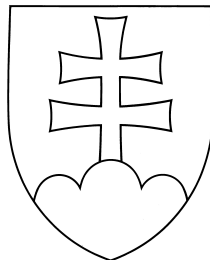


Číslo spisu

OU-KE-OSZP3-2026/009722-080

Košice

30. 04. 2026



Záväzné stanovisko zo zisťovacieho konania

Výrok

Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia (ďalej aj ako len „okresný úrad“), ako príslušný orgán štátnej správy podľa § 5 ods. 1 zákona č. 525/2003 Z. z. o štátnej správe starostlivosti o životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a ako príslušný orgán na úseku posudzovania vplyvov na životné prostredie podľa § 56 písm. b) zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o EIA“), určuje podľa § 29 ods. 3 zákona o EIA a v súlade s § 29 ods. 11 zákona o EIA po vykonaní zisťovacieho konania pre navrhovanú činnosť „Bytový dom na Jakobyho ulici, Košice“, navrhovateľa NAMAT PLUS, s.r.o., Južná trieda 117, 040 01 Košice, IČO: 31 732 810 takto:

Navrhovaná činnosť „Bytový dom na Jakobyho ulici, Košice“, uvedená v predloženom zámere o navrhovanej činnosti

sa nebude posudzovať

podľa zákona o EIA.

V súlade s ustanovením § 2 písm. d) a § 29 ods. 17 zákona o EIA sa pre navrhovanú činnosť „Bytový dom na Jakobyho ulici, Košice“, určujú nasledovné opatrenia na zabránenie a zmiernenie znečisťovania životného prostredia:

1. Výrub existujúcej zelene (drevín a krovitého porastu), ktorá je v kolízii s navrhovanou činnosťou, sa uskutoční až po nadobudnutí právoplatnosti stavebného povolenia vydaného pre navrhovanú činnosť.
2. Zabezpečiť ochranu príľahlého biokoridoru regionálneho významu (RBk11) „Čičkovský potok - Borovicový lesík - Park na Žriedlovej ul. - Mestský park - Mlynský náhon - Hornád“, ako aj príľahlého Mlynského náhonu; počas prípravy a realizácie stavby je zakázané akékoľvek zasahovanie do pozemkov mimo hraníc riešeného územia na jeho západnej strane, najmä výrub drevín, navážanie zeminy a pohyb stavebnej techniky. Stavbu odkanalizovať pripojením na verejnú kanalizáciu s kapacitne dostatočne veľkým potrubím tak, aby nedošlo k úniku do podlažia a následne do Mlynského náhonu.
3. Počas výstavby zabezpečiť opatrenia na minimalizáciu prašnosti, najmä pravidelné čistenie stavebných mechanizmov a vozidiel, kropenie staveniska v suchom období a prekrytie sypkých materiálov a nákladov pri transporte za účelom obmedzenia negatívnych vplyvov na ovzduší.
4. Za účelom zníženia celkového zaťaženia územia, najmä redukcie prašnosti, hluku a emisií z dopravy navrhovanej činnosti realizovať v dotknutom území v čo najväčšom podiele výsadbu stanovištne vhodných, geograficky pôvodných listnatých drevín nadštandardnej veľkosti a vytvoriť plochy zelene v maximálnom možnom rozsahu podľa priestorových podmienok územia: nevysádzať invázne nepôvodné druhy drevín.

5. Požiadat' o záväzné stanovisko podľa § 16a zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „vodný zákon“).
6. Zabezpečiť spracovanie a schválenie projektu trvalého dopravného značenia na zmenu organizácie dopravy na Jakobyho ulici, vrátane zjednosmernenia a úpravy statickej dopravy, s cieľom umožniť realizáciu zmeny organizácie dopravy už v súčasnom stave územia a zabezpečiť koordináciu s ďalšími projektmi v predmetnom území. Schválený projekt trvalého dopravného značenia je navrhovateľ povinný odovzdať Mestu Košice, oddeleniu dopravy, referát parkovania, ktoré zabezpečí jeho realizáciu.
7. V prípade zásahu do existujúcej komunikácie (napr. pri výkopových prácach alebo jej rozširovaní) zabezpečiť obnovu celého šírkového profilu vozovky tak, aby bola zabezpečená súvislá a jednotná úprava povrchu.
8. Aktualizovať výpočet potrieb statickej dopravy pre celý objekt a preukázať zabezpečenie požadovaných kapacít na vlastnom pozemku investora.
9. Zabezpečiť majetkovoprávne vysporiadanie dotknutých častí parciel s ich vlastníkmi; táto povinnosť sa vzťahuje aj na pozemky a stavby vo vlastníctve Mesta Košice, ak stavba zasahuje do pozemkov alebo stavieb, ktoré nie sú vo vlastníctve navrhovateľa.
10. Pred začatím stavebných prác zabezpečiť vytyčenie všetkých inžinierskych sietí.
11. V prípade zriadenia, zrušenia alebo úpravy vjazdu z cesty na pozemok požiadať príslušný cestný správny orgán o vydanie povolenia, a to na základe stanoviska správcu komunikácie a stanoviska Krajského riaditeľstva Policajného zboru – Krajského dopravného inšpektorátu v Košiciach.
12. Spracovať projektovú dokumentáciu dopravného napojenia z dopravno-bezpečnostného hľadiska odborne spôsobilou osobou.
13. Postupovať v súlade s Všeobecne záväzným nariadením Mesta Košice č. 221 o výkone správy pri osobitnom užívaní miestnych a účelových ciest.
14. V prípade potreby umiestnenia zariadenia na komunikáciu počas realizácie stavby samostatnou žiadosťou požiadať príslušný cestný správny orgán o vydanie povolenia na zvláštne užívanie miestnych ciest.
15. Spevnené a trávnaté plochy dotknuté výstavbou a poškodené stavebnými prácami uviesť do pôvodného stavu; stavebný materiál nie je dovolené uskladňovať na týchto plochách.
16. Dopravné parametre navrhnuť v súlade s príslušnými normami STN a technickými predpismi.
17. Po výstavbe navrhovanej činnosti zabezpečiť meranie a hodnotenie hluku vo vnútornom prostredí bytov.
18. Spôsob nakladania s odpadmi, ktoré vzniknú pri výstavbe a následnej prevádzke navrhovanej činnosti, realizovať v zmysle platnej legislatívy v odpadovom hospodárstve a v súlade so všeobecne záväzným nariadením Mesta Košice.
19. Zabezpečiť v lokalitách novo-navrhovaných objektov materiálne a kapacitné zabezpečenie zberu zmesového komunálneho odpadu, triedeného komunálneho odpadu a triedeného zberu biologicky rozložiteľného komunálneho odpadu.
20. Zabezpečiť prepravu všetkých druhov odpadov organizáciou, ktorá je oprávnená na prepravu odpadov v zmysle zákona o odpadoch.
21. V ďalšom stupni projektovej dokumentácie vypracovať detailný Plán organizácie výstavby s dôrazom na minimalizáciu negatívnych vplyvov stavebnej dopravy na cestné komunikácie. Tento plán v predstihu prerokovať a odsúhlasiť s úsekom dopravy Magistrátu mesta Košice, pričom trasy presunov stavebnej techniky a časy prepravy musia byť prispôsobené aktuálnej dopravnej situácii v čase výstavby.
22. Na plochách – strechách objektov umiestniť extenzívnu vegetačnú strechu tzv. „zelenú strechu“ s funkciou tepelno-izolačnej vrstvy proti prehrievaniu strechy ako aj na zadržiavanie vody.
23. Realizovať tepelnú izoláciu stavby s dôrazom na zabezpečenie minimálnych tepelných strát a šetrenie energií, na energetickú efektívnosť podľa zákona č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
24. V areáli navrhovanej činnosti vybudovať prvky retenčno-vsakovacích systémov.
25. V rámci realizácie projektu implementovať prvky elektromobility podľa zákona o energetickej hospodárnosti budov (vo vzťahu k parkovacím miestam § 8a Elektromobilita).

