailov“, ale zvýšenie záťaže územia.

A práve preto je **pomer zelene a zastavanosti kľúčový**.

Stavebník musí preukázať vzťah k pozemkom zelene

**Áno, ak:**

- na pozemkoch, ktoré majú byť započítané ako zeleň,
- alebo na pozemkoch, ktoré majú slúžiť ako prístup, parkovanie, sadové úpravy, retenčné prvky,
- alebo na pozemkoch, ktoré majú byť súčasťou stavby (aj keď len funkčne, nie stavebne),

**nemá vlastníctvo alebo iné právo (nájom, vecné bremeno, súhlas vlastníka).**

Bez preukázania vzťahu k pozemku **NIE JE možné:**

- započítať pozemok do výpočtu zelene,
- započítať ho do zastavanosti,
- započítať ho do koeficientu podlažných plôch,
- umiestniť naň parkovanie, chodníky, prístup, dažďovú vodu, sadové úpravy,
- ani ho uvádzať v projektovej dokumentácii ako „riešené územie“.

## Najdôležitejšia zásada:

**Do výpočtu zelene sa môžu započítať iba pozemky, ku ktorým má stavebník preukázateľný právny vzťah.**

## Čo hovorí legislatíva?

### Stavebný zákon – § 58 ods. 2

Stavebník musí preukázať **vlastnícke alebo iné právo k pozemku**, na ktorom sa má stavba uskutočniť **alebo ktorý je potrebný na jej užívanie**.

### Zeleň je súčasťou užívania stavby.

### Vyhláška o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu

Požaduje:

- minimálny podiel zelene,
- sadové úpravy,
- vegetačné plochy,
- retenčné prvky.

Tieto prvky musia byť na pozemkoch stavebníka.

## Dopad na bytový dom Lomnická

Ak developer:

- navýšil počet bytov,
- zvýšil intenzitu využitia územia,
- potrebuje viac parkovania,
- potrebuje väčší podiel zelene,

tak **musí preukázať**, že všetky tieto prvky umiestňuje na pozemkoch, ku ktorým má právny vzťah.

Ak nie:

- **projekt je v rozpore so zákonom**
- **výpočet zelene je neplatný**
- **úrad nesmie stavbu povoliť**

Stavebník nepreukázal vzťah k pozemkom, ktoré uvádza ako plochy zelene.

Podľa § 58 ods. 2 stavebného zákona je to povinnosť.

Do výpočtu podielu zelene boli zahrnuté pozemky, ktoré stavebník nevlastní.

To je nezákonné. Ak je to tak.

Požadujem, aby stavebný úrad vyžiadal:

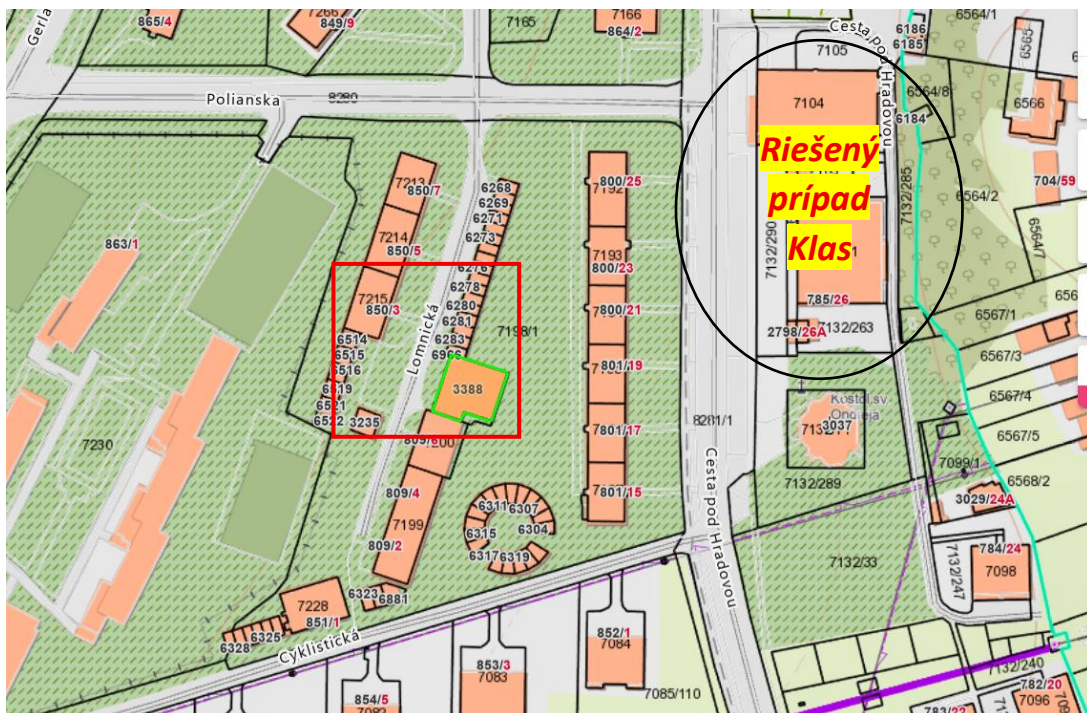
- list vlastníctva všetkých pozemkov,
- nájomné zmluvy,
- súhlasy vlastníkov,
- grafické vyznačenie pozemkov, ktoré sa započítavajú do zelene.

