

96

Okresný úrad Košice -61-	
25. 05. 2026	
0097740/2026 20	2026/009722 204

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

V Košiciach, dňa 19. 5. 2026

VEC :

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

Podpísaní obyvatelia bytového domu Tyršovo nábrežie 4, Košice týmto podávame odvolanie proti záväznému stanovisku zo zisťovacieho konania č. OU-KE-OSZP3-2026/009722-080 a navrhujeme, aby odvolací orgán záväzné stanovisko zrušil a vec vrátil prvostupňovému orgánu na nové konanie. Máme za to, že existujú dôvody, aby navrhovaná činnosť podliehala posudzovaniu vplyvov podľa zákona 24/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o EIA“).

Súčasne si za spoločného zástupcu pre konanie určujeme Ing. Zuzanu Nemčekovú, bytom Tyršovo nábrežie 4, Košice.

Odôvodnenie:

Máme trvalý pobyt v bytovom dome nachádzajúcom sa na Tyršovom nábreží 4, Košice. Priložená hluková štúdia a dopravno-kapacitné posúdenie sa zaoberajú možnými vplyvmi navrhovanej činnosti na lokalitu, v ktorej sa nachádzajú bytové domy na Tyršovom nábreží 2 – 5. Podaním odvolania tiež vyjadrujeme náš záujem na tomto zisťovacom konaní. Z uvedeného dôvodu sme dotknutou verejnosťou podľa §3 písmeno t) zákona o EIA.

Okresný úrad Košice (ďalej len „úrad“) ako prvostupňový orgán sa **nedostatočne venoval posudzovaniu závažných vplyvov**, ktoré bude mať navrhovaná činnosť na životné prostredie a kvalitu života v danej lokalite. Rovnako **nedostatočne posúdil kumulatívny vplyv viacerých činností**, ktoré sa v danej lokalite plánujú súčasne realizovať, ako aj aktuálnu situáciu.

V odôvodnení záväzného stanoviska na strane 47 je správne uvedené, že navrhovaná činnosť pokiaľ ide o výšku a podlažnosť nie je v súlade so záväznými regulatívmi platného územného plánu mesta Košice. Ďalej však túto závažnú skutočnosť úrad nijako nezohľadňuje. Dokonca rovnaké námietky v doručených stanoviskách vyhodnocuje ako irelevantné. Územný plán ako strategický dokument pred jeho schválením prechádza posudzovaním vplyvov na životné prostredie alebo zisťovacím konaním podľa druhej časti zákona o EIA.

Platným územným plánom je definované akceptovateľné zaťaženie územia a aj životného prostredia v danej lokalite. Navrhovaná činnosť je v rozpore s územným plánom a predstavuje v danej lokalite výrazne vyššie zaťaženie územia, ako pripúšťa územný plán.

To môže mať za následok, že nebude možné realizovať iné činnosti, ktoré sú v súlade s územným plánom a sú potrebné pre danú lokalitu. Úrad by z tohto dôvodu mal realizovať komplexné posúdenie vplyvov navrhovanej činnosti na životné prostredie podľa zákona o EIA a vzhľadom 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. Týmto sa zabezpečí, že vplyv tejto činnosti na navrhované územie bude environmentálne únosný a kvalita bývania v danej lokalite bude na úrovni predpokladanej územným plánom. Súlad s územnoplánovacou dokumentáciou je podľa prílohy 10 zákona o EIA jedným z kritérií pre zisťovacie konanie. Umožnením realizácie navrhovanej činnosti za súčasného stavu by bol **obídený proces posudzovania zmeny územného plánu ako strategického dokumentu**, čo je neakceptovateľné.

Z vyššie uvedených dôvodov nemožno nechať posudzovanie súladu s územno-plánovacou dokumentáciou iba povoľujúcemu orgánu – stavebnému úradu mesta Košice. Taktiež vzhľadom na existenciu poplatku za rozvoj by mohli byť mestá a obce, pod ktoré patrí aj agenda stavebného úradu, motivované povoľovať aj zábery odporujúce záväzným regulatívom územného plánu. Tomu môže nasvedčovať aj zaslané stanovisko Mesta Košice, referátu životného prostredia MK/A/2025/24587 zo dňa 3.12.2025 v ktorom je uvedené, že navrhovaná činnosť je v súlade s Územným plánom hospodársko-sídelskej aglomerácie Košice. Úrad pritom úplne jasne a správne konštatuje nesúlad navrhovanej činnosti s územným plánom.

