

Okresný úrad Košice

Odbor starostlivosti o životné prostredie

Komenského 52

041 26 Košice

|                                   |                            |
|-----------------------------------|----------------------------|
| Okresný úrad Košice<br>-65-       |                            |
| 20. 05. 2026                      |                            |
| Císlo zaznamu<br>008521926/009722 | Císlo spisu<br>2026/009722 |
| Prílohy<br>1                      | Vybavuje<br>D. P. H.       |

Vec: Odvolanie proti záväznému stanovisku zo zisťovacieho konania č. OU-KE-OSZP3-2026/009722-080 – „Bytový dom na Jakobyho ulici“

Odvolateľ:

Meno a priezvisko: Mgr. Dorčáková Jana, Msc.

Adresa: Helcmanovce 39, 05563 Helcmanovce

Ako dotknutá verejnosť podľa § 24 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie podávam v zákonnej lehote odvolanie proti záväznému stanovisku zo zisťovacieho konania č. OU-KE-OSZP3-2026/009722-080 vo veci navrhovanej činnosti „Bytový dom na Jakobyho ulici“.

Navrhujem, aby odvolací orgán:

a) zrušil záväzné stanovisko zo zisťovacieho konania č. OU-KE-OSZP3-2026/009722-080 a vec vrátil na nové konanie,

alebo subsidiárne

b) zmenil záväzné stanovisko tak, že navrhovaná činnosť „Bytový dom na Jakobyho ulici“ bude ďalej posudzovaná podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie.

Odôvodnenie

Som vlastníčkou bytu a tým pádom aj obyvateľkou lokality priamo dotknutej navrhovanou výstavbou a mám za to, že vydané záväzné stanovisko je nedostatočne odôvodnené, nepreskúmateľné a nezohľadňuje všetky relevantné vplyvy navrhovanej činnosti na životné prostredie, zdravie obyvateľov a pohodu bývania.

Navrhovaná výstavba môže významným spôsobom zasiahnuť do kvality života obyvateľov predmetnej lokality, najmä zvýšením hluku, prašnosti, dopravného zaťaženia, vibrácií, tienenia, znížením preslnenia a zhoršením celkovej kvality obytného prostredia.

Mám za to, že zisťovacie konanie nedostatočne posúdilo:

- \* kumulatívne environmentálne vplyvy navrhovanej činnosti,
- \* reálny dopad zvýšenej dopravy v území,
- \* hlukové zaťaženie počas realizácie a prevádzky stavby,
- \* dopady prašnosti a emisií na zdravie obyvateľov,
- \* vplyv stavby na psychickú pohodu a kvalitu bývania,
- \* vplyv tienenia a zníženia denného osvetlenia okolitých bytov,
- \* dopady na statickú dopravu a parkovaciu situáciu v lokalite,
- \* urbanistické a architektonické začlenenie stavby do existujúceho územia.

Osobitne namietam neprimeranú výškovú a objemovú dominanciu navrhovanej stavby vo vzťahu k existujúcej okolitej zástavbe.

Podľa verejne dostupných informácií majú jednotlivé časti projektu dosahovať približne 6 až 14 nadzemných podlaží, pričom existujúca okolitá obytná zástavba má prevažne približne 4 nadzemné podlažia. Takto výrazný nepomer vo výškovej hladine zástavby predstavuje závažný zásah do charakteru územia, urbanistickej stability lokality a pohody bývania existujúcich obyvateľov.

Navrhovaná stavba svojou výškou, objemom a umiestnením môže spôsobiť:

- \* výrazné tienenie okolitých bytových domov,
- \* zníženie preslnenia obytných miestností,
- \* zhoršenie denného osvetlenia bytov,
- \* stratu súkromia obyvateľov,
- \* zhoršenie mikroklimatických podmienok v území,
- \* zvýšenie hlukovej záťaže v husto zastavanom priestore,
- \* zníženie kvality bývania a hodnoty okolitých nehnuteľností.