Umiestnenie navrhovanej činnosti

Navrhovaná činnosť bude realizovaná v Košickom kraji, okres Košice I, v obci Košice, MČ Košice – Staré Mesto, katastrálne územie Letná, na pozemkoch reg. „C“ parc. č. 3479/1, č. 3479/2, č. 3479/18, č. 3479/19, č. 3479/20, č. 3479/21, č. 3479/22, č. 8009/3, č. 8182/3, č. 8009/1 a č. 8009/2. Pozemky sú v katastri nehnuteľností evidované ako zastavaná plocha, nádvorcia a ostatná plocha. Navrhovaná činnosť je situovaná v mestskej časti Staré Mesto v k. ú. Letná na pozemkoch v zastavanom území obce v bezprostrednej blízkosti pri obytnej zástavbe.

Územie navrhovanej činnosti je ohraničené zo západu Mlynským náhonom oddychovou zónou, zo severu Jakobyho ulicou (14 podlažný bytový dom), z východu Jakobyho ulica (6 podlažný bytový dom) a z juhu na ul. Tyršovo nábrežie (8 a 5 podlažný bytový dom).

Povaha a rozsah navrhovanej činnosti

Predmetom navrhovanej činnosti je podľa predloženého zámeru navrhovanej činnosti riešenie bytového domu s príslušími pozemkami. Hlavným dôvodom výstavby bytového domu je podpora rozvoja bytového fondu s dostupnou občianskou vybavenosťou bez potreby použitia automobilovej dopravy a podporiť revitalizáciu Mlynského náhonu kvalitným priestorom občianskej vybavenosti v prízemí obytného domu. Navrhovaná činnosť je spojená s asanáciou jedného existujúceho nepodpivničeného objektu so zastavanou plochou približne 1 729 m² a celkovou podlažnou plochou 2 388 m².

Stavba je navrhovaná ako funkčne samostatný celok. Zámer ráta s výstavbou 3 stavebných objektov: Stavebný objekt „A“ 11 podlažný vo vyššej časti a v zníženej časti 7 podlažný. Stavebný objekt „B“ je 6 podlažný a stavebný objekt „C“ je 14 podlažný.

Pre minimalizáciu dopravy na teréne je pod bytovými objektami A-C navrhnutá 3 podlažná podzemná garáž s celkovým počtom parkovacích miest 165.

Stavebné objekty:

- SO – 101 – Bytový dom

Skladba bytov a drobných prevádzok:

- 4 a viac izbový byt – 29 bytov
- 3 izbový byt – 23 bytov
- 2 izbový byt – 22 bytov
- 1 izbový byt - 11 bytov
- Apartmány – 1 apartmán
- Prevádzka občianskeho vybavenia – 5 prevádzok občianskeho vybavenia

Parkovanie a garážovanie:

- Garážové státie na úrovni 1. PP – 38 parkovacích stojísk
- Garážové státie na úrovni 2. PP – 70 parkovacích stojísk
- Garážové státie na úrovni 3. PP – 57 parkovacích stojísk

Celková podlahová plocha bytového domu je 21 576,74 m².

Odôvodnenie

Navrhovateľ NAMAT PLUS, s.r.o., Južná trieda 117, 040 01 Košice, IČO: 31 732 810 (ďalej aj ako len „navrhovateľ“) doručil dňa 07.11.2025 na okresný úrad v súlade s § 18 ods. 2 písm. b) a podľa § 29 ods. 1 písm. a) zákona o EIA zámer navrhovanej činnosti „Bytový dom na Jakobyho ulici, Košice“ (ďalej len „navrhovaná činnosť“) vypracovaný podľa prílohy č. 9 a zákona o EIA. Zámer navrhovanej činnosti, vypracovala spoločnosť ENVIRO SERVICES, s.r.o., Pražská 4, 040 11 Košice, IČO: 45 633 401 - Ing. Jana Marcinková.

Okresný úrad následne upovedomil listom č. OU-KE-OSZP3-2025/067519-002 zo dňa 12.11.2025 o tom, že dňom doručenia zámeru navrhovanej činnosti začalo zisťovacie konanie o posudzovaní vplyvov navrhovanej činnosti na životné prostredie a podľa § 29 ods. 4 zákona o EIA zaslal vyššie uvedeným upovedomením zámer navrhovanej činnosti povolujuúcemu orgánu, dotknutému orgánu, rezortnému orgánu a dotknutej obci, na ktorej území sa má navrhovaná činnosť realizovať, s možnosťou o zaujatie stanoviska v zákonom stanovenej lehote. Okresný úrad zároveň uvedeným listom informoval o určení termínu ústneho pojednávania a prizval naň navrhovateľa a dotknutú obec.

Súčasne okresný úrad podľa § 29 ods. 4 zákona o EIA dňa 12.11.2025 zverejnil zámer navrhovanej činnosti v centrálnom informačnom systéme, na adrese:

<https://www.enviroportal.sk/eia/detail/bytovy-dom-na-jakobyho-ulici>

Na tejto adrese okresný úrad zároveň informoval verejnosť podľa § 24 ods. 1 zákona o EIA.

Navrhovaná činnosť je zaradená podľa prílohy č. 8 k zákonu o EIA nasledovne:

- kapitola č. 13 – Infraštruktúra, položka č. 1 – Projekty rozvoja obcí vrátane a) prípravy územia na následnú výstavbu pozemných stavieb od 10 000 m² záberu plochy, b) pozemných stavieb a ich súborov (komplexov), ak nie sú uvedené v iných položkách tejto prílohy od 10 000 m² hrubej podlažnej plochy nadzemných podlaží v zastavanom území vrátane a od 1 000 m² hrubej podlažnej plochy nadzemných podlaží mimo zastavaného územia vrátane, časť B - zisťovacie konanie.

