

Odosielať:

Ivana Čekanová a Bc. Jaroslav Čekan

Jakobyho 1680/3

040 01 Košice

Okresný úrad Košice - 38 -	
Došlo dňa:	20.05.2026
Evid. číslo:	0086357/26
Číslo spisu:	2026/009722
Prílohy/listy:	Vybaruje:
	Kanva R017

Adresát:

Okresný úrad Košice odbor starostlivosti o životné prostredie

oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia

Komenského 52

041 26 Košice

V Košiciach, dňa 19. 5. 2026

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

Ako obyvatelia a spoluvlastníci bytu na Jakobyho ulici podávame odvolanie proti rozhodnutiu, že sa plánovaný bytový dom nebude ďalej posudzovať z hľadiska vplyvu na životné prostredie.

Bývame v bytovom dome hneď v prvej bráne na Jakobyho 1680/3, ktorá sa nachádza priamo oproti existujúcej budove, kde sa plánuje búranie a nová masívna výstavba. Naš byt a naša brána budú týmto rozsiahlym projektom zasiahnuté najviac, keďže celý tento stavebný komplex troch budov dramaticky zmení a zahusťí naše bezprostredné okolie, pričom najväčší, až 14-poschodový vežiak, nám má vyrásť priamo pred oknami. Sme priamo dotknutí občania a táto stavba ako celok od základov zničí kvalitu nášho bývania.

S rozhodnutím úradu zásadne nesúhlasíme z týchto našich spoločných a vecných dôvodov:

- **Zavádzajúca a účelová vizualizácia zámeru ako celku:** Projekt má pozostávať až z troch rozsiahlych bytových domov, no investor v materiáloch poskytol len jeden jediný obrázok z jednej strany. Táto vizualizácia je navyše nafotená účelovo od vody (od Mlynského náhonu) a zámerne ukazuje len pohľad, kde je najviac priestoru a zelene, aby stavba pôsobila ekologicky. V našej časti – priamo oproti prvej bráne na Jakobyho ulici, kde bude situovaná hlavná 14-poschodová hmota – to však takto vôbec nebude. U nás vznikne len hustá betónová stena, asfalt a vjazdy do garáží. Chýbajú reálne uličné pohľady na celý komplex z našej strany. Bez komplexných pohľadov na všetky tri budovy zo všetkých strán nemohol úrad objektívne posúdiť skutočný vizuálny vplyv a zatienenie územia.
- **Zatajenie nových podkladov pred verejnosťou (Procesná chyba úradu):** Plne sa stotožňujeme s argumentmi našich susedov, že Okresný úrad Košice hrubo porušil naše práva. Investor v marci 2026 predložil úplne nové, upravené štúdie na hluk a svetlo, ktoré reagovali na celý rozsah troch budov. Úrad nám ich však vôbec nedal na vedomie a neumožnil nám k nim podať pripomienky. Úrad tieto nové posudky od investora rovno prijal a hneď vydal záverečné stanovisko. Takýto postup je nezákonný a žiadame riadne prehodnotenie v plnom procese posudzovania.

- **Vážne ohrozenie statiky, podzemných vôd a chýbajúci plán organizácie výstavby:** Investor plánuje realizovať hlboké výkopy až pre 3 podzemné podlažia garáží pod celým navrhovaným komplexom. Vstupná brána nášho bytového domu na Jakobyho 1680/3 stojí priamo naproti tejto plánovanej obrovskej stavebnej jame, nad ktorou má vyrásť gro celého projektu vrátane dominujúcej 14-poschodovej budovy.

Výkopy v takto tesnej blízkosti našich domov vyvolávajú dôvodné riziko odklonenia podzemných vôd, ktoré v tejto lokalite pod nami prirodzene prúdia. Tieto masívne zmeny v podloží a hydrologických pomeroch môžu spôsobiť podomletie základov a závažné narušenie statiky nášho bytového domu. Máme reálny a opodstatnený strach, že dôjde k popraskaniu stien a narušeniu bezpečnosti nášho bývania, pričom doteraz nám nikto neposkytol žiadne záruky ochrany nášho majetku.

Súčasne v priamom susedstve našej fasády navrhovateľ plánuje asanáciu existujúceho objektu, pri ktorej vznikne odhadom až 2 400 ton stavebného odpadu. V dokumentácii však úplne chýba akýkoľvek konkrétny plán na vývoz tohto enormného množstva odpadu a zvládnutie sprievodných vplyvov. Náš dom je staršej konštrukcie a otrasy, dlhodobé vibrácie či ťažká technika ho môžu nenávratne poškodiť.

