

Mgr. Alexander Zavacký, trvalé bydlisko Cesta pod Hradovou 30, 040 01 Košice

Okresný úrad Košice  
odbor starostlivosti o životné prostredie  
oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia  
Komenského 52  
041 26 Košice

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| Okresný úrad Košice<br>-26- |               |
| Došlo dňa: 19.05.2022       |               |
| 0008066/22                  | Číslo spisu:  |
| Prílohy/Esty: 1             | Výkonuje: TFS |

Košice 15.5.2022

**Vec: Odvolanie proti rozhodnutiu Okresného úradu Košice, odboru starostlivosti o životné prostredie č. OU-KE-OSZP3-2022/003326-032 zo dňa 29.32.2022, ktorým bolo rozhodnuté o tom, že navrhovateľom DUMAD s.r.o., Štefánikova 42, 040 01 Košice navrhovaná činnosť BYTOVÝ DOM s POLYFUNKCIOU „KLAS“ sa nebude posudzovať podľa zákona a pre uvedenú činnosť je preto možné požiadať o povolenie podľa osobitných predpisov**

V súlade s ust. §§ 53 a 54 správneho poriadku podávam v zákonom stanovenej lehote 15 dní od oznámenia rozhodnutia č. OU-KE-OSZP3-2022/003326-032 zo dňa 29.3.2022 proti nemu odvolanie, a to z dôvodu jeho nezákonnosti. Žiadam o jeho preskúmanie podľa ustanovení §§ 53-60a správneho poriadku.

Už v mojom odvolaní zo dňa 15.11.2021 proti rozhodnutiu prvostupňového správneho orgánu č. OU-KE-OSPZ3-2021/033583 zo dňa 22.10.2021 som poukázal na rozpor s § 33 ods. 2 správneho poriadku, keď správny orgán po daní možnosti vyjadriť sa k podkladu rozhodnutia i k spôsobu jeho zistenia sa obsahom môjho podania vôbec nezaoberal.

Opakovane tak musím v spojitosti s § 33 ods. 2 správneho poriadku poukázať na nezákonný postup správneho orgánu, ktorý mi ako účastníkovi konania opäť uprel garantované procesné práva. § 33 ods. 2 ma oprávňoval vyjadriť sa k podkladu rozhodnutia. *Správny orgán je povinný poskytnúť k nahliadnutiu všetky podklady, ak to pripúšťa ich povaha, pričom je žiaduce, aby tak robil priebežne, najneskôr však v čase, keď je správny orgán presvedčený, že má dostatok dôkazov pre objektívne rozhodnutie vo veci samej. Výzva podľa tohto ustanovenia zákona má byť preto účastníkovi konania doručená pred vydaním rozhodnutia vo veci samej aspoň jeden raz, a to v čase, keď je správny orgán presvedčený, že má dostatok podkladov pre vydanie rozhodnutia a sám považuje obstarávanie podkladov za ukončené.*

Kurzívou napísaný text som citoval zo Správneho poriadku Komentára vydanéj v Edícii Beck autormi Potásch, Hašanová, Vallová, Milučký, Medžová (3. vydanie 2019). V súvislosti s predmetným konaním chcem poukázať aj na niektoré ďalšie časti komentára k § 33 ods. 2:

*Je vo veľkom rozpore so zákonom, ak sa účastník konania o nejakom podklade pre rozhodnutie dozvedá – nie vlastnou vinou – len priamo z rozhodnutia vo veci a ak mu pred vydaním rozhodnutia vo veci samej nebola zo strany správneho orgánu daná možnosť, aby sa vyjadril k podkladom pre rozhodnutie, prípadne navrhol ich doplnenie.*

*Fakt, že účastník konania má právo kedykoľvek nahliadnuť do spisu, nezbavuje správny orgán povinnosti upovedomiť účastníka konania o tom, aby sa oboznámil s podkladmi pre rozhodnutie (a aby prípadne navrhol ich doplnenie) po tom, čo správny orgán – podľa vlastného uváženia – obstaral všetky podklady potrebné pre spravodlivé a čo najobjektívnejšie rozhodnutie vo veci.*