Podľa § 18 ods. 2 písm. b) zákona o EIA musí byť predmetom zisťovacieho konania každá navrhovaná činnosť uvedená v prílohe č. 8 časti B.

Dňa 10.12.2025 sa na okresnom úrade v súlade s § 29 ods. 7 zákona o EIA uskutočnilo ústne pojednávanie, ktorého sa zúčastnil zástupca navrhovateľa – Peter Drozda, za spoločnosť Pačay architekti, s.r.o., Alvinczyho 4, 040 01 Košice – Ing. arch. Martin Pačay a spracovateľ zámeru za spoločnosť ENVIRO SERVICES, s.r.o., Pražská 4, 040 11 Košice – Ing. Jana Marcinková. V rámci ústneho pojednávania boli prerokované stanoviská všetkých dotknutých subjektov. Prítomní boli zároveň informovaní o ďalšom procesnom postupe okresného úradu.

Prítomní účastníci ústneho pojednávania po nahliadnutí a oboznámení sa s predloženými stanoviskami ku navrhovanej činnosti do záznamu z ústneho pojednávania uviedli (uvedená citácia):

Peter Drozda:

„Na základe stanoviska Mesta Košice spoločnosť Namat Plus, s.r.o., doplní stanovisko Mesta Košice oddelenie dopravy pod č. MK/A/2025/08449-4 zo dňa 24.06.2025.“

Spracovateľ zámeru Ing. Jana Marcinková:

„Vysvetlivka k výrubu zelene:

Platí to čo je uvedené na str. 70 zámeru, t.j. na pozemku sa nachádzajú stromy, ktoré sa zachovávajú. Nie je potrebný výrub stromov. Návrh počíta s výsadbou zelene cca 20 vzrastlých stromov a výsadbou krovitých rastlín. Na základe stanoviska Magistrátu mesta Košice je na strane 72 uvedená požiadavka: V prípade, že je umiestnenie stavby v kolízii s existujúcou zeleňou investor predloží na stavebnom úrade právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu ochrany prírody a krajiny.

Záver: s výrubom zelene sa neuvažuje, uvedená požiadavka má preventívny charakter pre prípad ak by sa náhodou pri napojení na infraštruktúru zistila kolízia so zeleňou.“

V rámci ústneho pojednávania bolo navrhovateľom doložené do spisu stanovisko správcu cesty Mesto Košice, oddelenie dopravy, referát správy a údržby ciest č. MK/A/2025/08449-4 zo dňa 24.06.2025, ktorého oprávnené požiadavky a pripomienky okresný úrad zahrnul do opatrení záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania (opatrenia č. 6 až 16).

Okresný úrad listom č. OU-KE-OSZP3-2026/009722-059 zo dňa 27.01.2026 oznámil uskutočnenie opätovného ústneho pojednávania, ktoré sa uskutočnilo dňa 02.02.2026. Potreba jeho zvolania vyplynula z doručenia záväzného stanoviska okresného úradu ako dotknutého orgánu ochrany prírody a krajiny, vydaného pod č. OU-KE-OSZP3-2026/010868 dňa 27.01.2026.

Ústneho pojednávania sa zúčastnil zástupca navrhovateľa – Peter Drozda, zástupca spoločnosti Pačay architekti, s.r.o., Alvinczyho 4, 040 01 Košice – Ing. arch. Martin Pačay a zástupca dotknutej obce - Mesto Košice, referát životného prostredia – JUDr. Ivana Zelenáková a Ing. Mária Kottferová. V rámci ústneho pojednávania bolo prerokované stanovisko dotknutého orgánu na úseku ochrany prírody a krajiny okresného úradu. Prítomní boli informovaní o ďalšom postupe okresného úradu.

Prítomní účastníci ústneho pojednávania p. Peter Drozda a p. Ing. Arch. Martin Pačay po nahliadnutí a oboznámení sa s predloženým stanoviskom ku navrhovanej činnosti do záznamu z ústneho pojednávania uviedli (uvedená citácia): „Boli sme oboznámení so stanoviskom a podmienkami vzneseným okresným úradom Košice, oddelenie starostlivosti o životné prostredie. Súhlasíme a berieme ako investor na vedomie“.

Zástupcovia dotknutej obce – Mesto Košice do záznamu z ústneho pojednávania uviedli (uvedená citácia): „So závermi prijatými na ústnom pojednávani ako dotknutá obec súhlasíme, čo sa týka výrubového konania ako podmienky v ďalšej fáze realizácie zámeru“.

K predloženému zámeru navrhovanej činnosti bolo na okresný úrad podľa § 29 ods. 5 zákona o EIA doručených celkovo 7 stanovísk od dotknutých orgánov, rezortného orgánu, resp. povoľujúceho orgánu. Stanoviská sú uvádzané v skrátenom znení.

1. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia ako dotknutý orgán ochrany ovzdušia listom č. OU-KE-OSZP3-2025/068319 zo dňa 18.11.2025 uvádza, že počas výstavby sa predpokladá zhoršenie kvality ovzdušia a životného prostredia v okolí staveniska, zvýši sa hlučnosť, prašnosť a emisie z dopravy v dôsledku stavebných prác a pohybu stavebných strojov. Ich vplyv bude krátkodobý s lokálnym charakterom, pričom je potrebné ho minimalizovať použitím vhodnej technológie a stavebných postupov. Počas prevádzky sa predpokladá len mierne navýšenie emisií zo zvýšeného pohybu automobilov, ako zdroj tepla je navrhované napojenie na centrálny zdroj mesta cez odovzdávaciu stanicu tepla. Dotknutý orgán nemá námietky k realizácii navrhovanej činnosti.

Vyhodnotenie okresného úradu:

Okresný úrad berie stanovisko dotknutého orgánu na vedomie s konštatovaním, že je súhlasné. Potrebu minimalizovania vplyvu navrhovanej činnosti počas výstavby a prevádzky na kvalitu ovzdušia a životné prostredie použitím vhodnej technológie a stavebných postupov okresný úrad zahrnul do opatrení záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania, a to konkrétne do opatrenia č. 3, ktoré upravuje minimalizáciu prašnosti počas výstavby, a do opatrenia č. 4, ktoré smeruje k zníženiu dlhodobého zaťaženia územia realizáciou vegetačných prvkov a výsadbou stanovištne vhodných drevín.

2. Okresný úrad Košice, odbor krízového riadenia ako dotknutý orgán listom č. OU-KE-OKR1-2025/007883/612 zo dňa 25.11.2025 dospel k záveru, že z predloženého zámeru nie je možné posúdiť riešenie stavby z hľadiska potrieb civilnej ochrany a nevyjadruje sa k nemu. Zároveň nežiada posudzovať zámer podľa zákona o EIA. Ďalšie stupne projektovej dokumentácie predmetnej stavby pre konania podľa zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov žiada zaslať na vyjadrenie (ďalej len „stavebný zákon“).

