

Odvolateľ: Mgr. Eva Ladomerská

Adresa: Tyršovo nábrežie 2, 040 01 Košice

Dátum: 18.05.2026

Adresát:

Okresný úrad Košice

Odbor starostlivosti o životné prostredie

Komenského 52, 041 26 Košice

Okresný úrad Košice -65-	
20. 05. 2026	
Číslo zápisnice 0085239/26	Číslo spisu 2026/009722
Prílohy *	Vybavuje D. O. J.

ODVOLANIE

podľa § 30 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie

proti záväznému stanovisku zo zisťovacieho konania

č. OU-KE-OSZP3-2026/009722-080 zo dňa 30. 4. 2026

vo veci navrhovanej činnosti: Bytový dom na Jakobyho ulici, Košice

navrhovateľa: NAMAT PLUS, s.r.o., IČO: 31 732 810

I. Označenie napádaného rozhodnutia a procesné postavenie odvolateľa

Odvolateľ podáva v zákonnej 15-dňovej lehote odvolanie podľa § 30 ods. 1 a 2 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie (ďalej len zákon o EIA) proti záväznému stanovisku Okresného úradu Košice, odboru starostlivosti o životné prostredie (ďalej len prvostupňový orgán) zo dňa 30. apríla 2026, číslo spisu OU-KE-OSZP3-2026/009722-080, ktorým bolo rozhodnuté, že navrhovaná činnosť Bytový dom na Jakobyho ulici, Košice **sa nebude posudzovať podľa zákona o EIA.**

Odvolateľ je dotknutou verejnosťou v zmysle § 3 písm. t) zákona o EIA. Byt odvolávateľa sa nachádza na ulici Tyršovo nábrežie 2, čo je ulica, ktorá je súčasťou dopravno – kapacitného posúdenia.

II. Návrh odvolateľa

Odvolateľ navrhuje, aby napadnuté záväzné stanovisko zo zisťovacieho konania bolo **zrušené** a vec bola **úplne posudzovaná podľa vplyvov na životné prostredie podľa zákona č. 24/2006 Z.z.**

III. Odôvodnenie odvolania

Napadnuté záväzné stanovisko trpí závažnými vadami skutkového zistenia a právneho posúdenia, ktoré sú podrobne opísané v nasledujúcich odvolacích dôvodoch.

1. Nedostatočné posúdenie vplyvov na biokoridor regionálneho významu RBk11 a ÚSES

Navrhovaná činnosť sa nachádza v bezprostrednej blízkosti biokoridoru regionálneho významu (RBk11) Čičkovský potok – Borovicový lesík – Park na žriedlovej ul. – Mestský park – Mlynský náhon – Hornád, ktorý je súčasťou regionálneho územného systému ekologickej stability (RUSES). Závažnosť tejto skutočnosti priznal samotný prvostupňový orgán, keď bol nútený predĺžiť lehotu na vydanie záväzného stanoviska a vyžiadal si odborné stanovisko Štátnej ochrany prírody SR, RCOP Prešov.

Napriek tomu záverečné posúdenie vplyvu na biokoridor pozostáva z holého konštatovania, že stavba nezasiahne do prvkov biokoridoru, pričom absentuje:

- analýza fragmentačného efektu stavby (budovy výšky 11 až 14 podlaží) na ekologickú konektivitu biokoridoru;
- posúdenie vplyvu 3-podlažnej podzemnej garáže na hydrologický režim a podzemné vody napájajúce Mlynský náhon;
- posúdenie tieňovacieho efektu, teplotných zmien a mikroklimy v koridore;
- posúdenie vplyvu zvýšeného svetelného a hlukového znečistenia na faunu viazanú na biokoridor;
- posúdenie vplyvu napojenia stavby na horúcovod prechádzajúci v blízkosti Mlynského náhonu.

