

**Stavebný úrad Mesta Košice
Pracovisko Staré Mesto
Hviezdoslavova 7,
040 01 Košice**

Košice: 04.02.2026

**Zásadné námietky podľa § 3 a § 4 Správneho poriadku,
odvolanie proti postupu stavebného úradu v konaní o
povolení zmeny stavby pred dokončením, pripomienky a
stanovisko účastníka konania k oznámeniu o začatí
konania o povolení zmeny stavby pred jej dokončením –
„Bytový dom, Lomnická ulica v Košiciach“, č.
MK/A/2026/10416-06/I/SEL**

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/>

V zmysle § 61 ods. 1 stavebného zákona týmto uplatňujem pripomienky k navrhovanej zmene stavby, ktorá spočíva v **zvýšení počtu bytov z 8 na 17** a v úprave parkovania podľa dokumentácie predloženej stavebným úradom a k postupom stavebného úradu.

I. Dôvod podania

Týmto podávam podnet na preskúmanie zákonnosti postupu stavebného úradu Mesta Košice, ktorý podľa môjho, nášho presvedčenia porušil viaceré ustanovenia správneho poriadku a stavebného zákona, čím zásadne zasiahol do práv účastníkov konania.

Podanie je včasné, keďže lehota nemohla začať plynúť z dôvodu nezákonného doručenia verejnou vyhláškou.“

1. Nezákonné doručovanie verejnou vyhláškou
2. Nesprístupnenie projektovej dokumentácie – úplná zmena dokumentácie, zmena parametrov stavby
3. Svojoľné určovanie lehôt
4. Pokračovanie v konaní bez podkladov

5. Ignorovanie regulatívu 60/40 %
6. Neexistencia právneho vzťahu k pozemkom mesta

II. Skutkové zistenia

1. Nezákonné doručovanie verejnou vyhláškou

https://static.kosice.sk/article/AY4kA7tCmgaH0eM3Cn/26_10416_eringen_bd_lomnicka_zmena_vv.pdf?utm_source=copilot.com

Stavebný úrad zverejnil oznámenie o začatí konania **verejnou vyhláškou**, hoci účastníci konania sú:

- **presne známi**,
- identifikovateľní podľa listov vlastníctva,
- ich počet je **malý**,
- a úrad má ich adresy.

Tým bol porušený:

- § 26 ods. 1 správneho poriadku,
- § 59 stavebného zákona.

Verejná vyhláška je prípustná len vtedy, ak účastníci nie sú známi alebo ich je veľké množstvo, čo v tomto prípade neplatí.

Namietam, že mi a nám **nebolo doručené oznámenie o začatí konania**, hoci som, sme **známy účastník konania** podľa § 59 stavebného zákona. Stavebný úrad nesmie doručovať verejnou vyhláškou podľa § 26 správneho poriadku, pretože:

- účastníci sú presne známi,
- ich počet nie je veľký,
- úrad má k dispozícii listy vlastníctva.

Vyvesenie na úradnej tabuli nie je doručenie. Lehota na podanie námietok nemohla začať plynúť.

2. Účastníkom nebolo doručené oznámenie o začatí konania

Ako účastník konania som, sme **nedostali žiadne doručenie**:

- nie poštou,
- nie elektronicky,
- nie do vlastných rúk,
- ani do elektronickej schránky.

Napriek tomu stavebný úrad tvrdí, že oznámenie bolo „doručené“.

Toto je v rozpore s:

- § 24 až § 26 správneho poriadku,
- zásadou ochrany práv účastníkov (§ 3 správneho poriadku).

3. Nebola sprístupnená projektová dokumentácia

Úrad účastníkom **nepredložil projekt**, ktorý je predmetom konania. Dokonca ani po predchádzajúcich žiadostiach, ani pri verejnom stretnutí. Napriek opakovaným žiadostiam mi, nám **nebola sprístupnená projektová dokumentácia**, ktorá je predmetom konania. Bez nej nie je možné podať kvalifikované námietky.