*Účastník správneho konania má – s odkazom na § 3 ods. 2 SpP – bez ďalšieho právo na to, aby ho správny orgán vyzval, aby sa oboznámil s podkladmi pre rozhodnutie...*

*Podľa nás nemôže byť spravodlivé rozhodnutie vydané v správnom konaní, ak bolo vydané na základe podkladov, ku ktorým nebolo umožnené účastníkovi konania poskytnúť vlastné vyjadrenie, prípadne uskutočniť návrhy na doplnenie dokazovania – skôr ako bolo toto rozhodnutie vydané.*

Na konci komentára k § 33 ods. 2 správneho poriadku autori citujú rozsudky správnych súdov SR a ČR:

*Najvyšší správny súd ČR, č. k. 7 A 112/2002-36: Smyslem § 33 ods. 2 správního řádu je umožnit účastníku řízení, aby ve fázi „před vydáním rozhodnutí“, tedy poté, co správní orgán ukončil shromažďování podkladů rozhodnutí, mohl uplatnit své výhrady, resp. učinit procesní návrhy tak, aby rozhodnutí skutečně vycházelo ze spolehlivě zjištěného stavu věci. Účastník řízení si sám nemůže učinit právně relevantní úsudek o tom, kdy je shromažďování podkladů rozhodnutí ukončeno; z výzvy správního orgánu k seznámení musí být zřejmé, že shromažďování podkladů je ukončeno.*

*Rozsudok NS SR z 2.8.2011, sp. Zn. 3 Sžo 220/2010: Ak sa stavebné úrady v územnom konaní nevyporiadali s námietkami účastníkov, postupovali v rozpore s ustanovením § 33 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) a je dôvodom, aby správny súd zrušil rozhodnutie o umiestnení stavby.*

*Ako vyplýva z prvého súdneho rozhodnutia správny orgán musí vyslať signál k ukončeniu zhromažďovania podkladov rozhodnutia, čo sa vzťahuje nielen na podklady zaobstarané do spisu správnym orgánom ale i na návrhy a dôkazy predložené účastníkmi konania. Nesúhlasím preto s tvrdením správneho orgánu, že odvolací orgán tým, že nedoplňoval dokazovanie, nemá dôvod dať účastníkom konania vyjadriť sa k podkladom rozhodnutia podľa § 33 ods. 2 správneho poriadku.*

*Podľa odvolacieho orgánu prvostupňový správny orgán necitoval a ani sa nezaoberal mojimi a Čuchranovými pripomienkami. Uviedol len, že naše pripomienky berie na vedomie, pričom neuviedol aké pripomienky a akým spôsobom ich berie na vedomie. Zaviazal prvostupňový správny orgán, aby zámer navrhovanej činnosti dôkladne posúdil, zistil, či je v súlade s platným Územným plánom mesta Košice a riadne vyhodnotil všetky doručené pripomienky k zámeru navrhovanej činnosti. Prvostupňový správny orgán podľa neho nemôže odôvodňovať vyhodnotenie pripomienok iba zo strany navrhovateľa, ale sám musí zaujať jasný postoj k pripomienkam účastníkov konania, hodnotiť dôkazy podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti (§ 34 ods. 5 Správneho poriadku). Na základe vyjadrení a námietok účastníkov konania, obsahu odvolaní a vyjadrení*

k odvolaniam sa odvolaciemu orgánu javí, že proces posudzovania navrhovanej činnosti by mal pokračovať ďalším posudzovaním navrhovanej činnosti. V tomto kontexte nedávam za pravdu prvostupňovému správne orgánu, ktorý mi svojím postupom zabránil v aktívnom poskytovaní súčinnosti a vykonávaní dôkazov, ktoré sa vyhodnotilo ako nedostatočné.

Správny orgán sa po zrušení pôvodného rozhodnutia nezbavuje povinnosti umožniť účastníkom konania vyjadriť sa k podkladom rozhodnutia, a to i v prípade, že budú totožné s pôvodnými. Účastník konania má právo primerane okolnostiam navrhnúť určité dokazovanie alebo predložiť dôkazy k tvrdeniam odlišným od tvrdení správneho orgánu. Podľa môjho názoru, ak správny orgán nevykonal dokazovanie na základe nových podkladov, nepostupoval v intenciách rozhodnutia odvolacieho orgánu.