Podľa záverov dopravno-kapacitného posúdenia na strane 371 pri realizácii zámeru bude v prípade križovatky K6 v popoludňajšej špičke dosiahnutá požadovaná funkčná úroveň (stupeň kvality) iba v prípade zjednosmernenia Jakobyho ulice. Doposiaľ nebolo prijaté rozhodnutie o zjednosmernení Jakobyho ulice. Závery o dopravno-kapacitného posúdenia o tom, že križovatky v prípade realizácie navrhovanej činnosti spĺnia požadované kritériá, sú založené na hypotetickej situácii, ktorá nezodpovedá súčasnému stavu. V štúdii tiež absentuje informácia o tom, akým spôsobom sa určil východiskový stav pre zjednosmernenú Jakobyho ulicu. Ak sa očakáva, že zjednosmernením Jakobyho ulice budú získané nové parkovacie miesta, ako to uvádza navrhovateľ, priepustnosť ulice sa nanajvýš zachová alebo dokonca zníži. Situáciu križovatky K6 výrazne komplikuje aj havarijný stav mosta cez Mlynský náhon, o čom sa dopravno-kapacitné posúdenie vôbec nezmieňuje a nijako sa s touto situáciou nevysporiadal ani úrad.

Dopravno-kapacitné posúdenie sa nevenuje otázke, či po realizácii navrhovanej činnosti **nedôjde k predĺženiu času dojazdu záchranných zložiek** (najmä vozidiel záchrannej zdravotnej služby) k bytovým domom na Jakobyho ulici a na Tyršovom nábreží. Je neakceptovateľné tento čas predlžovať a ohrozovať právo obyvateľov na neodkladnú zdravotnú starostlivosť.

Dopravno-kapacitné posúdenie nezohľadňuje nárast dopravy spojený s projektom výstavby nájomných bytov aj na Jesenského ulici, ktorá sa podľa správy uverejnenej mestom Košice dňa 12.5.2026 (<https://www.kosice.sk/clanok/kosice-spustaju-historicky-najvacsiu-vystavbu-najomnych-bytov>) môže začať už na jeseň 2026, teda skôr, ako navrhovateľ plánuje započatť s výstavbou bytového domu na Jakobyho ulici.

Niektoré posudzované križovatky (najmä križovatka K1) sa nachádzajú v blízkosti miesta výstavby nájomných bytov a dopravná situácia na nich bude touto činnosťou ovplyvnená.

Dopravno-kapacitné posúdenie taktiež nezohľadňuje dlhodobý zámer mimoúrovňového riešenia problematického železničného priecťstia 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 trasa stane atraktívnejšou, či prinesie ďalší nárast intenzity dopravy najmä na uliciach Slovenskej jednoty, Alvinczyho a Masarykova. V prípade Masarykovej ulice sa dopravno-kapacitné posúdenie nevenuje otázke výstavby električkovej trate zmieňovanej v územnom pláne, čo spôsobí zníženie priepustnosti danej ulice. Dopravno-kapacitné posúdenie pracuje iba s koeficientmi všeobecného rastu dopravy v meste Košice. Takto nie je zohľadnený vplyv faktorov špecifických pre danú lokalitu.

Predmetom dopravno-kapacitného posúdenia je aj ulica Slovenskej jednoty a križovatky K4 – K10 nachádzajúce sa na hranici mestských častí Košice-Staré Mesto a Košice-Sever. Kvôli predpokladanému zvýšeniu intenzity dopravy na tejto ulici a križovatkách budú navrhovanou činnosťou zasiahnuté obe mestské časti. Z uvedených dôvodov mal úrad považovať aj za dotknutú obec aj mestskú časť Košice-Sever. To sa neudialo a tejto mestskej časti nebola zaslaná žiadna informácia o navrhovanej činnosti. Mestská časť Košice-Sever tak stratila možnosť uplatniť svoje pripomienky a požiadavky na hodnotenie vplyvov navrhovanej činnosti.

Žiadame, aby úrad v podmienkach realizácie navrhovanej činnosti úrad zakázal navrhovateľovi výrub drevín, ktoré nie sú priamo v kolízii s navrhovanými budovami. K výrubu vzrastlých stromov je potrebné pristupovať veľmi citlivo, pretože trvá niekoľko desiatok rokov, kým novovysadený strom dokáže plniť rovnaké funkcie ako dlhoročný vysoký a mohutný strom. Tento prístup je aj v súlade so zámerom mesta Košice rozširovať zeleň v rámci adaptácie na klimatickú zmenu.

Úrad sa vôbec nevenoval možnému pôsobeniu kumulatívnych vplyvov počas výstavby. V danej lokalite je rovnako plánovaný avšak zatiaľ nerealizovaný zámer postaviť rozsiahly obytný komplex Alvinczyho dvor. Vzhľadom aktuálny stav projektov možno očakávať, že stavebné práce v prípade Bytového domu na Jakobyho ulici a v prípade projektu Alvinczyho dvor budú realizované súčasne. Obyvatelia v danej lokalite takto budú dlhý čas čeliť kumulovanému vplyvu hluku, prašnosti a vibrácií z dvoch rozsiahlych stavebných činností. 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.

Úrad sa nezaoberal otázkou kapacity inžinierskych sietí v lokalite. Dostatočná kapacita inžinierskych sietí v lokalite, ktorá umožní bez problémov pripojiť k inžinierskym sieťam všetky

plánované stavby, je nevyhnutná pre zachovanie kvality bývania. Tejto otázke sa nevenuje ani zámer navrhovanej činnosti. Žiadame, aby bol tento nedostatok odstránený.