<https://podhradova.webnode.sk/l/prezenacia-investicneho-zameru-bytoveho-domu/>

Tým porušil:

- § 23 správneho poriadku (právo nahliadať do spisu),
- § 33 správneho poriadku (právo vyjadriť sa k podkladom),
- § 61 stavebného zákona (právo podať námietky).

Bez projektu nie je možné podať kvalifikované pripomienky.

4. Úrad si svojvoľne určil lehotu na námietky

Úrad uviedol, že účastníci majú „7 pracovných dní“ na námietky, pričom:

- lehota **nemôže začať plynúť**, ak nebolo doručené oznámenie,
- lehota musí byť **primeraná** a viazaná na doručenie.

Toto je svojvoľné a nezákonné.

Základné body

1. Neprimerané zvýšenie dopravného zaťaženia lokality

Navrhovaná zmena predstavuje **112,5 % nárast počtu bytov**, pričom dopravné napojenie zostáva podľa dokumentu **nezmenené**. Vzhľadom na charakter ulice Lomnická (úzka, obojsmerná, s vysokým podielom pozdĺžneho parkovania) ide o zásadné zvýšenie dopravnej záťaže, ktoré nebolo dopravne posúdené.

Bežné dopravné modely pre mestské bývanie predpokladajú **3–5 jász na byt denne**, čo pri 17 bytoch predstavuje **50–80 jász denne**. Ide o výrazné zvýšenie oproti pôvodnému projektu.

2. Pokles indexu parkovacích miest na byt

Projekt znižuje pomer parkovacích miest na byt z pôvodných **2,63 miesta/byt** na **1,47 miesta/byt**. Hoci absolútny počet miest mierne stúpa, kapacita **nerastie úmerne k počtu bytov**.

To vytvára vysoké riziko, že časť vozidiel bude parkovať na verejnej komunikácii, čím sa zhorší prejazdnosť a bezpečnosť.

3. Riziká spojené s trojúrovňovým zakladačom

Projekt počíta s **20 miestami v trojúrovňovom zakladači**. Takéto zariadenia majú:

- dlhší čas manipulácie,
- vyššiu poruchovosť,
- obmedzenú použiteľnosť pri výpadku elektriny,
- nižšiu reálnu obrátkovosť.

V praxi to vedie k tomu, že časť obyvateľov parkuje radšej na ulici, čo zvyšuje tlak na verejné parkovanie.

4. Chýbajúce dopravné posúdenie

V dokumentácii nie je uvedené žiadne **dopravné posúdenie**, hoci ide o zásadnú zmenu intenzity dopravy. Podľa § 47 ods. 3 stavebného zákona má stavebný úrad posudzovať stavbu aj z hľadiska dopravnej bezpečnosti a kapacity územia.

Bez dopravného posudku nie je možné objektívne vyhodnotiť dopady na:

- prejazdnosť ulice,
- bezpečnosť chodcov,
- zásobovanie,
- prístup záchranných zložiek.

Odvolanie proti nespĺneniu regulatívu 60/40 %

Stavebník **nepreukázal**, že má právny vzťah k pozemkom potrebným na splnenie regulatívu mesta Košice:

- maximálne 60 % zastavanosť,
- minimálne 40 % zeleň.

Z katastra vyplýva, že:

- stavebník vlastní iba parcelu 7198/39,
- okolitá zeleň je na mestských parcelách,
- neexistuje žiadna nájomná zmluva ani vecné bremeno,
- nie je možné započítať mestské pozemky bez právneho titulu.

Bez splnenia regulatívu nie je možné stavbu povoliť.

Odvolaie proti neprimeranému rozšíreniu stavby

Zmena stavby pred dokončením **zásadne mení charakter stavby**:

- počet bytov 8 → 17,
- nové podzemné podlažie,
- trojúrovňový zakladač,
- zmena dispozícií,
- zvýšené dopravné zaťaženie.

Takáto zmena **prekračuje rámec pôvodného povolenia** a mala by byť posudzovaná ako **nová stavba**, nie ako zmena.

