

Marián Leško, Tyršovo nábrežie č. 10, 040 01 Košice, 0905 678 843

Okresný úrad Košice
Odbor starostlivosti o životné prostredie
Komenského 52
041 26 Košice

Okresný úrad Košice - 34 -	
Došlo dňa:	18-05-2026 OSOBU
Evid. číslo:	0083882/26 Číslo spisu: 2026/009722
Prílohy/lísty:	Výboruj: ROK

VEC: Bytový dom Jakobyho - **odvolanie proti záväznému stanovisku zo zisťovacieho konania číslo OU-KE-OSZP3-2026/009722-080**

Zamýšľaný bytový dom na Jakobyho ulici mi svojou **výškou zatieni** môj byt na Tyršovom nábreží č. 10 na 9.poschodí, okná a balkón mám na južnú stranu. Zároveň mi **zoberie výhľad na mesto** a zeleň a navzájom si teda budeme pozerat' do bytov z krátkej vzdialenosti čo spôsobí **stratu súkromia** a komfort bývania.

Už aj bez tejto výstavby je problém aj keď si platím parkovné (rezidentskú kartu) zaparkovať auto a to nielen počas dňa, ale aj v noci. A neskôr po výstavbe to bude ešte horšie. Vzhľadom aj na ďalšiu stavebnú výstavbu a zahusťovanie bytových domov v tejto lokalite bude nesmierne obtiažne vychádzanie na ul. Slovenskej jednoty a na Alvinczyho ul., najmä v špičke keď sa to môže prejaviť aj dlhodobým státním v kolóne áut. Aj keď bytový dom bude mať svoje parkoviská určené pre parkovanie rezidentov, tak návštevy k bytom v zamýšľanom bytovom dome a novozriadeným obchodom zahltí parkovacie kapacity v širokom okolí.

Vzhľadom k týmto skutočnostiam sa mi automaticky **zníži kvalita bývania, cena mojej nehnuteľnosti** a skomplikuje statická aj dynamická doprava.

Na základe vyššie uvedeného **zásadne nesúhlasím s výstavbou daného bytového domu.**

Ďalej k veci uvádzam:

Okresný úrad konštatuje, že navrhovaná činnosť pokiaľ ide o výšku a podlažnosť **nie je v súlade so záväznými regulatívmi platného územného plánu mesta Košice.** Ďalej však túto závažnú skutočnosť úrad nijako nezohľadňuje. Dokonca rovnaké námietky v doručených stanoviskách vyhodnocuje ako irelevantné. Územný plán ako strategický dokument pred jeho schválením prechádza taktiež posudzovaním vplyvov na životné prostredie alebo zisťovacím konaním podľa druhej časti zákona 24/2006 Z.z. (zákon o EIA) Platným územným plánom je definované akceptovateľné zaťaženie územia a aj životného prostredia v danej lokalite. **Navrhovaná činnosť je v rozpore s územným plánom** a predstavuje v danej lokalite výrazne vyššie zaťaženie územia. To si vyžaduje posudzovať vplyv navrhovanej činnosti na životné prostredie podľa zákona 24/2006 Z.z. alebo zaviazat' navrhovateľa k tomu, že činnosť musí realizovať v súlade s územným plánom účinným od 1.9.2025.

Podľa záverov dopravno-kapacitného posúdenia na strane 371 pri realizácii zámeru bude v prípade križovatky K6 v popoludňajšej špičke dosiahnutá požadovaná funkčná úroveň (stupeň kvality) **iba v prípade zjednosmernenia Jakobyho ulice.** Doposiaľ však nebolo prijaté rozhodnutie o zjednosmernení Jakobyho ulice. Závery o dopravno-kapacitného posúdenia sú teda založené na hypotetickej situácii, ktorá nezodpovedá súčasnému stavu.

Ak sa očakáva, že zjednosmernením Jakobyho ulice budú získané nové parkovacie miesta, ako to uvádza navrhovateľ, priepustnosť ulice sa nanajvýš zachová alebo dokonca zníži. To nie je zohľadnené v dopravno-kapacitnom posúdení.

Dopravno-kapacitné posúdenie sa nevenuje otázke, či po realizácii navrhovanej činnosti nedôjde k **predĺženiu času dojazdu záchranných zložiek** (najmä vozidiel záchrannej zdravotnej služby) k bytovým domom na Jakobyho ulici a na Tyršovom nábreží. Je neakceptovateľné tento čas predlžovať. Naopak potrebujeme sa približovať k európskemu štandardu 8 minút.

K výrubu vzrastlých stromov je potrebné pristupovať veľmi citlivo, pretože trvá niekoľko desiatok rokov, kým novovysadený strom dokáže plniť rovnaké funkcie ako dlhoročný vysoký a mohutný strom. Preto je potrebné navrhovateľovi v podmienkach realizácie navrhovanej činnosti zakázať výrub stromov, ktoré nie sú v priamej kolízii s budovami.

Podľa dodaných podkladov týkajúcich sa zelene navrhovateľ plánuje v lokalite výsadbu platanov, ktoré sú spôsobilé vyvolať **alergické reakcie**. Vplyv tejto výsadby na zdravie obyvateľstva nie je vyhodnotený.

