

Okresný úrad Košice - 42 -	
Došlo dňa:	19 -05- 2026
Evid. číslo:	2026/009722
Prílohy/listy:	Vybavuje: Prof. Ing. Martin Orendáč, DrSc., Varšavská 6, 040 13 Košice

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

V Košiciach, 15.5.2026

VEC:

Odvolyanie proti záväznému stanovisku zo zisťovacieho konania číslo

OU-KE-OSZP3-2026/009722-080 týkajúce sa výstavby Bytového domu na Jakobyho ulici, Košice

Vážená pani, vážený pán,

Dolupodpísaný Martin Orendáč, ako vlastník dvoch bytových jednotiek v dome na Tyršovom nábreží č. 8. podávam týmto odvolanie proti záväznému stanovisku zo zisťovacieho konania číslo OU-KE-OSZP3-2026/009722-080 týkajúceho sa výstavby Bytového domu na Jakobyho ulici, Košice a navrhujem zrušenie záväzného stanoviska.

Odvolanie sa opiera o nasledovné dôvody:

Vo svojom Stanovisku pre Okresný úrad Košice odbor starostlivosti o životné prostredie som formuloval výhradu k spôsobu riešenia nedostatku zelene pri realizácii stavebného zámeru s uvedením detailného opisu situácie so zeleňou v oblasti, odvolaním sa na konkrétne dokumenty vydané príslušnými autoritami mesta Košice a požiadavkou o explicitné uvedenie zmeny dostupnej zelenej plochy na obyvateľa po realizácii navrhovaného stavebného zámeru s uvážením očakávaného nárastu počtu obyvateľov kvôli už realizovanému, resp. plánovanému zahusťovaniu oblasti ďalšími stavebnými objektami, ide o rezidenciu Albelli, Alvinczyho dvor a Čížik. Porovnanie s referenčnou hodnotou 8-12 m²/obyvateľa danej zóny bývania poskytuje jasný kvantitatívny argument pre reálne posúdenie dopadu uskutočnenia stavebného zámeru na kvalitu života obyvateľov v oblasti, pričom ide o triviálny výpočet.

V záväznom stanovisku však uvedený výpočet absentuje, sú uvedené iba všeobecné formulácie, ktoré nedostatočne súvisia s konkrétnou situáciou.

Ďalšia výhrada sa týkala komplexného posúdenia vplyvu na zamestnanosť, kde v predloženom zámere v tabuľke 34 na str. 76 bol konštatovaný pozitívny vplyv na zamestnanosť, avšak tento nebol vôbec následne diskutovaný. Ako som uviedol s predošlom stanovisku, možno očakávať, že realizáciou výstavby obytného domu dôjde v skutočnosti k zníženiu možností zamestnať sa v danej lokalite, pretože zaniknú pôsobiská firiem v súčasnosti pôsobiacich v mieste plánovanej výstavby pričom výstavba obytného domu spolu s ďalšími budovanými objektami v oblasti (rezidencia Albelli, Alvinczyho dvor a Čížik) prinesie výrazné zvýšenie počtu obyvateľov. Tu je opäť nutné mať na zreteli nárast počtu obyvateľov aj vďaka ďalším realizovaným resp. plánovaným stavbám. Navyše likvidáciou jestvujúcich firiem a obchodov v súčasnosti pôsobiacich na pozemku kde sa plánuje výstavba dôjde k zníženiu miery občianskej vybavenosti pre terajších obyvateľov.

V záväznom stanovisku sa tomuto problému nevenuje dostatočná pozornosť s ohľadom na konkrétne reálie v predmetnej oblasti.

Bolo konštatované, že navrhovaná činnosť nie je z hľadiska výškovej hladiny a podlažnosti v súlade so záväznými regulatívmi platného Územného plánu mesta Košice, ktorý je záväzným podkladom pre rozhodovanie orgánov územného plánovania podľa § 11 ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. Napriek uvedenému táto podstatná skutočnosť nie je ďalej zohľadňovaná, hoci ide o nesúlads právne záväzným dokumentom. Rovnako aj totožné pripomienky uvedené v doručených stanoviskách sú vyhodnotené ako irelevantné, a to bez dostatočného vecného a právneho odôvodnenia.

Územný plán ako strategický dokument prechádza pred schválením posudzovaním vplyvov na životné prostredie alebo zisťovacím konaním podľa druhej časti zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie (EIA), najmä podľa § 22 až § 29. Platný územný plán zároveň určuje akceptovateľné zaťaženie územia a životného prostredia v danej lokalite, pričom jeho regulatívy sú záväzné pre všetky navrhované činnosti a zámery (§ 11 ods. 5 stavebného zákona).