NÁVRH NA POSTUP na rozhodnutie

Žiadam stavebný úrad, aby:

1. **vyžiadal dopravno-kapacitné posúdenie** navrhovanej zmeny stavby,
2. **posúdil reálnu kapacitu parkovania** s ohľadom na použitie trojúrovňového zakladača,
3. **preveril vplyv zvýšeného počtu jász na bezpečnosť a prejazdnosť ulice Lomnická,**
4. **zohľadnil pokles indexu parkovacích miest na byt**, ktorý môže viesť k zahlteniu verejného priestoru.
5. **Žiadam, aby stavebný úrad podľa zásady materiálnej pravdy (§ 3 Správneho poriadku) a zásady ochrany práv účastníkov (§ 4 Správneho poriadku) zvolal prerokovanie na mieste stavby za účasti všetkých účastníkov konania, najmä zástupcov vlastníkov bytov a nebytových priestorov (podľa registra Spoločenstiev). Bez prerokovania na mieste nie je možné objektívne posúdiť dopady navrhovanej zmeny stavby na pohodu bývania, dopravnú situáciu, zeleň a odstupy stavieb.**

Žiadam, aby odvolací orgán:

6. **zrušil postup stavebného úradu,**
7. **uložil stavebnému úradu povinnosť riadne doručiť oznámenie,**
8. **uložil povinnosť sprístupniť projektovú dokumentáciu,**
9. **prerušil konanie do doplnenia podkladov,**
10. a v prípade nepreukázania právneho vzťahu k pozemkom **zastavil konanie.**

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 to

Ale v praxi sa to deje, najmä keď:

- pôvodná stavba bola priemyselná / technická (ako zauhľovňa),
- pozemok je už „zastavaný“,
- developer môže mať názor, 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.

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.

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.

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 m²)

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 m² → menšie byty do 80 m² a 50 m²
- Zmena vnútorného usporiadania (schodisko, výt'ah, 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 ²	menšie byty 50–80 m ²	
Dopravné napojenie	bez zmeny	bez zmeny	
Výťah / schodisko	pôvodné riešenie	nové centrálné riešenie	

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.

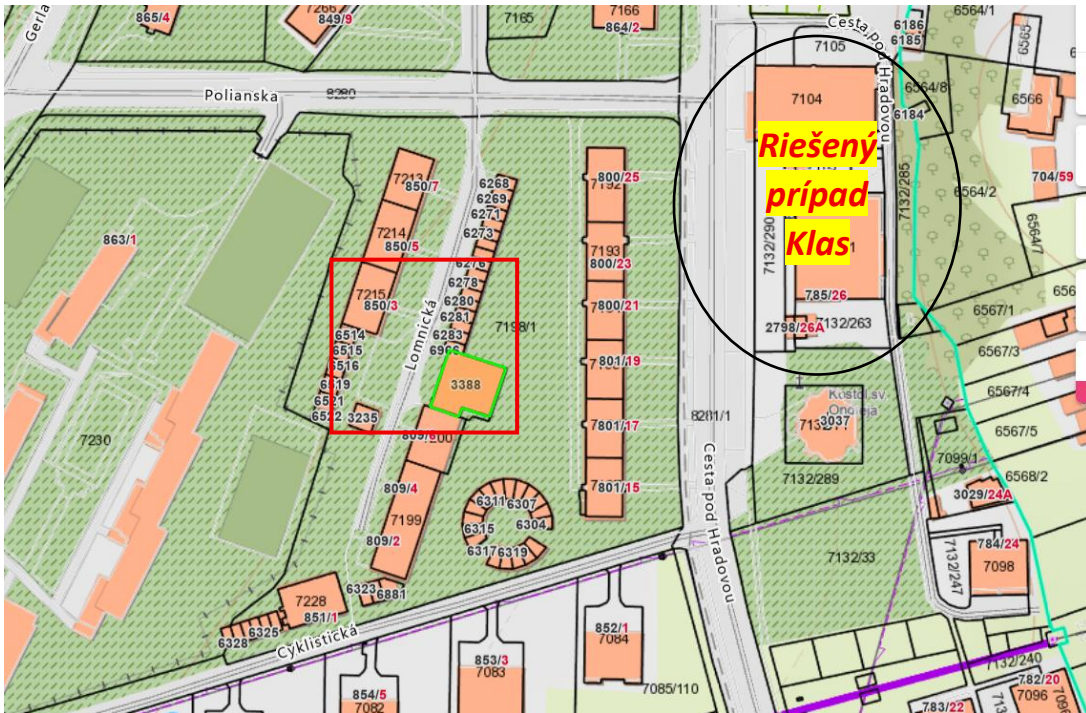
3. Zásah do pohody bývania a osvetlenia

Zmena dispozícií a zvýšenie počtu bytov môže viesť k:

