

|                               |                          |
|-------------------------------|--------------------------|
| Okresný úrad Košice<br>- 34 - |                          |
| Dňa dňa: 20 -05- 2026         |                          |
| Evid. číslo: 0085457/2026     | Číslo spisu: 2026/009722 |
| Prílohy/listy:                | Vybaruje: PCH            |

**Odvolaťel: Ing. Ivana Koláriková, PhD., Jakobyho 1685/2, 040 01 Košice**

**Okresný úrad Košice**

**Odbor starostlivosti o životné prostredie**

**Oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia**

**Komenského 52**

**041 26 Košice**

**Spis. č. OU-KE-OSZP3-2026/009722**

Dátum: 19. 5. 2026

VEC:

**Bytový dom na Jakobyho ulici – ODVOLANIE proti záväznému stanovisku č. OU-KE-OSZP3-2026/009722-080**

Týmto podávam odvolanie proti záväznému stanovisku zo zisťovacieho konania č. OU-KE-OSZP3-2026/009722-080 a žiadam, aby odvolací orgán predmetné záväzné stanovisko zrušil a vec vrátil prvostupňovému orgánu na nové prerokovanie a rozhodnutie. Som presvedčená, že navrhovaná činnosť má podliehať posudzovaniu vplyvov na životné prostredie podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o EIA“).

#### **Postavenie odvolateľa**

Mám trvalý pobyt a žijem v bytovom dome súpisné číslo 1685 nachádzajúcom sa na Jakobyho ulici a preto som dotknutou verejnosťou podľa §3 písmeno t) zákona o EIA, pričom túto skutočnosť implicitne potvrdzuje aj samotné odôvodnenie záväzného stanoviska Okresného úradu Košice ďalej len „úrad“).

#### **Nedostatočné posúdenie vplyvov a kumulatívnych záťaží územia**

Úrad ako prvostupňový orgán sa nedostatočne zaoberal rozsahom negatívnych dopadov navrhovanej činnosti na životné prostredie a životné podmienky obyvateľov. Rovnako absentuje riadne posúdenie kumulatívnych vplyvov viacerých projektov plánovaných v predmetnej lokalite. V odôvodnení záväzného stanoviska sa síce uvádza, že navrhovaná stavba svojou výškou a podlažnosťou nezodpovedá záväzným regulatívom územného plánu mesta Košice, avšak úrad tejto zásadnej skutočnosti neprikladá primeraný význam. Naopak, obdobné námietky verejnosti označil za irelevantné. Územný plán pritom predstavuje strategický dokument, ktorý bol sám predmetom environmentálneho posudzovania, a určuje únosnú mieru zaťaženia územia aj životného prostredia. Ak navrhovaná činnosť tieto limity prekračuje, vzniká dôvod na vykonanie komplexného procesu EIA. Zároveň mám za to, že umožnenie realizácie stavby v rozpore so záväznými regulatívami územného plánu by

fakticky obchádzalo proces posudzovania zmien územného plánu ako strategického dokumentu, čo nemožno považovať za akceptovateľné. Posudzovanie súladu stavby s územnoplánovacou dokumentáciou preto nemožno ponechať výlučne na stavebný úrad. Súlad s územnoplánovacou dokumentáciou je podľa prílohy 10 zákona o EIA jedným z kritérií pre zisťovacie konanie. Úrad by z tohto dôvodu mal realizovať komplexné posúdenie vplyvov navrhovanej činnosti na životné prostredie podľa zákona o EIA avzhľadom na nesúlad so záväznými regulatívmi územného plánu **v záverečnom stanovisku vysloviť nesúhlas** s navrhovanou činnosťou. Iná možnosť je stanoviť ako jednu z podmienok realizácie navrhovanej činnosti, že činnosť musí byť v súlade so všetkými záväznými regulatívmi územného plánu mesta Košice účinného od 1. 9. 2025. Takýmto postupom bude možné zabezpečiť, aby zaťaženie územia ostalo v medziach environmentálnej únosnosti a aby úroveň bývania v lokalite zodpovedala štandardu predpokladanému platným územným plánom. Zároveň nemožno opomenúť ani skutočnosť, že existencia poplatku za rozvoj môže vytvárať tlak na samosprávy a stavebné úrady povoľovať aj projekty, ktoré nie sú plne v súlade so záväznými regulatívmi územnoplánovacej dokumentácie.