Chýba detailný hydrogeologický posudok, chýba riadne posúdenie kumulatívnych vplyvov na vodný útvar. Kumulatívne vplyvy boli odmietnuté bez hlbšej analýzy. Úrad odpovedal veľmi všeobecne „nebolo identifikované významné negatívne pôsobenie“, ale z textu nie je zrejmé:

- akou metodikou to vyhodnotili,
- aké konkrétne projekty v okolí zahrnuli,
- aké boli kapacitné limity územia.

Príloha č. 10 zákona o EIA, transponujúca prílohu III smernice 2011/92/EU, výslovne ukladá povinnosť posúdiť vplyvy na krajinné prvky a ÚSES vrátane zachovania ekologickej stability. Prvostupňový orgán túto povinnosť nesplnil – vplyv na biokoridor fakticky nahradil jednoduchou podmienkou (opatrenie č. 2), čo je pri existencii registrovaného biokoridoru právne nedostatočné a zakladá nezákonnosť napadnutého rozhodnutia.

2. Významné riziko zásahu do podzemných a povrchových vôd

Dotknutý orgán štátnej vodnej správy výslovne uviedol:

„realizáciou navrhovanej činnosti môže dôjsť k zhoršeniu dobrého stavu podzemnej vody, dobrého ekologického potenciálu a zhoršeniu stavu útvarov povrchových a podzemných vôd“

Napriek tomu:

- nebola vykonaná plná EIA,
- nebol vypracovaný detailný hydrogeologický posudok v rámci procesu EIA,
- absentuje podrobné posúdenie vplyvu:
 - 3 podzemných podlaží garáží,
 - vsakovacích systémov,
 - retenčných systémov,
 - blízkosti Mlynského náhonu.

Správny orgán sa obmedzil iba na podmienku: „požiadať o záväzné stanovisko podľa §16a vodného zákona“

Tým však preniesol podstatné environmentálne otázky do budúcich povoľovacích konaní, čo je v rozpore s účelom procesu EIA.

2. Zámer obsahoval vedome nepravdivé údaje o výrube drevín

Navrhovateľ v zámere predloženom v novembri 2025 na viacerých miestach (str. 6, 28, 70 a 76) uviedol, že žiadne stromy na pozemku vyrúbané nebudú. Táto informácia bola nepravdivá a vedome uvedená: navrhovateľ od januára 2025 disponoval dendrologickým posudkom (Ing. Martin Kolník), ktorý identifikoval 15 drevín so spoločenskou hodnotou 18 226,48 EUR, v kolízii so stavbou.

Viacero účastníkov konania na tento zjavný rozpor upozornilo a niektorí ho označili za konanie so znakmi priestupku podľa § 21 ods. 1 písm. b) zákona č. 372/1990 Zb. Prvostupňový orgán túto skutočnosť iba zobral na vedomie bez ďalších dôsledkov.

Zámer obsahujúci vedome nepravdivé údaje podstatné pre posúdenie vplyvov na životné prostredie má byť vrátený navrhovateľovi na prepracovanie, alebo má viesť k zvýšenej opatrnosti a nariadeniu plného posudzovania.

Dendrologický posudok má v hlavičke „dreviny určené na výrub lokalita Záhradná ulica Prešov“ pričom rieši lokalitu Košice – Jakobyho. To je jednoznačne dôkaz nekvality podkladov a nepravdivosti údajov, na základe ktorých bolo vydané záväzné stanovisko.

3. Prvostupňový orgán sám priznal nesúlad s územným plánom, ale nepremietol to do záverov

V časti II bod 2 napadnutého záväzného stanoviska prvostupňový orgán sám konštatuje nesúlad navrhovanej činnosti s regulatívmi územného plánu účinného od 01.09.2025, a to najmä v parametroch maximálnej prípustnej výšky a podlažnosti stavby.