V procese zisťovacieho konania nebola uskutočnená obhliadka, čo považujem pri takejto stavbe za vážny nedostatok zisťovacieho konania. Z podnetu ZDS sa však uskutočnila formou Telemostu medzi účastníkmi konania – navrhovateľom, pánom Čuchranom a mnou na pôde Košíc a pánom Slávikom na pôde Bratislavy vecná výmena názorov, ktorej predchádzalo stretnutie účastníkov konania na Ceste pod Hradovou 30 a po Telemoste aj stretnutie na projekte dotknutých pozemkoch (v oboch prípadoch bez ZDS). Napriek nezhode názorov sa podarilo i bez účasti správneho orgánu vylúčiť niektoré pripomienky, ktoré by inak v ďalšom konaní zaťažovali správne orgány.

V odvolaní zo dňa 15.11.2021 som napadol tvrdenie správneho orgánu vo vydanom rozhodnutí prevzaté od navrhovateľa, že dotknuté územie je plochou mestského a nadmestského občianskeho vybavenia. Správny orgán sa naďalej pridrižava tohto názoru uvedeného navrhovateľom v predložených podkladoch a neoveril si, či náhodou nemá pravdu stavebný úrad, ktorý po celé 4 roky podobne ako ÚHA označuje dotknuté územie územím viacpodlažnej zástavby. Nevylúčením druhej možnosti v opakovane vedenom konaní na prvom stupni nemôže správne fungovať dokazovanie.

Sám som z dôvodu nezrovnalosti oslovil Magistrát mesta Košice, ktorý listom zo dňa 15.2.2022 vydaným pod č. MK/A/2022/10899-6 potvrdil, že „Predmetné parcely sú v zmysle Územného plánu hospodársko-sídelnej aglomerácie Košice funkčne definované ako obytné plochy viacpodlažnej zástavby. V tejto súvislosti chcem poukázať na ďalšiu závažnú skutočnosť, že k plochám mestského a nadmestského občianskeho vybavenia sa v Územnom pláne (Regulatívoch) viaže záväzne podiel zelene iba v rozsahu 30 %. Na sídlisku Podhradová o plochách mestského a nadmestského občianskeho vybavenia vzhľadom na jestvujúcu zástavbu nemožno ani uvažovať. Ak teda správny orgán spája povinný podiel zelene na spoločne posudzovaných plochách stavby so 40 %-ami, tak zrejme pôjde o pochybenie, ktoré je potrebné uviesť na správnu mieru.

V podanom odvolaní a predtým už i vo vyjadrení pred vydaním rozhodnutia som upozornil na nevykonanie dôkazov o podiele zelene a obmedzenie sa na uvedenie čísla 41,13 % prevzatého od navrhovateľa bez analytických podkladov, na základe ktorých navrhovateľ dospel k tomuto číslu.

Podľa mojej vlastnej analýzy podielu zelene som dospel k nasledovnému výsledku:

**Analýza podielu zelene na plochách pozemkov dotknutých stavbou Bytový dom s polyfunkciou  
KLAS, Cesta pod Hradovou 28, 040 01 Košice**