#### **Dopravno-kapacitné posúdenie a nereálne predpoklady**

Pokiaľ ide o dopravno-kapacitné posúdenie, predpokladá sa, že vďaka zjednosmerneniu Jakobyho ulice bude na križovatke K6 v dopravnej špičke dosiahnutá funkčná úroveň, hoci o takomto zjednosmernení ulice doposiaľ nebolo právoplatne rozhodnuté. Posúdenie teda operuje s hypotetickým stavom, ktorý nezodpovedá aktuálnej dopravnej situácii. Navyše absentuje vysvetlenie, akým spôsobom bol určený východiskový dopravný model pre zjednosmernenú ulicu. Ak by zjednosmernenie ulice nastalo, a získali sa tým ďalšie parkovacie miesta, ako uvádza navrhovateľ, priepustnosť ulice sa zníži, maximálne zachová jej súčasný stav.

Dopravná štúdia zároveň vôbec nezohľadňuje havarijný stav mosta cez Mlynský náhon, ktorý má zásadný vplyv na dopravnú situáciu v lokalite. Rovnako sa nezaoberá otázkou možného predĺženia dojazdových časov záchranných zložiek, najmä zdravotnej služby, k bytovým domom na Jakobyho ulici a Tyršovom nábreží. Takýto zásah do dostupnosti neodkladnej zdravotnej starostlivosti považujem za neprípustný.

Za významný nedostatok považujem aj to, že dopravno-kapacitné posúdenie nezohľadňuje pripravovanú výstavbu nájomných bytov na Jesenského ulici, ktorú mesto Košice verejne avizovalo ako projekt s plánovaným začiatkom realizácie už na jeseň 2026. Táto výstavba pritom môže významne ovplyvniť dopravnú záťaž v dotknutej oblasti, najmä na križovatkách zahrnutých do posudzovania.

Rovnako absentuje posúdenie dlhodobých zámerov mesta, vrátane plánovaného mimoúrovňového riešenia železničného priecestia na Rampovej ulici, s ktorým počíta územný plán mesta Košice účinný od 1.9.2025 a zmieňuje sa o ňom aj navrhovateľ. Po realizácii mimoúrovňového križovania sa táto dopravná traša stane atraktívnejšou, čo prinesie ďalší nárast intenzity dopravy. Už teraz je v tejto oblasti, ktorá sa týka aj križovatky K4, dopravná situácia v špičke neudržateľná. Chýba posúdenie zámeru mesta výstavby električkovej trate na Masarykovej ulici, čím sa zníži priepustnosť danej ulice. Dopravná štúdia pracuje iba so všeobecnými koeficientmi rastu dopravy, pričom nezohľadňuje špecifiká predmetnej lokality spomenuté vyššie.

Predmetom dopravného posúdenia sú aj križovatky a komunikácie nachádzajúce sa na hranici mestských častí Košice-Staré Mesto a Košice-Sever (K4 – K10). Napriek tomu mestská časť Košice-Sever nebola považovaná za dotknutú obec a nebola informovaná o navrhovanej činnosti, čím jej bola odňatá možnosť uplatniť pripomienky a požiadavky v procese zisťovacieho konania. Z uvedených dôvodov by mal úrad považovať aj za dotknutú obec aj mestskú časť Košice-Sever.