Vyhodnotenie okresného úradu:

Okresný úrad vzal stanovisko dotknutého orgánu na vedomie s konštatovaním, že je súhlasné. Dotknutý orgán sa k predmetnej činnosti nevyjadruje a nemá ani pripomienky. Predmetnú navrhovanú činnosť nepožaduje posudzovať podľa zákona o EIA.

Požiadavka uvedená dotknutým orgánom nemá charakter osobitnej podmienky vyplývajúcej z procesu posudzovania vplyvov na životné prostredie, ale ide o povinnosť, ktorá vyplýva zo stavebného zákona, ktorá bude uplatnená v rámci príslušných konaní podľa osobitných predpisov. Z uvedeného dôvodu nebola zahrnutá do opatrení záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania.

3. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia ako dotknutý orgán štátnej vodnej správy listom č. OU-KE-OSZP3-2025/067768-002 zo dňa 02.12.2025 konštatuje, že navrhovaná činnosť môže mať vplyv na množstvo a kvalitu povrchových vôd a podzemných vôd. Zároveň konštatuje, že realizáciou navrhovanej činnosti môže dôjsť k zhoršeniu dobrého stavu podzemnej vody, dobrého ekologického potenciálu a zhoršeniu stavu útvarov povrchových a podzemných vôd, ako aj k zmene hydrologických a hydrogeologických pomerov v dotknutom území. Vzhľadom na uvedené je potrebné v zmysle § 16a vodného zákona požiadať o záväzné stanovisko. Z hľadiska ochrany vodných pomerov nemá námietky k navrhovanej činnosti.

Vyhodnotenie okresného úradu:

Okresný úrad berie stanovisko dotknutého orgánu na vedomie s konštatovaním, že je súhlasné. Požiadavku na vydanie záväzného stanoviska ku navrhovanej činnosti podľa § 16a vodného zákona považuje za opodstatnenú, keďže z umiestnenia navrhovanej činnosti vyplýva predpoklad možného ovplyvnenia množstva a kvality povrchových vôd, ako aj hydrologických a hydrogeologických pomerov v území. Z uvedeného dôvodu ju zahrnul do opatrení záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania (opatrenie č. 5).

4. Mesto Košice, referát životného prostredia listom č. MK/A/2025/24587 zo dňa 03.12.2025 uvádza a zároveň konštatuje, že posudzovaná navrhovaná činnosť sa považuje za prijateľnú, a preto odporúča realizovať predmetnú navrhovanú činnosť. Zároveň uvádza, že navrhovaná činnosť je v súlade s Územným plánom hospodársko-sídelnej aglomerácie Košice. Na eliminovanie možných vplyvov navrhovanej činnosti uvádza nasledovné podmienky (uvedená citácia v skrátenom znení):

- „ - v ďalšom stupni povoľovacieho procesu požadujeme zapracovať požiadavky a pripomienky, ktoré sú obsahom stanoviska oddelenia dopravy pod č. MK/A/2025/08449-4 zo dňa 24.06.2025,
- v ďalšom stupni povoľovacieho procesu predmetného zámeru žiadame akceptovať požiadavky mesta Košice, orgánu územného plánovania,
- v ďalšom stupni povoľovacieho procesu požadujeme zohľadniť Opatrenia na zmiernenie nepriaznivých vplyvov navrhovanej činnosti na životné prostredie uvedené v bode IV. 10. zámeru.“

Vyhodnotenie okresného úradu:

Okresný úrad berie stanovisko dotknutého orgánu na vedomie s konštatovaním, že je súhlasné za splnenia vyššie uvedených podmienok. Podmienka ohľadom akceptovania požiadavky Mesta Košice územného plánovania v ďalšom stupni povoľovacieho procesu vyplýva navrhovateľovi z platných právnych predpisov v oblasti územného plánovania. Ide o zákonnú povinnosť, ktorej plnenie bude predmetom následných konaní podľa osobitného predpisu. Z uvedeného dôvodu nebola táto požiadavka zahrnutá do opatrení záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania. K prvej požiadavke okresný úrad uvádza, že oprávnené požiadavky a pripomienky správcu cesty v zmysle stanoviska č. MK/A/2025/08449-4 zo dňa 24.06.2025 zahrnul do opatrení záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania (opatrenia č. 7 až 16). K tretej požiadavke okresný úrad uvádza, že relevantné a opodstatnené požiadavky na elimináciu vplyvov navrhovanej činnosti na životné prostredie zo strany dotknutých orgánov a zároveň navrhnuté v zámere navrhovanej činnosti v kapitole IV.10 Opatrenia na zmiernenie nepriaznivých vplyvov navrhovanej činnosti na životné prostredie okresný úrad zahrnul do opatrení záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania (opatrenia č. 22 až 24).

5. Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Košiciach ako dotknutý orgán listom č. RÚVZKE/OHŽPaZ/10779/26040/2025 zo dňa 03.12.2025 konštatuje nasledovné (uvedená citácia v skrátenom znení):

“ - Úrad nepožaduje, aby bol zámer navrhovanej činnosti predmetom posudzovania vplyvov na životné prostredie. Súčasne požaduje v ďalšom stupni dokumentácie plne rešpektovať a zohľadniť závery posúdenia hlukovej záťaže predmetnej navrhovanej činnosti.

• Súčasťou zámeru navrhovanej činnosti bolo aj posúdenie hlukovej záťaže dotknutého vonkajšieho prostredia, ktoré vypracoval AUDITOR, s.r.o., Olivová 13, 040 01 Košice IČO: 44 005 023 (prof. MVDr. Ján Venglovský, PhD., odborne spôsobilá osoba). Na základe vykonanej predikcie akustických pomerov v rozsahu požiadaviek Vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí a novela Vyhlášky MZ SR č. 237/2009 Z. z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MZ SR č. 549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku. Infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí a zákona č. 355/2007 Z. z., o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov, skúsenosti dodávateľa a ďalších uvedených skutočností konštatujeme, že navrhovaná činnosť po jej sprevádzkovaní ovplyvní od emisií hluku, ktoré súvisia iba s navrhovanou činnosťou posudzovaných objektov v hodnotenej oblasti záujmového územia nasledovné:

• Samostatne hodnotená prevádzka navrhovanej činnosti (vjazdy a výjazdy do garáží) nespôsobí prekročenie prípustných hodnôt určujúcich veličín hluku pred fasádami najbližších chránených objektov pre denný, večerný ani pre nočný referenčný časový interval.

• Obvodový plášť musí byť navrhnutý tak, aby boli splnené požiadavky príslušných noriem a Vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z., návrh akustických vlastností obvodového plášťa, ako aj konštrukcií výplní otvorov sa musí riadiť predikciou zistenými ekvivalentnými hladinami A zvuku uvedenými v tomto posúdení.