| <i>Pozemok parc. č.</i> | <i>Celková plocha v m<sup>2</sup></i> | <i>Plocha zelene v m<sup>2</sup></i> | <i>Vlastník</i>     | <i>List vlastníctva č.</i> |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------|----------------------------|
| 1. 6564/8               | 340                                   | 340                                  | DUMAD s.r.o.        | 4784                       |
| 2. 6564/9               | 18                                    | 18                                   | DUMAD s.r.o.        | 4784                       |
| 3. 7100                 | 25                                    | 25                                   | DUMAD s.r.o.        | 14721                      |
| 4. 7132/266             | 29                                    | 0                                    | DUMAD s.r.o.        | 14721                      |
| 5. 7132/285             | 403                                   | 79                                   | DUMAD s.r.o.        | 14721                      |
| 6. 7132/286             | 31                                    | 31                                   | DUMAD s.r.o.        | 14721                      |
| 7. 7132/287             | 14                                    | 14                                   | DUMAD s.r.o.        | 14721                      |
| 8. 7103                 | 199                                   | 0                                    | DUMAD s.r.o.        | 13956                      |
| 9. 7101                 | 867                                   | 49,70                                | OMIDA, spol. s r.o. | 14487                      |
| 10. 7104                | 813                                   | 7,90                                 | OMIDA, spol. s r.o. | 12926                      |
| 11. 7102                | 7                                     | 0                                    | Gažovská            | 15249                      |
| 12. 7132/263            | 401                                   | 327,40                               | Gažovská            | 15249                      |
| 13. 7132/264            | 173                                   | 134,1 (58,24+38,42+37,44)            | Gažovská            | 15249                      |
| 14. 7132/265            | 106                                   | 6,70                                 | Gažovská            | 15249                      |
| 15. 7132/267            | 132                                   | 9,30                                 | Gažovská            | 15249                      |
| 16. 7132/268            | 15                                    | 0                                    | Gažovská            | 1524                       |
| Spolu:                  | 3 573                                 | 1 042,1                              |                     |                            |

Prenajaté plochy o celkovej výmere 1 620 m<sup>2</sup> na základe nájomnej zmluvy č. 2022000239 uzavretej medzi mestom Košice a DUMAD s.r.o. 8.2.2022:

|              |       |        |          |       |
|--------------|-------|--------|----------|-------|
| 1. 7105*     | 287   | 201,80 | mesto KE | 11620 |
| 2. 7132/1**  | 1248  | 592,00 | mesto KE | 11620 |
| 3. 8281/1*** | 85*   | 0      | mesto KE | 11620 |
| Spolu:       | 1 620 | 793,80 |          |       |

Plochy pozemkov vo vlastníctve a nájme spolu:

5193 m<sup>2</sup>                      1835,90 m<sup>2</sup>

\*celková výmera pozemku parc. č. 7105 je 287 m<sup>2</sup>, z toho plocha zelene 201,80 m<sup>2</sup>, kontajnery na triedený odpad 22 m<sup>2</sup> a v situačnom výkrese nezapočítaná plocha vozovky 63,20 m<sup>2</sup>

\*\*celková výmera pozemku parc. č. 7132/1 je 1248 m<sup>2</sup> (z toho plochy zelene 16,25 + 4,66 + 4,50 + 18,81 + 194,97 + 233,04 + 119,77 = 592 m<sup>2</sup>; navrhovateľ nesprávne započítava ako ostatnú plochu iba 53,2 m<sup>2</sup>, v skutočnosti ostatná plocha = 656 m<sup>2</sup>)

\*\*\*celková výmera pozemku parc. č. 8281/1 je 15 995 m<sup>2</sup>

Na predloženom situačnom výkrese *Pomer plochy územia : plochy ostatné* sú na pozemku parcelné číslo 7101 zakreslené samostatné ucelené plochy zelene o veľkosti 24,27 m<sup>2</sup> a 25,43 m<sup>2</sup> (predtým vykazované 25,1 m<sup>2</sup>), čo spolu predstavuje 49,70 m<sup>2</sup>. Plocha 24,27 m<sup>2</sup> nebola v pôvodnom prehľade podielu zelene vykazovaná.

Ako vyplýva z vypracovanej analýzy pri celkovej ploche 5 193 m a ploche zelene 1 835,90 m predstavuje podiel zelene 35,35 % ( $1835,90 \times 100 = 183\,590$ ;  $183590 : 5\,193 = 35,35$ ). Prenajatá plocha o výmere 85 m<sup>2</sup> na pozemku parcelné číslo 8281/1 nebola vo výpočtoch investora identifikovaná, nesprávne nebola zahrnutá do posudzovanej plochy záujmového územia napriek tomu, že ide o prenajatú plochu pozemku od mesta Košice a tvorí súčasť riešenej plochy.