Napriek tomuto vlastnému zisteniu vydal prvostupňový orgán súhlasné záväzné stanovisko s odôvodnením, že posúdenie súladu s územným plánom nie je predmetom konania o EIA. Tento záver je v rozpore so zákonom: príloha č. 10 zákona o EIA výslovne zaradzuje medzi hodnotiace kritériá súlad s územnoplánovacou dokumentáciou. Ak príslušný orgán sám zistí nesúlad v tak zásadných parametroch, je povinný túto skutočnosť premietnuť do záverov zisťovacieho konania.

4. Sporná a nedostatočne odôvodnená kategorizácia územia v hlukovej štúdii

Hluková štúdia zaradila dotknuté územie do kategórie III (okolie diaľnic, mestských centier, ciest I. a II. triedy s MHD), čo zodpovedá vyšším prípustným hodnotám hluku. Viacero účastníkov konania (Kriško, Krišková, Prvá košická správcovská) namietal, že Gorkého ulica – uvádzaný hlavný zdroj hluku kategórie III – sa nachádza dosť ďaleko od lokality. Pri zaradení do kategórie II by prípustné hodnoty hluku boli prekročené.

Prvostupňový orgán sa s touto námietkou vysporiada len konštatovaním, že nemá dôvod spochybňovať metodický postup spracovateľa. Toto nie je vecné vyhodnotenie námietky, ale jej odmietnutie bez odborného odôvodnenia, čo je v rozpore s povinnosťou náležitého odôvodnenia rozhodnutia.

5. Svetelno-technické posúdenie obsahuje preukázané chyby a absentuje pre kľúčové objekty

Svetelno-technické posúdenie, na ktoré prvostupňový orgán opakovane odkazuje, vykazuje viacero preukázaných nedostatkov:

- Bytové domy na Tyršovom nábreží sú v posúdení nesprávne označené, uvedené sú nesprávne parcelné čísla aj podlažnosť – chyby spochybňujúce správnosť geometrického modelu;
- Posúdenie neobsahuje výpočet doby preslnenia pre kritické body bytových domov súp. č. 1678 a 1679 na Tyršovom nábreží, ktoré sú priamo dotknuté tienением navrhovanej 14-podlažnej stavby;
- Pôvodné posúdenie identifikovalo 3 bytové jednotky (CA002 na 2., 3. a 4. NP) s dobou preslnenia pod normou (35, 45 a 60 min. namiesto 90 min.); navrhovateľ ich preklasifikoval na apartmán bez riadneho preukázania zmeny dispozície.

Prvostupňový orgán tieto chyby čiastočne priznal, avšak bez odborného odôvodnenia ich vyhodnotil ako bez zásadného vplyvu. Odkazovanie na chybný posudok ako základ záväzného stanoviska zakladá vadu napadnutého rozhodnutia.

6. Nedostatočné posúdenie kumulatívnych vplyvov

V bezprostrednom okolí navrhovanej činnosti sa realizujú alebo pripravujú minimálne tri ďalšie veľké projekty (Albelli, Alvinczyho dvor, Čížik). Existuje dôvodný predpoklad súbehu výstavby na viacerých z nich súčasne.

Prvostupňový orgán konštatoval absenciu významných kumulatívnych vplyvov, no bez konkrétnej analýzy súbežných hlukových záťaží počas výstavby. Hluková štúdia uvádza hluk stavebných mechanizmov 69–79 dB; pri súbehu troch stavieb môže ich súčet viesť k prekročeniu hygienických limitov. Príloha č. 10 zákona o EIA výslovne ukladá zohľadniť kumulatívne vplyvy – táto povinnosť nebola splnená.

7. Nedostatočné dopravno-kapacitné posúdenie

Správny orgán nedostatočne vyhodnotil dopravno-kapacitné vplyvy navrhovanej činnosti, pričom absentuje riadne posúdenie kumulatívnych dopravných dopadov, hlukovej a emisnej záťaže, ako aj kapacitných možností dotknutých komunikácií. Z dopravno-kapacitného posúdenia (DKP), ktoré tvorí súčasť predloženej dokumentácie, vyplýva, že realizácia stavby je podmienená zjednosmernením ulice Jakobyho v smere od ulice Slovenskej jednoty po ulicu Alvinczyho.