Bez preukázania vzťahu k pozemkom nie je možné stavbu povoliť.

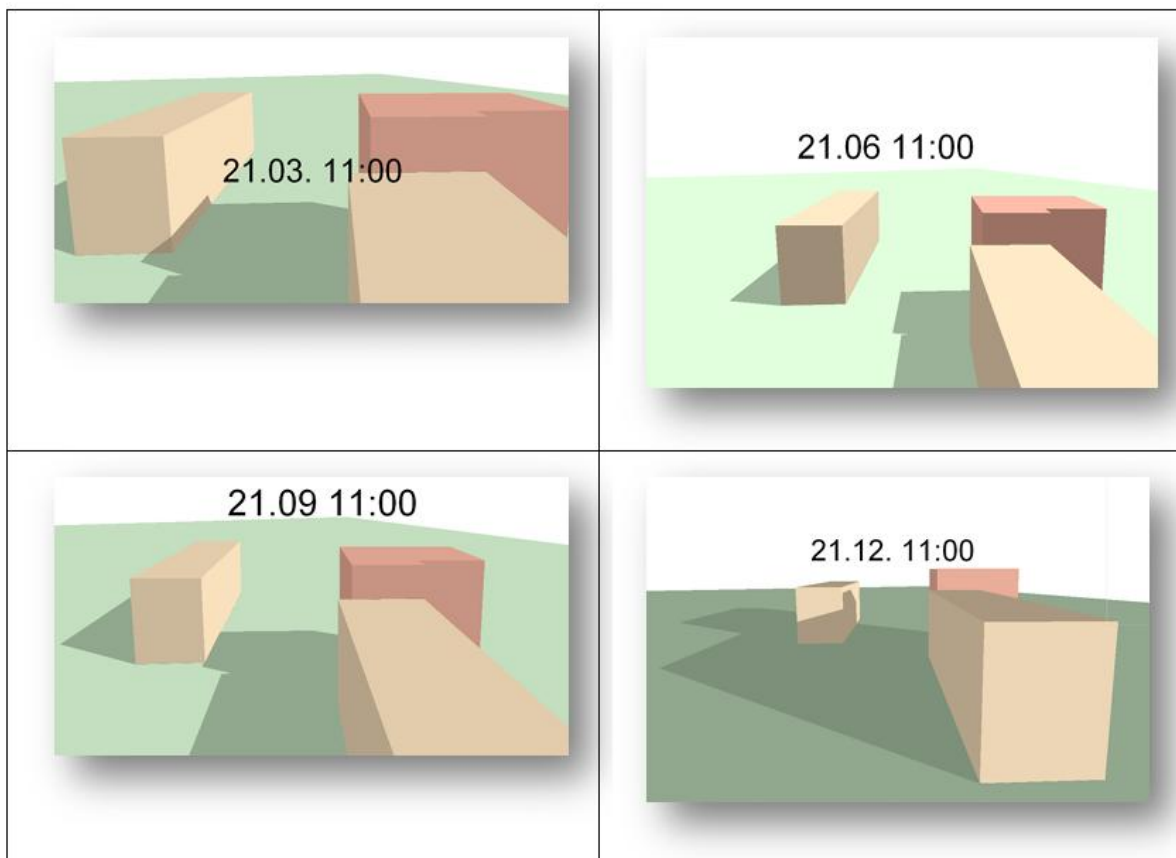
## Záver

Navrhovaná zmena stavby významne zvyšuje dopravné zaťaženie územia bez adekvátneho dopravného posúdenia a bez primeraného navýšenia parkovacích kapacít. Žiadam, aby stavebný úrad túto pripomienku zohľadnil pri rozhodovaní poznania, rokovania s dotknutými susedmi, obyvateľmi.

---



*Riešený prípad Klas podaný na prokuratúru bez odpovede*



*Osvetlenie, vrhanie tieňa prístavbou (hnedá) na susedný bytový dom Lomnická 3,5.7*

Samozrejme je potrebné sa na vec pozerat' aj v širších súvislostiach najmä s ďalšou blízkou stavbou polyfunkčného domu Klas. Čiže lokalita sa stáva jedným staveniskom s hlukom, špinou, dopravou stavebnou, dopravou obyvateľov sídliska, odstavením služieb pre obyvateľov (Klas), okupačnými právami stavebníkov, nerešpektovanie obyvateľov v úlohe bezmocného napadnutého poškodeného občana, čo sa musí brániť.

04.02.2026

.....  
Vladimír Čuchran, Lomnická 2, 040 01 Košice

a Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov – Lomnická 2, 4, 6 Košice - predseda