**V podkladoch, ktoré mi boli predložené ešte v rámci územného konania pred vzájomným rokovaním, je k parcelnému číslu 7104 priradená hodnota 3,2 m<sup>2</sup>, v terajšom prehľade je už uvedená plocha zelene 7,90 m<sup>2</sup>! Ako je to možné? Ide pritom o spornú plochu, vzhľadom na to, že je zakreslená ihneď za zatáčkou pri ceste na dotyku s objektom. Takúto zelenú plochu reálne nemožno predpokladať. Zeleň zakreslená na dotyku so samotnou stavbou je pre mňa nepochopiteľná. Ide o absolútne stiesnené priestory, v ktorých je vôbec problém vyriešenie rozšírenia vozovky v predpísanej šírke 6 metrov. Podobne možno poukázať i na plochu zelene vykázanú na pozemku parcelné číslo 7101. Aj tento úzky pás zelene o veľkosti 24,27 m<sup>2</sup> je zakreslený na dotyku so stavbou, čo reálne nemožno predpokladať.**

Do katastrálnej mapy je všetkých 20 vonkajších parkovacích miest zakreslených presne na hranici s pozemkom parcelné číslo 6564/2, ktorého podielníkmi vlastními sú štyria vlastníci zapísaní na Liste vlastníctva č. 5837. Doposiaľ som sa nedozvedel, v akej vzdialenosti majú byť parkovacie miesta od plotu susedných majiteľov pozemkov a ako budú bezpečne a esteticky oddelené. Pri nezabezpečení parkovacích miest stabilným pevným oporným múrom by sa ľahko mohlo stať, že auto skončí až na Kostoliánskej ceste. Fotografické zábery, ktoré som urobil týchto miestach, sú odstrašujúce, nikto ale o revitalizácii a stavebných úpravách týchto plôch veľmi nehovorí, iba o akejsi potrebe spevnenia svahu drevinami a o povrchu parkovacích miest. Ako keby iba toto bol jediný problém parkovacích plôch za objektom. Pritom sa požaduje v týchto miestach výrub iba jedného stromu (čerešne) V skutočnosti tu ale rastie viacej stromov, takže dopad stavby na životné prostredie nebude možné vyjadriť jednoducho matematicky počtom požadovaných výrubov, pretože na kmene s obvodom menším než 80 cm sa povolenie na výrub nepožaduje a z kancelárskej stoličky sú vnímané dopady na životné prostredie podstatne inak než zo strany obyvateľov, ktorí majú ku konkrétnej zeleni, najmä stromom, vybudovaný neformálny symbiotický vzťah.

Pri vzájomnom rokovaní bolo konštatované, že započítavané plochy zelene na pozemku parc. číslo 6564/8 sú na úrovni parkovacích miest. To však nie je pravda, pretože už len pri pohľade do katastrálnej mapy vidíme, že pozemok parcelné číslo 6564/8 z dvoch tretín dĺžky garáže prečnieva za vedľajšiu garáž a je tak vlastne hlboko utopený pod úrovňou parkovacích miest a celého zvyšku so stavbou posudzovaných plôch. Započítavanie väčšej časti tejto plochy nevíditeľnej z pohľadu občanov do celkového podielu zelene tak nedáva žiadny zmysel a obchádza nároky na nové stavby z pohľadu pomerov medzi zastavanými pozemkami, spevnenými prístupovými cestami a pozemkami so zeleňou, ktoré majú pri minimálne 40-percentnom pomere vytvoriť predpoklad pre umiestnenie stavby v územnom konaní. Jednoznačne mi tu v týchto pre dopravu a parkovanie stiesnených priestoroch chýba vizualizácia projektovanej stavby s vozovkou v šírke 6 metrov, parkovacími plochami i s nakladacou rampou zasahujúcou do rozšírenej vozovky zo zadnej strany, lebo inak sa nedopracujeme k odstráneniu otáznikov, ktoré sa spájajú s touto stavbou na tejto zadnej strane. Je nepochopiteľné, že investor pri začatí územného konania neoznačil za účastníkov konania susedných vlastníkov nehnuteľností a sám sa snaží v týchto dňoch riešiť celú dopravnú situáciu zo zadnej časti

projektovanej stavby, ktorej musí predchádzať vyriešenie dopravy počas pilotáže základov stavby. Stavebný úrad doposiaľ neoslovil susedných vlastníkov pozemkov a písomne ich v doterajšom priebehu neprizval do územného konania, čo je v rozpore so stavebným zákonom i správny poriadkom.