Na strane 49 záväzného stanoviska úrad uvádza, že vybudovaním bytového domu dôjde k zmene scenérie a vnímania lokality, ktorá bude prevažne pozitívna, hoci čiastočne závislá od subjektívneho pohľadu. Nevyužitú územie sa premení na moderný obytný objekt začlenený do ekologicky orientovanej zástavby širšieho centra, pričom **nová urbanistická štruktúra bude rešpektovať historický charakter územia**. Týmto si úrad **absolútne nekriticky osvojil názor navrhovateľa a 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. **Nerozumieme, ako 14-podlažný bytový dom bude rešpektovať historický charakter územia** a žiadame, aby úrad tento svoj záver bližšie vysvetlil.

Uvedené tvrdenia úradu tiež ignorujú, že **14-podlažný dilatčný celok „C“ sa má nachádzať v smerovej línii významného priehľadu za účelom pozorovania významnej urbanistickej dominanty – Radnice Starého Mesta**. Táto línia je vyznačená aj komplexnom výkrese obsahujúcom záväznú regulatívu, ktorý je súčasťou územného plánu mesta Košice.

Na strane 51 záväzného stanoviska je uvedené, že navrhovaný zámer reaguje na potreby obyvateľov a má priaznivý socioekonomický vplyv. Tieto potreby nie sú bližšie špecifikované. Keďže ide o výstavbu bytového domu, jednou z potrieb je zrejme dostupné bývanie. V navrhovanom bytovom dome budú mať najväčší podiel 4 a viac izbové byty, ktoré sú pre väčšinu obyvateľov cenovo nedostupné. Riešenie potrieb bývania týmto zámerom je teda veľmi otázne.

K zámeru navrhovanej činnosti boli dňa 10.3.2026 doručené doplňujúce podklady, z ktorých vyplýva zásadná zmena vplyvu navrhovanej činnosti na mestskú zeleň. O tejto zmene mala byť informovaná verejnosť a oznámenie malo byť uverejnené aj na úradných tabuliach mesta Košice a dotknutých mestských častí. Dotknutým orgánom a verejnosti mala byť opätovne poskytnutá lehota 21 dní na zaslanie stanoviska podľa § 29 ods. 5 a 6 zákona o EIA. Ak dôvodom pre podanie stanoviska sú iba zásahy do zelene, tak takýto subjekt nemal dôvod podať stanovisko k podkladom uverejneným 12.11.2025, keďže v nich bolo konštatované, že žiadne výrubu stromov nie sú pre realizáciu zámeru potrebné. To sa však neudialo.

Informácia bola doručená len dotknutým orgánom, mestu Košice, mestskej časti Košice-Staré Mesto a tým, ktorí už zaslali stanovisko podľa §29 ods. 6 zákona o EIA. Lehota na vyjadrenie bola iba 5 dní. Po zaslaní stanovísk tieto už neboli predmetom ústneho konania 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, neoprávňuje nerealizovať ústne pojednávanie a ani nedoručiť stanoviská dotknutej obci.

Podľa údajov o zámere navrhovanej činnosti uverejnených na <https://www.enviroportal.sk/eia/detail/bytovy-dom-na-jakobyho-ulici> je dotknutou obcou mestská časť Košice-Staré Mesto. Táto mestská časť však na svojej úradnej tabuli neuverejnila žiadnu

informáciu o tom, že jej bol doručený zámer navrhovanej činnosti, hoci to vyžaduje §29 ods. 4 zákona o EIA.

Tiež konštatujeme, že do 18.5.2026 mesto Košice a ani mestská časť Košice-Staré Mesto neuverejnili na úradnej tabuli a ani na webovom sídle o informáciu záväznom stanovisku zo zisťovacieho konania, hoci tak mali podľa §29 ods. 15 zákona o EIA urobiť bezodkladne.

Navrhovaná činnosť predstavuje **výrazne vyššie zaťaženie územia, ako pripúšťa územný plán**. Jej realizácia by znamenala **podstatné zhoršenie kvality bývania v lokalite**. Z uvedených dôvodov **s realizáciou navrhovanej činnosti zásadne nesúhlasíme**.

Údaje o odvolateľoch a podpisy odvolateľov:

Ing. Zuzana Nemčeková, Tyršovo nábrežie 4, 040 01 Košice

Rudolf Hrenykó, Tyršovo nábrežie 4, 040 01 Košice

Ing. Eva Kozelová, Tyršovo nábrežie 4, 040 01 Košice

Eva Csákvárová, Tyršovo nábrežie 4, 040 01 Košice

Mgr. Silvia Bayer, Tyršovo nábrežie 4, 040 01 Košice

Ing. Jana Simonidesová, Tyršovo nábrežie 4, 040 01 Košice

Ing. Arch. Ján Simonides, Tyršovo nábrežie 4, 040 01 Košice