• Všetky stavebné konštrukcie musia byť navrhnuté v zmysle požiadaviek normy STN 73 0532:2013, zvýšenú pozornosť venovať deliacim konštrukciám oddelujúce hlučné priestory (technické miestnosti a pod.) od chránených miestností bytov.

• Prípadné stacionárne zdroje hluku, ako napr. zdroje hluku na strechách, fasádach posudzovaných objektov musia byť v rámci spracovania ďalšieho stupňa PD navrhnuté tak, aby pred fasádami vlastných objektov nedošlo k prekročeniu prípustných hodnôt určujúcich veličín hluku.

• Po realizácii navrhovanej činnosti je potrebné vykonať meranie a hodnotenie hluku vo vnútornom prostredí bytov

- Na základe vykonanej predikcie a zadaných vstupných predpokladov a navrhovaných požiadaviek technického riešenia je možné konštatovať, že výstavbou budú splnené požiadavky Vyhlášky MZ SR č. 549/2007.

- Súčasťou zámeru navrhovanej činnosti bolo aj svetelno-technické posúdenie, ktoré vypracoval Ing. arch. Martin Pačay – autorizovaný architekt vo februári 2024, kde v závere tohto posúdenia je uvedené nasledovné:

Vplyv plánovanej dostavby územia bytovým domom na Jakobyho ulici vyhovuje požiadavkám STN 73 4301 na preslnenie okolitých bytov. Plánovaná výstavba svojou polohou a výškou negatívne neovplyvní vyhovujúce preslnenie okolitých bytov. Z prevedeného výpočtu vyplýva, že zmena navrhovanej výstavby na predmetných parcelách neovplyvňuje normu požadovanú dobu preslnenia jednej tretiny obytnej podlahovej plochy rodinných domov ani normu požadované 90 min. preslnenie aspoň jednej miestnosti. A zároveň preukazuje dostatočné podmienky z hľadiska denného osvetlenia a preslnenia pre východiskovú zástavbu v posudzovaných bodoch podľa príslušných noriem.

Navrhovaný bytový dom nezatiene existujúcu zástavbu bytových domov na Jakobyho ulici vo východnej a severnej časti územia. V posudzovaných kritických bodoch nepresahuje ekvivalentný uhol tienenia 30° stanovených normou z čoho vyplýva že je dodržaná požiadavka STN 73 0580 na denné osvetlenie okolitých obytných miestností a miestností s dlhodobým pobytom ľudí.“

Vyhodnotenie okresného úradu:

Okresný úrad berie stanovisko dotknutého orgánu na vedomie s konštatovaním, že je súhlasné. Dotknutý orgán nepožaduje ďalšie posudzovanie navrhovanej činnosti podľa zákona o EIA.

Požiadavky týkajúce sa návrhu obvodového plášťa, vnútorných deliacich konštrukcií, strešných konštrukcií, ako aj zabezpečenia splnenia hygienických limitov hluku podľa vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí (ďalej len „vyhláška č. 549/2007 Z. z.“) a technických požiadaviek podľa STN 73 0532:2013 predstavujú povinnosti vyplývajúce z platných právnych a technických predpisov. Ich plnenie bude predmetom následných stupňov projektovej prípravy a povoľovacích konaní podľa osobitných predpisov, preto ich okresný úrad nezahrnul do opatrení záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania. Požiadavku týkajúcu sa merania a hodnotenia hluku vo vnútornom prostredí bytov, ktorých fasády sú vystavené prekračovaniu prípustných hladín hluku okresný úrad vyhodnotil ako opodstatnenú, a preto ju zahrnul do opatrení záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania (opatrenie č. 17).

6. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia ako dotknutý orgán štátnej správy odpadového hospodárstva listom č. OU-KE-OSZP3-2025/071723 zo dňa 03.12.2025 upozorňuje navrhovateľa na potrebu zabezpečiť v lokalitách novonavrhovaných obytných zón, na povinnosť materiálneho a kapacitného zabezpečenia zberu zmesového komunálneho odpadu a triedeného komunálneho odpadu a triedeného zberu biologicky rozložiteľného komunálneho odpadu a tiež na povinnosť zabezpečiť prepravu všetkých druhov odpadov organizáciou, ktorá je oprávnená na prepravu odpadov v zmysle zákona o odpadoch. Realizáciou zámeru nedôjde k významnému negatívnemu vplyvu na jednotlivé zložky životného prostredia, a preto nemá k realizácii navrhovanej činnosti námietky.

Vyhodnotenie okresného úradu:

Okresný úrad berie stanovisko dotknutého orgánu na vedomie s konštatovaním, že je súhlasné za dodržania vyššie uvedených podmienok. Podmienky dotknutého orgánu boli zahrnuté do opatrení záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania (opatrenie č. 18 až 20).

7. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia ako dotknutý orgán ochrany prírody a krajiny listom č. OU-KE-OSZP3-2025/071093-004 zo dňa 04.12.2025 upovedomil o predĺžení lehoty na vydanie záväzného stanoviska k zámeru navrhovanej činnosti v nasledovnom znení (uvedená citácia):

V upovedomení uviedol, že z dôvodu, že stavba je súčasťou regionálneho územného systému ekologickej (R-ÚSES), konkrétne biokoridoru regionálneho významu (RBk11) „Čičkovský potok – Borovicový lesík – Park na Žriedlovej ul. – Mestský park – Mlynský náhon- Hornád“, požiadal listom č. OU-KE-OSZP3-2025/071093-004 zo dňa 02.12.2025 odbornú organizáciu Štátnu ochranu prírody SR, Regionálne centrum ochrany prírody v Prešove, (ďalej len „ŠOP SR“) o vypracovanie kvalifikovaného odborného stanoviska k navrhovanej činnosti. Z uvedeného dôvodu nebolo možné dodržať zákonnú lehotu 21 dní podľa § 29 ods. 4 zákona o EIA; záväzné stanovisko bude vydané po doručení odborného vyjadrenia ŠOP SR, RCOP v Prešove.

Okresný úrad následne podľa § 29 ods. 12 zákona o EIA na základe vyššie uvedených skutočností listom č. OU-KE-OSZP3-2025/067519-056 zo dňa 09.12.2025 informoval navrhovateľa o predĺžení lehoty na vydanie záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania do 05.02.2026. Predĺženie lehoty bolo odôvodnené potrebou zabezpečenia odborných podkladov, riadneho objasnenia skutočného stavu veci a posúdenia vplyvov navrhovanej činnosti na prvky územného systému ekologickej stability.