Keďže navrhovaná činnosť je v rozpore s územným plánom a predstavuje v danej lokalite výrazne vyššie zaťaženie územia, je nevyhnutné posúdiť jej vplyvy na životné prostredie podľa zákona č. 24/2006 Z. z., a to buď v rámci zisťovacieho konania podľa § 29, alebo v rámci úplného posudzovania podľa § 30. Alternatívne je potrebné zaviazat' navrhovateľa, aby činnosť realizoval v súlade s územným plánom účinným od 1. 9. 2025, a to v rozsahu a parametroch, ktoré sú v ňom záväzne určené.

Otvorenou ostáva kapacita inžinierskych sietí v lokalite, opäť aj vzhľadom k navrhovaným resp. realizovaným stavebným zámerom (rezidencia Albelli, Alvinczyho dvor a Čížik). Nie je mi známe, či sa predkladateľ stavebného zámeru touto otázkou zaoberal komplexne, a pokiaľ áno, k akému záveru a na základe akých argumentov dospel. Dostatočná kapacita všetkých inžinierskych sietí v predmetnej oblasti pre všetky jestvujúce ako aj navrhované stavby je nutnou podmienkou pre zachovanie kvality života obyvateľov, ktorí v danej lokalite žijú.

Ďalšia výhrada sa týka dopravno-kapacitného posúdenia v lokalite. Pokiaľ dôjde k zjednosmerneniu Jakobyho ulice, čo sa zatiaľ nestalo, budú síce získané nové parkovacie miesta, ako to uvádza navrhovateľ, avšak nedôjde k zvýšeniu priepustnosti tejto ulice. Navyše, zjednosmernenie Jakobyho ulice zákonite vyvolá vyššiu hustotu vozidiel na okolitých cestách, opäť aj vzhľadom k ďalším realizovaným a plánovaným stavebným zámerom v lokalite. Domnievam sa, že tieto skutočnosti nie sú dostatočne zohľadnené v dopravno-kapacitnom posúdení.

Nasledovná výhrada sa týkala spôsobu vizuálnej dokumentácie, kde navrhovateľ predložil jediný pohľad a to zo strany, kde možno predpokladať najväčšie množstvo zelene, čoho dokladom je aj simulované okolie stavby. Pre objektívne posúdenie dopadu navrhovanej stavby na okolie je žiadúce mať pohľad z každej strany. Z neuvedených dôvodov však k doplneniu vizuálnej dokumentácie o pohľady na navrhovanú stavbu z troch chýbajúcich strán nedošlo.

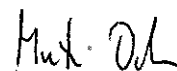
Pretrváva aj výhrada voči posúdeniu stavebných aktivít na zdravie a život obyvateľov v lokalite. Uvedené posúdenie vychádza iba z realizácie bytového domu na Jakobiho ulici, avšak reálne sa v oblasti plánuje realizovať aj ďalšia zahusťovacia stavba a to Alvinczyho dvor. Vzhľadom k stavu príprav oboch projektov možno očakávať, že stavby budú realizované súčasne, takže dopady stavebných aktivít na život a zdravie obyvateľov v lokalite budú kumulatívne. Tento, podľa môjho názoru, podstatný fakt v uvedenom posúdení nie je uvážený.

Posledná výhrada je procedurálneho charakteru - navrhovateľ dňa 10. 3. 2026 doručil dopĺňujúce informácie k zámeru, ktoré boli následne zverejnené v centrálnom informačnom systéme. Okresný úrad následne vyzval dotknutú obec, dotknuté orgány, rezortný orgán a dotknutú verejnosť na predloženie stanovísk k týmto dopĺňujúcim informáciám. Spolu bolo doručených sedem stanovísk. Tieto stanoviská však neboli predmetom ústneho konania podľa § 29 ods. 7 zákona č. 24/2006 Z. z. Zároveň sa v spise nenachádza žiadna zmienka o tom, že by boli stanoviská doručené dotknutej obci (mestu Košice a mestskej časti Košice-Staré Mesto). Dotknutá obec tak nemala možnosť vyjadriť sa k týmto stanoviskám, hoci jej toto právo výslovne priznáva zákon.

Skutočnosť, že okresný úrad vyhodnotil väčšinu stanovísk ako obsahovo totožných s predchádzajúcimi, neoprávňuje správny orgán upustiť od vykonania ústneho pojednávania, ani od doručenia stanovísk dotknutej obci.

Na základe opísaných skutočností mám za to, že záväzné stanovisko v súčasnej podobe by malo byť zrušené a prípad by mal byť vrátený na nové konanie.

S pozdravom,



Martin Orendáč