### **Nepravdivé údaje o výrube drevín a ochrana zelene**

Za mimoriadne problematické považujem aj to, že zámer predložený navrhovateľom obsahoval nepravdivé údaje týkajúce sa výrubu drevín. V dokumentácii zverejnenej v novembri 2025 bolo opakovane uvádzané, že realizácia zámeru si nevyžiada výrub stromov, hoci navrhovateľ už od januára 2025 disponoval dendrologickým posudkom identifikujúcim viacero drevín v kolízii so stavbou. Na tento rozpor upozornili viacerí účastníci konania, avšak správny orgán zistené nezrovnalosti nijako podrobnejšie nevyhodnotil. Navyše samotný dendrologický posudok obsahuje zjavné formálne nezrovnalosti, keďže v hlavičke uvádza inú lokalitu, než akej sa v skutočnosti týka. Uvedené okolnosti vyvolávajú vážne pochybnosti o kvalite a dôveryhodnosti podkladov, na základe ktorých bolo vydané záväzné stanovisko, a mali viesť minimálne k prísnejšiemu posúdeniu zámeru v rámci procesu EIA. Úrad by mal uložiť navrhovateľovi povinnosť zachovať všetky dreviny, ktoré nie sú v bezprostrednej kolízii s navrhovanou výstavbou, najmä v prípadoch, keď je dôvodom ich odstránenia iba realizácia chodníkov alebo iných vedľajších úprav. Pri rozhodovaní o výrube vzrastlej zelene je nevyhnutné postupovať obzvlášť obozretné, keďže nová výsadba dokáže plnohodnotne nahradiť environmentálne a klimatické funkcie starých stromov až po mnohých desaťročiach rastu. Zachovanie existujúcej zelene zároveň korešponduje s deklarovaným cieľom mesta Košice podporovať rozširovanie vegetácie a posilňovať adaptačné opatrenia na dôsledky klimatickej zmeny.

### **Vplyv na povrchové a podzemné vody**

Za závažný nedostatok považujem aj nedostatočné posúdenie rizík súvisiacich so zásahom do podzemných a povrchových vôd. Dotknutý orgán štátnej vodnej správy vo svojom stanovisku výslovne uviedol, že realizáciou navrhovanej činnosti môže dôjsť k zhoršeniu dobrého stavu podzemných vôd, ekologického potenciálu aj stavu útvarov povrchových a podzemných vôd. Napriek takto formulovaným závažným environmentálnym rizikám nebolo vykonané úplné posudzovanie vplyvov podľa zákona o EIA a v rámci zisťovacieho konania nebol vypracovaný ani detailný hydrogeologický posudok. Rovnako absentuje komplexné vyhodnotenie možných dopadov troch podzemných podlaží garáží, navrhovaných vsakovacích a retenčných systémov, ako aj blízkosti Mlynského náhonu na vodné pomery v území. Správny orgán sa obmedzil iba na požiadavku zabezpečiť záväzné stanovisko podľa § 16a vodného zákona, čím však preniesol riešenie podstatných environmentálnych otázok až do ďalších povoľovacích konaní. Takýto postup je podľa môjho názoru v rozpore so samotným účelom procesu EIA, ktorého cieľom je komplexne posúdiť významné vplyvy navrhovanej činnosti ešte pred rozhodovaním o jej povolení.

### **Svetelno-technické posúdenie**

Pokiaľ ide o svetelno-technické posúdenie, úrad dospel k záveru, že navrhovaná stavba neovplyvní normové požiadavky na preslnenie bytov. Samotná štúdia však neobsahuje výpočty času preslnenia pre kritické body bytových domov súpisné čísla 1678 a 1679 na Tyršovom nábreží. Bez vykonania konkrétnych výpočtov nemožno dospieť k relevantnému záveru o splnení požadovaných limitov. Preto žiadam o dopracovanie svetelno-technického posúdenia.

### **Kumulatívne stavebné vplyvy a kvalita životného prostredia**

Úrad sa zároveň vôbec nezaoberal kumulatívnymi vplyvmi stavebnej činnosti v súvislosti s ďalšími plánovanými projektmi v lokalite, predovšetkým projektom Alvinczyho dvor. Je pravdepodobné, že viaceré rozsiahle stavebné projekty budú realizované súčasne, čo povedie k dlhodobému súbehu hluku, prašnosti a vibrácií v dotknutom území. Tieto vplyvy mali byť komplexne vyhodnotené. 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, Alvinczyho dvor a Čížik. Je potrebné posúdiť vplyv hluku, vibrácií a prašnosti na bytové domy v lokalite ohraničenej ulicami Slovenskej jednoty, Alvinczyho, Stromová, Lomená, Hutnícka a Tyršovo nábrežie.

### **Inžinierske siete a infraštruktúra**

Za nedostatočne posúdenú považujem aj otázku kapacity inžinierskych sietí. Zo zámeru ani zo stanoviska nevyplýva, či existujúca infraštruktúra umožní bezproblémové napojenie

všetkých plánovaných stavieb bez negatívneho dopadu na kvalitu bývania obyvateľov. Žiadam, aby bol tento nedostatok odstránený.