Mám za to, že uvedené vplyvy neboli v zisťovacom konaní dostatočne odborne, objektívne a nezávisle preskúmané.

Zároveň namietam nedostatočné vyhodnotenie odstupových vzdialeností navrhovanej stavby vo vzťahu k existujúcim stavbám a susedným pozemkom. Podľa dostupných podkladov vznikajú dôvodné pochybnosti o splnení minimálnych odstupových vzdialeností a požiadaviek na vzájomné umiestňovanie stavieb.

Mám za to, že navrhovaná stavba sa nachádza v neprimeranej blízkosti susedných nehnuteľností, pričom neboli dostatočne preskúmané všetky dopady na pohodu bývania, preslnenie, tienenie, denné osvetlenie a práva vlastníkov susedných nehnuteľností.

Existujú dôvodné pochybnosti o splnení požiadaviek vyhlášky Ministerstva životného prostredia SR č. 532/2002 Z. z., najmä § 6 a § 7 upravujúcich odstupové vzdialenosti stavieb a požiadavky na zachovanie pohody bývania, primeraného preslnenia a kvality obytného prostredia.

Zároveň namietam nedostatočné posúdenie dopravného a parkovacieho zaťaženia lokality. Podľa verejne dostupných informácií bol projekt v rôznych štádiách upravovaný aj z pohľadu počtu parkovacích miest, pričom nie je dostatočne zrejmé, či navrhovaná kapacita statickej dopravy reálne zodpovedá rozsahu plánovanej výstavby a jej dopadom na existujúce obytné prostredie.

Existuje dôvodná obava, že realizácia navrhovanej stavby povedie k ďalšiemu zhoršeniu parkovacej situácie, zvýšeniu dopravného zaťaženia a zníženiu kvality života obyvateľov predmetnej lokality.

Mám za to, že správny orgán nedostatočne posúdil aj dlhodobé urbanistické dôsledky predmetnej výstavby a riziko vytvorenia precedensu pre ďalšie neprimerané zahusťovanie územia výškovou zástavbou. Zároveň som presvedčená, že realizácia navrhovanej činnosti môže významným spôsobom zasiahnuť do práva obyvateľov na pokojné užívanie vlastníctva, súkromie, pohodu bývania a priaznivé životné prostredie.

Osobitne namietam nedostatočné posúdenie kumulatívnych vplyvov navrhovanej činnosti na dotknuté územie a kvalitu života jeho obyvateľov.

V bezprostrednom okolí sa už realizuje ďalšia rozsiahla stavebná činnosť vrátane výstavby ďalších výškových bytových objektov, (projekt Čížik) pričom v území sú plánované aj ďalšie developerské projekty, vrátane projektu už realizovaného projektu Albeli. Súčasne už prebieha realizácia ďalšej výškovej stavby približne 12-podlažného charakteru v blízkosti predmetnej lokality.

Mám za to, že správny orgán nedostatočne vyhodnotil spoločné a kumulatívne dopady všetkých existujúcich a pripravovaných stavebných činností na:

- \* dopravnú situáciu v území,
- \* statickú dopravu a nedostatok parkovacích miest,
- \* bezpečnosť chodcov a detí,
- \* hlukovú záťaž,
- \* prašnosť a kvalitu ovzdušia,
- \* prehrievanie územia a znižovanie podielu zelene,
- \* kapacitu technickej a občianskej infraštruktúry,
- \* psychickú pohodu obyvateľov,
- \* kvalitu bývania a rezidenčný charakter lokality.

Osobitne poukazujem na blízkosť školského zariadenia a pohyb detí v predmetnom území. Zvýšené dopravné zaťaženie, pohyb stavebnej techniky, zvýšená intenzita dopravy, hlučnosť a prašnosť môžu významným spôsobom negatívne ovplyvniť bezpečnosť, zdravie a kvalitu prostredia detí a obyvateľov lokality.