Následne bolo dňa 27.01.2026 listom č. OU-KE-OSZP3-2026/010868 z toho istého dňa doručené okresnému úradu záväzné stanovisko Okresného úradu Košice, odboru starostlivosti o životné prostredie ako dotknutého orgánu ochrany prírody a krajiny k zámeru navrhovanej činnosti. Dotknutý orgán v záväznom stanovisku uviedol, že k navrhovanej činnosti nemá námietky za predpokladu dodržania nasledovných podmienok, ktoré vyplývajú z odborného stanoviska ŠOP SR č. PV/877-001/2025 zo dňa 22.01.2026 (uvedená citácia v skrátenej verzii“):

“ 1) Rešpektovať zásady všeobecnej ochrany prírody a krajiny podľa zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny.

2) V ďalších stupňoch povoľovacej činnosti vypracovať a zhodnotiť projekt výrubov a náhradnej výsadby v rámci riešenej stavby.

3) V prípade, že je umiestnenie stavby v kolízii s existujúcou zeleňou, investor predloží na stavebnom úrade právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu ochrany prírody a krajiny o súhlase na výrub kolíznych drevín a krovitého porastu v zmysle § 47 ods. 3 zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny. Výrub kolíznych drevín a odstránenie krovitého porastu sa uskutoční až po nadobudnutí právoplatnosti stavebného povolenia.

4) Zabezpečiť ochranu príľahlého Mlynského náhonu a stavbu odkanalizovať pripojením na verejnú kanalizáciu s kapacitne dostatočne veľkým potrubím tak, aby nedošlo k úniku do podlažia a následne do Mlynského náhonu.

Orgán ochrany prírody a krajiny nepožaduje predložený zámer navrhovanej činnosti posudzovať podľa zákona EIA.“

Vyhodnotenie okresného úradu:

Okresný úrad berie stanovisko dotknutého orgánu na vedomie s konštatovaním, že je súhlasné. Dotknutý orgán nepožaduje posudzovanie podľa zákona o EIA za dodržania podmienok týkajúcich sa ochrany príľahlého Mlynského náhonu nachádzajúceho sa v tesnej blízkosti posudzovanej činnosti ale aj prípadného výrubu drevín v súvislosti s ich kolíziou s navrhovanou činnosťou. Okresný úrad tieto podmienky dotknutého orgánu zahrnul do opatrení záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania (opatrenia č. 1 a 2).

Prvá z podmienok predstavuje povinnosť, ktorá vyplýva pre navrhovateľa z platnej legislatívy, a ktorú je povinný dodržať počas realizácie, ako aj počas prevádzky navrhovanej činnosti. Z toho dôvodu nebola zahrnutá do opatrení záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania.

Podmienka vypracovania a vyhodnotenia projektu výrubov a náhradnej výsadby sa viaže na konanie o vydaní súhlasu na výrub drevín podľa § 47 zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o ochrane prírody a krajiny“) a bude predmetom samostatného konania podľa osobitného predpisu. Z uvedených dôvodov neboli tieto podmienky zahrnuté do opatrení záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania.

V rámci zisťovacieho konania v zmysle § 29 ods. 6 zákona o EIA bolo v stanovenej lehote zo strany verejnosti predložených 48 nevyžiadanych stanovísk.

• 1. Združenie domových samospráv, Rovnianska 14, P. O. BOX 218, 851 02 Bratislava (ďalej len „ZDS“) zo dňa 19.11.2025 e-mailom a v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu zaslalo nevyžiadané stanovisko s nasledovnými pripomienkami, ktoré okresný úrad uvádza v skrátenej verzii (iba pripomienky) a v ktorom ZDS požaduje:

1. Žiadame kumulatívne a synergické vplyvy na životné prostredie vyhodnotiť zákonom predpokladaným spôsobom v zmysle § 12 zákona o životnom prostredí v spojení s § 29 zákona o posudzovaní vplyvov na životné prostredie s to porovnaním predpokladaných kumulatívnych hodnôt zaťaženia životného prostredia faktormi meranými v technických jednotkách a ich porovnaním s prahovými hodnotami podľa regulačných normatívov osobitných právnych predpisov chrániacich životné prostredie alebo jeho zložky.“

Vyhodnotenie okresného úradu:

V rámci zisťovacieho konania navrhovanej činnosti „Bytový dom na Jakobyho ulici, Košice“ bolo zohľadnené aj hodnotenie kumulatívnych a synergických vplyvov. Na základe predložených údajov, odborných analýz a vyjadrení dotknutých orgánov nebolo identifikované významné negatívne kumulatívne alebo synergické pôsobenie, ktoré by prekračovalo limitné hodnoty podľa osobitných predpisov alebo spôsobovalo neprijateľné zhoršenie kvality

zložiek životného prostredia alebo zdravia obyvateľov. Dotknuté orgány vo svojich súhlasných stanoviskách uviedli, že navrhovaná činnosť nie je v rozpore so záujmami ochrany, ktoré tieto dotknuté orgány chránia, pričom ich pripomienky boli riadne vyhodnotené a zohľadnené v opatreniach tohto záväzného stanoviska. Tieto podmienky vo svojej podstate odkazujú na osobitné právne predpisy vzhľadom na konkrétnu povahu právom chránených záujmov, pričom tak dochádza k zohľadňovaniu prahových hodnôt aj podľa osobitných právnych predpisov.

Vzhľadom na vyššie uvedené považuje okresný úrad túto pripomienku za zohľadnenú.

2. Žiadame, aby rozhodnutie aby zo zisťovacieho konania obsahovalo nielen netechnické zhrnutie ale aj technické a merateľne overiteľné informácie o vplyvoch navrhovanej činnosti tak, aby sa dalo overiť, že ide o prípustnú navrhovanú činnosť v zmysle osobitných právnych predpisov. Z uvedeného ustanovenia Aarhuského dohovoru vyplýva, že netechnické informácie sú síce dôležitou súčasťou informácií o vplyvoch navrhovanej činnosti, ale nie jedinou. Rovnako dôležité fyzikálne a technické charakteristiky a ich vyhodnotenie z hľadiska prahových hodnôt určených osobitnými zákonmi (napr. zákon o vodách, zákon o ochrane ovzdušia, zákon o verejnom zdravotníctve, technické normy rezortu dopravy a pod.)

Vyhodnotenie okresného úradu:

V rámci zisťovacieho konania boli predložené základné technické, kapacitné a prevádzkové údaje v rozsahu požadovanom podľa § 29 zákona o EIA. Predložené údaje posudzovanej činnosti sú považované za primerané pre dané štádium konania.

V prípade rozhodnutia, ak by predmetná navrhovaná činnosť podliehala ďalšiemu posudzovaniu vplyvov na životné prostredie, tak podrobné údaje ako napr. technické a merateľne overiteľné informácie o vplyvoch navrhovanej činnosti by boli súčasťou vypracovanej dokumentácie a zároveň tak podkladom pre hodnotenie navrhovanej činnosti v zmysle § 31 zákona o EIA.

Vzhľadom na uvedené okresný úrad považuje pripomienku za nedôvodnú.