Úrad konštatuje, že navrhovaná činnosť neovplyvňuje požadovanú **dobu preslnenia** jednej tretiny obytnej podlahovej plochy rodinných domov ani normou požadované 90 min. preslnenie aspoň jednej miestnosti bytu pre všetky byty v susedstve navrhovaného bytového domu. Svetelno-technické posúdenie však neobsahuje výpočet času preslnenia pre žiadny z kritických bodov identifikovaných v bytových domoch súpisné čísla 1678 a 1679 nachádzajúcich sa na Tyršovom nábreží. Nemožnorobiť záver o dobe preslnenia bez toho, aby bol vykonaný výpočet tejto doby.

Okresný úrad sa **nezaoberal otázkou kapacity inžinierskych sietí v lokalite**. Dostatočná kapacita inžinierskych sietí v lokalite, ktorá umožní bez problémov pripojiť k inžinierskym sieťam všetky plánované stavby, je pritom nevyhnutná pre zachovanie kvality bývania.

Úrad sa vôbec nevenoval možnému pôsobeniu kumulatívnych vplyvov počas výstavby. V danej lokalite je rovnako plánovaný avšak zatiaľ nerealizovaný aj zámer postaviť rozsiahly obytný komplex Alvinczyho dvor. Vzhľadom aktuálny stav projektov možno očakávať, že stavebné práce v prípade Bytového domu na Jakobyho ulici a v prípade projektu Alvinczyho dvor budú realizované súčasne. Obyvatelia v danej lokalite takto budú dlhý čas čeliť **kumulovanému vplyvu hluku, prašnosti a vibrácií z dvoch rozsiahlych stavebných činností**. Je teda dôvod, aby úrad komplexne posúdil vplyv na životné prostredie, pokiaľ ide o hlučnosť, vibrácie a prašnosť počas obdobia trvania stavebnej činnosti na projektoch Bytový dom Jakobyho a Alvinczyho dvor.

Keďže k zámeru navrhovanej činnosti boli dňa 10.3.2026 doručené doplnujúce podklady, z ktorých vyplýva zásadná zmena vplyvu navrhovanej činnosti na mestskú zeleň, mala o tejto zmene byť informovaná verejnosť a oznámenie by malo byť uverejnené aj na úradných tabuliach mesta Košice a mestskej časti Staré mesto. Dotknutým orgánom a verejnosti mala byť opätovne poskytnutá lehota 21 dní na zaslanie stanoviska podľa § 29 ods. 5 zákona

24/2006 Z. z. Ak dôvodom pre podanie stanoviska sú iba zásahy do zelene, tak takýto subjekt nemal dôvod podať stanovisko k podkladom uverejneným 12.11.2025, keďže v nich bolo konštatované, že žiadne výrubu stromov nie sú pre realizáciu zámeru potrebné. To sa však neudialo.

Navrhovateľ dňa 10.3.2026 doručil doplňujúce informácie k zámeru a tieto boli uverejnené v centrálnom informačnom systéme. Následne okresný úrad vyzval dotknutú obec, dotknuté orgány, rezortný orgán a dotknutú verejnosť na predloženie stanovísk k doplňujúcim informáciám. Spolu bolo predložených 7 stanovísk. Tieto stanoviská však už neboli následne predmetom ústneho konania podľa §29 ods. 7 zákona 24/2006 Z.z. Nie je zmienka ani o tom, že by boli stanoviská doručené dotknutej obci (mesto Košice a mestská časť Košice-Staré Mesto). Takto dotknutá obec nemala možnosť sa k týmto stanoviskám vyjadriť, hoci jej zákon toto právo dáva. Skutočnosť, že okresný úrad väčšinu stanovísk vyhodnotil ako obsahovo totožnú s predchádzajúcimi stanoviskami neoprávňuje nerealizovať ústne pojednávanie a ani nedoručiť stanoviská dotknutej obci.

Na záver považujem za nevyhnutné uviesť. Každému musí byť zrejmé, že na veľmi malom priestore medzi existujúcimi bytovými domami, kde stojí dvojpodlažná budova využívaná na podnikateľské účely (v minulosti materská škôlka) postavením obľudného kolosu bytových domov (14,11 a 7 posch.) dôjde k **absolútnemu znehodnoteniu okolitých bytov** a zbaveniu súkromia obyvateľov. Preto nerozumiem, prečo štátny úrad nechráni obyvateľov príslušných bytov, ktorí sa musia neustále brániť a odvolávať proti **bezohľadnému investorovi**, ktorého cieľom je **iba zarobiť na úkor všetkých pôvodných obyvateľov danej lokality**.

Na základe vyššie uvedeného navrhujem:

- a) zrušenie záväzného stanoviska a vrátenie celého prípadu na nové konanie, alebo
- b) zmenu záväzného stanoviska tak, že navrhovaná činnosť má byť ďalej posudzovaná podľa zákona 24/2006 Z. z.

V Košiciach, dňa 15.05.2026


.....

Marián Leško

Email: leskom07@gmail.com