### **Urbanistické hodnotenie a ignorovanie verejnosti**

Úrad ďalej nekriticky prevzal tvrdenia navrhovateľa o pozitívnom urbanistickom a estetickom prínose stavby, pričom úplne ignoroval 48 negatívnych stanovísk od dotknutej verejnosti. Rovnako ignoroval petíciu 131 vlastníkov bytov v danej lokalite z februára 2026, ktorá bola adresovaná Mestu Košice. Nie je zrejmé, na základe akých kritérií dospel k záveru, že 14-podlažný objekt rešpektuje historický charakter územia, najmä ak má zasiahnuť do významného priehľadu smerom k Radnici Starého Mesta.

### **Procesné pochybenia pri zmene podkladov a informovaní verejnosti**

Dňa 10. 3. 2026 boli k zámeru doplnené nové podklady týkajúce sa zásahov do mestskej zelene, ktoré predstavovali zásadnú zmenu oproti pôvodne prezentovanému stavu. Verejnosť však o tejto zmene nebola riadne informovaná a nebola jej poskytnutá nová 21-dňová lehota na vyjadrenie podľa § 29 ods. 5 zákona o EIA. Lehota na vyjadrenie bola skrátená na päť dní a nové stanoviská dokonca neboli predmetom ústneho pojednávania podľa § 29 ods. 7 zákona o EIA. 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 úrad väčšinu stanovísk vyhodnotil ako obsahovo totožnú s predchádzajúcimi stanoviskami, neopravňuje nerealizovať ústne pojednávanie a ani nedoručiť stanoviská dotknutej obci. Podľa údajov o zámere zverejnených na <https://www.enviroportal.sk/eia/detail/bytovy-dom-na-jakobyho-ulici> je mestská časť Košice-Staré Mesto dotknutou obcou. Táto mestská časť však nezverejnila informáciu o doručení zámeru na úradnej tabuli spôsobom vyžadovaným § 29 ods. 4 zákona o EIA.

Rovnako ku dňu 18. 5. 2026 nebola na úradnej tabuli ani webovom sídle mesta Košice a mestskej časti Košice-Staré Mesto zverejnená informácia o vydanom záväznom stanovisku zo zisťovacieho konania, hoci § 29 ods. 15 zákona o EIA ukladá povinnosť tak urobiť bezodkladne.

### **Záver**

Z vyššie uvedených dôvodov mám za to, že napadnuté záväzné stanovisko zo zisťovacieho konania č. OU-KE-OSZP3-2026/009722-080 je vecne aj procesne nesprávne a vychádza z nedostatočne zisteného skutkového stavu, ako aj z neúplne vyhodnotených podkladov.

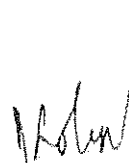
Navrhujem preto, aby odvolací orgán napadnuté záväzné stanovisko:

- zrušil pre nedostatočné posúdenie vplyvov navrhovanej činnosti na životné prostredie vrátane kumulatívnych účinkov,

- zrušil pre opieranie sa o neúplné, neoverené a v niektorých častiach rozporné podklady,
- zrušil pre procesné pochybenia pri informovaní verejnosti a dotknutých orgánov,
- zrušil pre nedostatočné vyhodnotenie súladu s územnoplánovacou dokumentáciou a nedostatočným dopravno-kapacitným posúdením,
- zrušil pre nevysporiadanie sa s relevantnými námietkami verejnosti.

Zároveň navrhujem, aby vec bola vrátená na nové prejednanie a aby príslušný orgán rozhodol, že navrhovaná činnosť má byť predmetom povinného posudzovania vplyvov na životné prostredie podľa § 31 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie.

Navrhovaná činnosť predstavuje významné zvýšenie záťaže územia oproti stavu predpokladanému platným územným plánom mesta Košice. Jej realizácia môže viesť k citeľnému zhoršeniu kvality bývania v danej lokalite, a preto s realizáciou zámeru zásadne nesúhlasím.



V Košiciach, dňa 19. 5. 2026

Ing. Ivana Koláriková, PhD.