3.

a) „Žiadame identifikovať všetky významné krajinné prvky dotknuté navrhovanou činnosťou resp. jej zmenou ako vysvetlenie akým spôsobom sa chránia a zachovávajú ich ekostabilizačné funkcie. Ďalej žiadame identifikovať územné systémy ekologickej stability dotknuté navrhovanou činnosťou resp. jej zmenou ako aj vysvetlenie akým spôsobom sa zachováva alebo zlepšuje ekologická stabilita územia a aké opatrenia sú v tomto smere navrhnuté“.

Vyhodnotenie okresného úradu:

Okresný úrad uvádza, že všetky významné krajinné prvky, územné systémy dotknuté posudzovanou činnosťou sú navrhovateľom identifikované a opatrenia na ich zachovanie uvedené v kapitolách III. 1. vypracovaného zámeru o navrhovanej činnosti. Najbližšie k navrhovanej činnosti je v jej západnej časti biokoridor regionálneho významu (RBk11) „Čičkovský potok - Borovicový lesík - Park na Žriedlovej ul. - Mestský park - Mlynský náhon - Hornád“, do ktorého prvkov však stavba navrhovanej činnosti nezasiahne. Stavba navrhovanej činnosti sa bude napájať na horúcovod v blízkosti Mlynského náhonu, pričom nedôjde k priamemu zásahu do jeho koryta ani sprievodných prvkov. Z tohto dôvodu opatrenia na ochranu spomenutého biokoridoru regionálneho významu okresný úrad zahrnul do opatrení tohto záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania.

Vzhľadom na vyššie uvedené považuje okresný úrad túto pripomienku za zohľadnenú.

b) „Žiadame informáciu o potrebe výrubového povolenia, v prípade jeho potreby žiadame vyhodnotenia odôvodneného prípadu výrubu, vyhodnotenie ekologickej a estetickej funkcionality drevín určených na výrub ako aj ich význam pre životné prostredie; ďalej aj vyhodnotenie spoločenskej hodnoty drevín určených na výrub ako aj vyhodnotenie výrubu z hľadiska regulácie Územným plánom a Dokumentom starostlivosti o dreviny. Ako zmierňujúce a kompenzačné opatrenia žiadame vyhodnotiť návrh náhradnej výsadby.“

Vyhodnotenie okresného úradu:

Okresný úrad k uvedenej pripomienke uvádza, že posúdenie dôvodnosti a opodstatnenosti výrubu drevín, ktoré sú v kolízii s navrhovanou činnosťou ako aj uloženie primeranej náhradnej výsadby, resp. uloženie finančnej náhrady ako aj ďalších opodstatnených podmienok sú predmetom osobitného výrubového konania. Zároveň uloženie primeranej náhradnej výsadby, resp. finančnej náhrady za výrub drevín je povinnosť konajúceho správneho orgánu vyplývajúcou z ustanovenia § 48 ods. 1 zákona o ochrane prírody a krajiny.

Okresný úrad zároveň dodáva, že posudzovaná činnosť je v kolízii s existujúcimi drevinami. Bližšie informácie ohľadom výrubu drevín okresný úrad uviedol v odôvodnení tohto záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania v časti I. Povaha a rozsah navrhovanej činnosti v bode 4. Údaje o výstupoch navrhovanej činnosti. Vzhľadom na uvedené okresný úrad považuje pripomienku za zohľadnenú.

c) „Osobitne žiadame vyhodnotiť vplyvy na nadradenú infraštruktúru (vodovod, kanalizácia, dopravná sieť); za týmto účelom požiadať mesto/obec o informáciu o pláne a časovom rámci ich rozvoja. V tomto kontexte je potrebné spracovať a analyzovať krajinotvorný koncept zasadený do územnoplánovacej dokumentácie (mapových podkladov), z ktorých by bolo zrejmé ako priestorové vedenie a napojenie (ako aj ďalšie priestorové a funkčné súvislosti), na ktoré by sa dali aplikovať kapacitné ukazovatele ako aj ďalšie ukazovatele podľa osobitných právnych predpisov vyhodnocujúcich prahové hodnoty miery zaťaženia daného územia predmetnou ľudskou činnosťou. Je potrebné spracovať a analyzovať dopravno-kapacitné vyhodnotenie širších dopravných súvislostí; rovnako ako vyhodnotenie kapacitných možností ďalšej technickej infraštruktúry.“

Vyhodnotenie okresného úradu:

Okresný úrad konštatuje, že na základe vyššie uvedených skutočností a kapacitných údajov uvedených v zámere navrhovanej činnosti nie je dôvod spracovať a analyzovať vyhodnotenie kapacitných možností technickej infraštruktúry (voda, kanalizácia), rovnako ako vyhodnotenie kapacitných možností dopravnej infraštruktúry, o ktoré žiada ZDS. V rámci navrhovanej činnosti budú počas jej prevádzky vznikať odpadové vody, a to splaškové a dažďové. Objekty v rámci navrhovanej činnosti budú napojené na existujúcu sieť verejnej splaškovej kanalizácie mesta. Dažďové vody budú zachytávané v retenčnej nádrži, časť z nich bude využitá na zavlažovanie zelene a časť bude vsakovaná cez novovybudovaný vsakovací systém. Okresný úrad konštatuje, že na základe vyššie uvedených skutočností, kapacitných údajov uvedených v zámere navrhovanej činnosti a stanoviska dotknutého orgánu nie je dôvod spracovať a analyzovať vyhodnotenie kapacitných možností technickej infraštruktúry (voda a kanalizácia). Zároveň okresný úrad uvádza, že podmienky prevádzkovania navrhovanej činnosti vo vzťahu k ochrane vôd budú predmetom opatrení dotknutých orgánov v ďalšom povoľovacom konaní. Dopravné riešenie navrhovanej činnosti vrátane nárokov na dopravu a inú infraštruktúru je súčasťou predloženého zámeru, vrátane doručeného dopravno kapacitného posúdenia, ktoré bolo vypracované spolu so zámerom.

d), e), f), g) „Požiadavka na vypracovanie odborného, resp. znaleckého posudku.“

Vyhodnotenie okresného úradu:

Výsledkom zisťovacieho konania je záväzné stanovisko zo zisťovacieho konania, nie vypracovanie odborného alebo znaleckého posudku k navrhovanej činnosti. Z tohto dôvodu je požiadavka na vypracovanie odborného alebo znaleckého posudku v súvislosti s vyhodnotením a preukázaním dobrého stavu ovzdušia a požiadavka na vyhodnotenie prípadných zdrojov elektromagnetického žiarenia, či emisno – imisné posúdenie je relevantná až v nasledujúcom stavebnom konaní, resp. v súvisiacich povoľovacích konaniach.