Predmetná lokalita je už v súčasnosti výrazne dopravne a urbanisticky zaťažená, pričom ďalšia intenzívna výstavba môže viesť k neprimeranému prehusteniu územia, zníženiu kvality života obyvateľov a ďalšiemu zhoršeniu životného prostredia.

Mám za to, že v zisťovacom konaní neboli dostatočne odborne, objektívne a komplexne posúdené reálne kumulatívne vplyvy všetkých existujúcich a plánovaných developerských projektov v predmetnom území.

Som presvedčená, že vzhľadom na rozsah už realizovaných a pripravovaných stavieb existuje dôvodný predpoklad významného negatívneho dopadu na životné prostredie, zdravie obyvateľov, bezpečnosť detí a kvalitu bývania, pričom navrhovaná činnosť mala byť predmetom úplného procesu posudzovania vplyvov na životné prostredie podľa zákona č. 24/2006 Z. z.

Zároveň namietam nedostatočné informovanie a komunikáciu s dotknutými vlastníckmi nehnuteľností v predmetnej lokalite.

Som vlastníčkou bytu v bezprostredne dotknutom území, pričom mám za to, že zo strany navrhovateľa ani príslušných orgánov nebola zabezpečená dostatočná a efektívna komunikácia s jednotlivými vlastníckmi bytov a obyvateľmi dotknutej lokality.

Mnohí vlastníci bytov sa v predmetných nehnuteľnostiach dlhodobo nezdržiavajú alebo majú evidovaný trvalý pobyt na inej adrese, v dôsledku čoho podľa môjho názoru nebola zabezpečená reálna informovanosť všetkých dotknutých osôb o rozsahu, charaktere a možných dopadoch navrhovanej výstavby.

Mám za to, že tým mohlo dôjsť k obmedzeniu možnosti dotknutej verejnosti riadne uplatniť svoje práva, pripomienky a námietky v zisťovacom konaní.

Vzhľadom na rozsah a význam navrhovanej činnosti považujem mieru informovania dotknutých obyvateľov za nedostatočnú.

Zároveň poukazujem na to, že som osobou s dlhodobými zdravotnými ťažkosťami, pričom zvýšená hlučnosť, prašnosť, vibrácie, stres a zhoršenie kvality životného prostredia môžu negatívne vplyvať na môj zdravotný stav a kvalitu života. Uvedené zdravotné a environmentálne riziká podľa môjho názoru neboli v zisťovacom konaní dostatočne zohľadnené.

Som presvedčená, že vzhľadom na rozsah, umiestnenie a charakter navrhovanej činnosti existuje dôvodný predpoklad významného negatívneho vplyvu na životné prostredie a zdravie obyvateľov, pričom tieto vplyvy neboli dostatočne odborne, objektívne a nezávisle preskúmané.

Napadnuté stanovisko preto považujem za predčasné a nedostatočne odôvodnené. V konaní podľa môjho názoru nebola dostatočne aplikovaná zásada predbežnej opatrnosti podľa environmentálneho práva Európskej únie ani požiadavka vysokej úrovne ochrany zdravia obyvateľov a ochrany priaznivého životného prostredia podľa čl. 44 Ústavy Slovenskej republiky.

Zároveň namietam, že správny orgán sa nedostatočne vysporiadal s pripomienkami dotknutej verejnosti a nepresvedčivo odôvodnil, prečo navrhovaná činnosť nemá byť predmetom úplného procesu posudzovania vplyvov na životné prostredie.

Vzhľadom na všetky uvedené skutočnosti žiadam, aby bolo záväzné stanovisko zo zisťovacieho konania zrušené a vec vrátená na nové konanie, prípadne aby bolo rozhodnuté, že navrhovaná činnosť bude ďalej posudzovaná podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie.

V ..... HELCHANOVCICA ..... dňa ..... 19.5 2024 .....

Podpis

.....