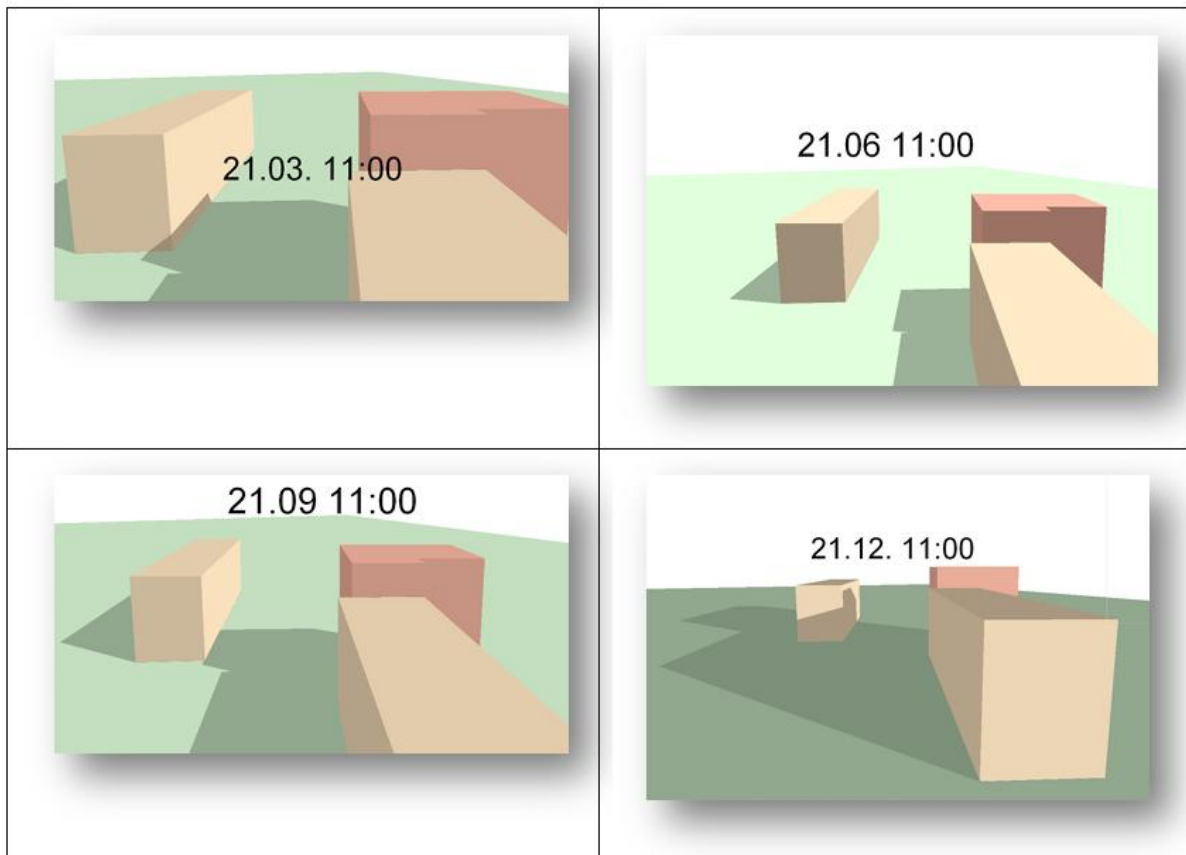
- zvýšenej frekvencii pohybu osôb,
- zhoršeniu súkromia,
- zhoršeniu denného osvetlenia okolitých bytov.

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