Podľa tvrdenia navrhovateľa na spoločnej obhliadke vlastníctvo k pozemku parcelné číslo 7132/285 (na situačnom výkrese zrejme omylom pozemok označený číslom 7135/285) v skutočnosti presahuje hranicu pozemku vytýčenú existujúcim múrom. Všimol som si, že asi pred dvomi týždňami došlo k opätovnému zameraniu pozemkov. Výsledky týchto meraní by mali byť porovnateľné s meraniami, ktoré nedávno uskutočnil Vladimír Čuchran a mal ich k dispozícii na spoločnej obhliadke.

Podľa mojich výpočtov teda podiel zelene na posudzovaných plochách nedosahuje 40 % a predložený zámer zrejme nie je v súlade s Územným plánom. Zo strany správneho orgánu je potrebné predmetnú analýzu preskúmať a po pripomienkovaní zo strany navrhovateľa ustáliť pre prípadné územné a stavebné konanie celkovú posudzovanú plochu a započítateľné plochy zelene.

Investor v súčasnosti žiada o povolenie na výrub ďalších troch ešte oveľa vyšších stromov na pozemku s parcelným číslom 7105 (smrek, breza a javor jaseňolistý), po celý čas ale bola táto stavba vykazovaná ako šetrná k životnému prostrediu bez potreby výrubu stromov, čo sa darilo tvrdiť v dôsledku neriešenia dopravného napojenia na túto stavbu, ktoré si nevyhnutne vyžaduje značné rozšírenie úzkej vozovky a polozenie celkom nového asfaltovo-živičného koberca, a to na úkor uvedených troch vysokých stromov.

Nevyporiadanie sa s mojimi námietkami vo vzťahu k podielu zelene, nevykonanie dôkazov preukazujúcich tvrdený podiel zelene 41,13 % a konštatovanie bez vykonania dôkazov súladu skúmanej stavby s územným plánom je dôvodom pre opätovné zrušenie rozhodnutia v zmysle Rozsudku NS SR z 2.8.2011, sp. Zn. 3 Sžo 220/2010.

Ako uvádzam vo všetkých mojich podaniach, zisťovacie konanie nemalo byť začaté, pretože došlo nezákonne k zastaveniu územného konania po vydaní územného rozhodnutia, ktoré doposiaľ nebolo zrušené a o podanom odvolaní účastníkom konania ZDS rozhodnuté. Vyzývam správne orgány, aby sa konečne s týmto nezákonným postupom navrhovateľa a stavebného úradu náležite vypořádali. Nečinnosť i vo vzťahu k tejto závažnej námietke je pre rozpor s ust. § 33 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. dôvodom, aby odvolací správny orgán opätovne zrušil vydané rozhodnutie, čo je v súlade s Rozsudkom NS SR z 2.8.2011, sp. Zn. 3 Sžo 220/2010.

Navrhujem, aby odvolací správny orgán vyššieho stupňa podľa § 59 ods. 3 správneho poriadku zrušil rozhodnutie Okresného úradu Košice, odboru starostlivosti o životné prostredie č. OU-KE-OSZP3-2022/003326-032 zo dňa 29.3.2022 z dôvodu nedostatočného zistenia a posúdenia skutkového stavu veci a vec vrátil správne orgánu, ktorý nezákonné rozhodnutie vydal, na nové prejednanie a rozhodnutie.

Príloha: Pomer plochy územia: plochy ostatné

Mgr. Alexander Zavacký

~~4442,00 - 2606,1 = 58,67%~~

|                                       |               |
|---------------------------------------|---------------|
| $\pm 0,000 = 233,67 \text{ m.m. BPV}$ | solidity/poin |
|---------------------------------------|---------------|

**CGA**  
CONCRETE GROUP ASSOCIATION

# SO 01 HLAVNÝ OBJEKT

SITUÁCIA NA KATASTRÁLNEJ MAPE  
PLOCHY ZELEN + PLOCHY OSTATNÉ

S-0-S