Toto opatrenie priamo a negatívne ovplyvní moju nehnuteľnosť na Tyršovom nábreží 2, nakoľko:

- zjednosmernením budem nútená využívať obchádzkovú trasu, čo zvýši môj individuálny prejazd motorovým vozidlom, a tým aj emisie výfukových plynov a hlukové zaťaženie v dotknutom území,
- zvýšená dopravná záťaž na obchádzkových trasách negatívne ovplyvní kvalitu ovzdušia a životné prostredie v širšom okolí môjho bydliska.

2. Nedostatočné posúdenie vplyvov na dotknutých obyvateľov

DKP hodnotí dopravnú situáciu výhradne z hľadiska celkovej kapacity križovatiek, avšak nedostatočne zohľadňuje individuálne vplyvy na obyvateľov priľahlých ulíc, najmä Tyršovho nábrežia a Jakobyho ulice. Jakobyho ulica a okolité komunikácie majú charakter rezidenčného územia s obmedzenou kapacitou, s existujúcim problémom statickej dopravy, a zvýšeným pohybom peších.

Dokumentácia však nehodnotí vplyv na parkovanie v okolí, existujúce rezidentské parkovanie na Jakobyho ulici, organizáciu statickej dopravy, ani dôsledky plánovaného zjednosmernenia komunikácie.

Z dokumentácie nie je zrejmé koľko parkovacích miest bude zrušených alebo obmedzených, aký dopad bude mať zjednosmernenie ulice na rezidentov, kam sa presunie existujúca statická doprava, ani aký bude dopad na dopravnú obsluhu územia.

7. Procesná vada – nezákonné skrátenie lehoty na vyjadrenie k doplneným podkladom

V marci 2026 navrhovateľ doplnil zásadné nové podklady: dendrologický posudok, aktualizovanú hlukovú štúdiu a svetelno-technické posúdenie. Na vyjadrenie k týmto podkladom prvostupňový orgán poskytol dotknutým orgánom a verejnosti lehotu iba 5 dní.

Zákon o EIA v § 29 ods. 5 ustanovuje 21-dňovú lehotu pre dotknuté orgány. Skrátenie tejto lehoty bez zákonného podkladu je procesnou vadou, ktorá mohla ovplyvniť úplnosť a zákonnosť posúdenia a je v rozpore s princípom účasti verejnosti zakotveným v Aarhuskom dohovore.

IV. Záver

Z vyššie uvedených dôvodov odvolateľ navrhuje, aby odvolávací orgán napadnuté záväzné stanovisko zo zisťovacieho konania č. OU-KE-OSZP3-2026/009722-080 zo dňa 30. apríla 2026 **zrušil**, a to z dôvodu:

- nedostatočného posúdenia vplyvov na biokoridor RBk11 a ÚSES v rozpore s prílohou č. 10 zákona o EIA;
- vydania rozhodnutia na základe dokumentu obsahujúceho vedome nepravdivé údaje;
- interného rozporu, keď prvostupňový orgán sám zistil nesúlad s územným plánom, ale nevyvodzuje závery;
- nevysporiadaním sa s podstatnými námietkami účastníkov konania;
- nedostatočným posúdením kumulatívnych vplyvov

- nedostatočným dopravno-kapacitným posúdením
- procesnej vady spočívajúcej v skrátaní zákonnej lehoty na vyjadrenie.

Zároveň odvolateľ navrhuje, aby sa vec vrátila na nové prejednanie a okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie rozhodol, že navrhovaná činnosť **bude predmetom povinného posudzovania vplyvov na životné prostredie podľa § 31 zákona o EIA.**

V Košiciach, dňa 18.05.2026



Mgr. Eva Ladomerská

Odvolateľ

Prílohy

- Doklad o dotknutosti odvolateľa - list vlastníctva,