Úrad pochybil, ak povolil takúto extrémnu záťaž bez toho, aby už v tomto štádiu striktné vyžadoval detailný plán organizácie výstavby, hydrogeologický posudok a statický posudok vplyvu na príľahlé staršie budovy. Odsunutie týchto kľúčových povinností na neskoršie stavebné konania nás zbavuje práva včas sa účinne brániť a chrániť si svoje domovy.

- **Nesúlads s územným plánom a preťaženie lokality:** Okresný úrad vo svojom rozhodnutí explicitne priznal, že z preskúmania Územného plánu mesta Košice vyplynul jasný nesúlad navrhovanej činnosti s regulatívmi, a to najmä v ukazovateli maximálnej prípustnej výšky a podlažnosti. Úrad však túto kľúčovú skutočnosť nezákonne odignoroval s tvrdením, že posudzovanie súladu s územnoplánovacou dokumentáciou nepatrí do kompetencie tohto konania. Náš 5-poschodový bytový dom na Jakobyho 1680/3 bude priamo konfrontovaný s obrovskou masou 14-poschodovej budovy (objekt C). Je neprípustné, aby orgán štátnej správy posúdil zámer ako environmentálne akceptovateľný, hoci sám konštatuje, že hrubo porušuje platný územný plán mesta.
- **Doprava a parkovanie skolabujú:** Už dnes máme ako obyvatelia veľký problém na Jakobyho ulici normálne prejsť alebo zaparkovať. Keď v tejto lokalite pribudne takýto obrovský komplex s desiatkami nových bytov a obchodných prevádzok, ulica a prístup k našej bráne úplne skolabujú.

Investor navyše vôbec nerieši, čo sa tu bude diať počas rokov samotnej výstavby všetkých troch plánovaných objektov. Navrhovateľ v dopĺňajúcich informáciách sám priznáva, že plánuje drasticky zasiahnuť do existujúcej dopravy zjednosmernením Jakobyho ulice (v smere západ – východ) a vytvorením parkovacích pásov pozdĺžnych a dokonca aj šikmých stojísk obojstranne po celej jej dĺžke.

Toto riešenie je pre nás ako obyvateľov bytového domu Jakobyho 1680/3 absolútne neakceptovateľné. Znamená to, že vozidlá, ktoré nová masívna stavba do územia pritiahne, trvalo obsadia, zúžia a preplnia našu ulicu. Z doteraz pokojnej ulice sa stane obrovské povrchové parkovisko, čo prinesie neustály hluk, exhaláty, vibrácie a zásadné zníženie bezpečnosti pre chodcov. Investorom predložená dopravná štúdia dostatočne nevyhodnocuje

tento negatívny a drastický zásah do verejného priestoru a do kvality nášho každodenného života.

- **Účelové obchádzanie noriem na svetlo:** Aktualizovaný svetelno-technický posudok navrhovateľa jasne preukázal hraničné a nevyhovujúce časy preslnenia (jeden z priestorov v novostavbe na 2. podlaží dosahuje preslnenie iba 35 minút oproti norme 90 minút). Navrhovateľ tento fakt nevyriešil znížením podlažnosti, ale účelovým preklasifikovaním nevyhovujúcej jednotky na priestor na prechodné ubytovanie. Toto len potvrdzuje, že stavba je hmotovo predimenzovaná a natrvalo znehodnotí svetelné pomery, pohodu bývania a mikroklimu pre svoje okolie, vrátane nášho domu.

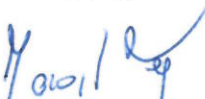
Týmto jasne a oficiálne vyjadrujeme náš **nesúhlas proti výroku tohto záväzného stanoviska**. Nesúhlasíme s tým, aby sa takto obrovský projekt troch bytových domov schválil bez plného posúdenia vplyvov na životné prostredie.

Na základe vyššie uvedených skutočností žiadame, aby odvolací orgán napadnuté záväzné stanovisko zo zisťovacieho konania č. OU-KE-OSZP3-2026/009722-080 zrušil a vrátil vec príslušnému orgánu na nové konanie pre nezákonnosť (najmä priznaný rozpor s územným plánom), resp. rozhodol tak, že navrhovaný zámer „Bytový dom na Jakobyho ulici, Košice“ podlieha povinnému plnému posudzovaniu vplyvov na životné prostredie (EIA).

S úctou,



Ivana Čekanová



Jaroslav Čekan