Okresný úrad zároveň konštatuje, že súčasťou predloženého zámeru sú odborné podklady, ktoré primerane rozsahu zisťovacieho konania preukazujú vplyvy navrhovanej činnosti na dotknuté zložky životného prostredia, a to:

- svetelno technický posudok (Ing. arch. Martin Pačay, 02/2024), ktorého záver je vyhovujúci a potvrdzuje splnenie požadovaných kritérií, denného osvetlenia a preslnenia dotknutých objektov,
- dopravno-kapacitné posúdenie (doc. Ing. Brigita Salaiová, CSc. a doc. Ing. Ján Mandula, CSc., - EDOS PLUS s.r.o., 12/2024), ktoré preukazuje, že križovatky sú vyhovujúce aj v roku 2040,
- hluková štúdia (prof. MVDr. Ján Venglovský, PhD., AUDITOR s.r.o., Olivová 13, 040 01 Košice, 10/2024), ktorá preukazuje splnenie požiadaviek vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z. a č. 237/2009 Z. z.
- hodnotenie drevín – dreviny v kolízii s pripravovanou stavbou (Ing. Martin Kolník) – posudok hodnotí dreviny v nevyhnutnej kolízii s navrhovanou činnosťou.

Na základe uvedeného okresný úrad konštatuje, že požiadavka na vypracovanie ďalších odborných alebo znaleckých posudkov v rámci zisťovacieho konania nie je dôvodná.

„Žiadame úrad posudzovania vplyvov na životné prostredie overiť, či budovy navrhované v rámci navrhovanej činnosti resp. jej zmeny majú vyhodnotenú predpokladanú projektovú energetickú hospodárnosť a či táto je v limite príslušnej kategórie budov. Súčasne žiadame úrad posudzovania vplyvov na životné prostredie určiť, či sú v oznámení navrhovanej činnosti resp. jej zmeny určené opatrenia zabezpečujúce splnenie príslušných energetických limitov.“

Vyhodnotenie okresného úradu:

Zámer počíta s použitím energeticky úspornými a ekologicky prijateľnými riešeniami ako je efektívny vykurovací systém, vrátane tepelnej izolácie stavby. Strechy bytového domu budú tvorené plochou zelene. Zároveň okresný úrad v záujme zabezpečenia energetickej efektívnosti predmetných objektov, konkrétne prvky a technológie, realizovateľné vzhľadom na lokálne a technické možnosti zahrnul do podmienok tohto záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania.

Na základe uvedeného okresný úrad považuje pripomienku za zohľadnenú.

4. „Žiadame vyhodnotiť súlad projektu s predpokladanými vplyvmi na biodiverzitu a do podmienok rozhodnutia určiť opatrenia a vlastnosti projektu, ktoré zabezpečia predpokladanú ochranu a obnovu biodiverzity a implementáciu predpokladaných adaptačných resp. mitigačných opatrení z príslušných národných strategických dokumentov (národný plán obnovy biodiverzity SR, adaptačná stratégia SR); prípadne ich doplniť o regionálne a miestne strategické plány (PHSR, územné plány, adaptačné stratégie).“

Vyhodnotenie okresného úradu:

Okresný úrad konštatuje, že predložená dokumentácia posudzuje vplyv navrhovanej činnosti aj na biodiverzitu. Navrhovateľom predložený zámer reflektuje požiadavky na ochranu existujúcej zelene a biokoridorov, vrátane náhradnej výsadby a zelenej infraštruktúry. Projekt je v súlade s Národným plánom obnovy biodiverzity SR, Adaptačnou stratégiou SR a s regionálnymi a miestnymi strategickými dokumentmi. Okresný úrad v záväznom stanovisku zo zisťovacieho konania stanovil opatrenia, ktoré zabezpečia ochranu, obnovu a posilnenie biodiverzity a implementáciu odporúčaných adaptačných a mitigačných opatrení.

Vzhľadom na uvedené okresný úrad považuje pripomienku za zohľadnenú.

5. „Žiadame o informáciu o tom aké konkrétne opatrenia navrhovateľ predpokladá zadať projektantovi za účelom naplnenia jednotlivých požiadavok vyššie citovaných ustanovení § 3 zákona o ochrane prírody a § 35 ods. 6 „nového“ stavebného zákona; tieto predpokladané opatrenia a vlastnosti žiadame fixovať ako právnu povinnosť navrhovateľa a to ich uvedením do podmienok rozhodnutia zo zisťovacieho konania.“

Vyhodnotenie okresného úradu:

Okresný úrad konštatuje, že opatrenia a podmienky na zabezpečenie ochrany životného prostredia, vrátane ochrany prírody a krajiny, boli určené vo výrokovej časti záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania na základe predloženého zámeru navrhovanej činnosti a doručených vyjadrení dotknutých orgánov.

Relevantné opatrenia vzťahujúce sa na požiadavky vyplývajúce z § 3 zákona o ochrane prírody a krajiny a z § 35 ods. 6 stavebného zákona boli zapracované do opatrení tohto záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania v rozsahu primeranom zisťovaciemu konaniu.

Záväzné stanovisko zo zisťovacieho konania vytvára rámec pre ďalšie stupne projektovej dokumentácie a pre následné povoloňacie konania; konkretizácia technických a projektových riešení je predmetom ďalšieho stupňa projektovej prípravy a povoloňacích konaní podľa osobitných predpisov.

Na základe uvedeného okresný úrad považuje pripomienku za zohľadnenú.

• 2. Ing. Tatiana Krišková, Tyršovo nábrežie 1679/7, 040 01 Košice listom doručeným dňa 24.11.2025 zaslala na okresný úrad stanovisko, v ktorom vyjadruje svoje obavy vo vzťahu k realizácii navrhovanej činnosti tým, že veľkosť pozemku nie je dostatočná pre realizáciu navrhovaného bytového domu, čo spôsobí neúmerne zaťaženie územia. Umiestnenie bytového domu v tesnej blízkosti existujúcich bytových domov si vyžaduje doplnené svetelno-technické posúdenie preslnenia bytov, ktoré predložený zámer neobsahuje. Zároveň existuje rozpor ohľadom zachovania alebo výrubu stromov na pozemku, ktorý žiada objasniť a podľa potreby upraviť zámer. Súčasne upozorňuje na nesúlad počtu bytov v závere hlukovej štúdie so zámerom, cenovú nedostupnosť väčšiny bytov, kumulatívne vplyvy s ďalšími projektmi v lokalite (hluk, vibrácie, prašnosť) a zvýšené dopravné zaťaženie. Vzhľadom na uvedené konštatuje, že realizácia navrhovanej činnosti bude predovšetkým znamenať podstatné zhoršenie kvality bývania v lokalite a žiada primerané posúdenie a zváženie týchto skutočností.

Vyhodnotenie okresného úradu:

Okresný úrad berie nevyžiadané stanovisko dotknutej verejnosti na vedomie.

Pripomienku týkajúcu sa veľkosti územia, na ktorom sa má navrhovaná činnosť realizovať za bezpredmetnú, nakoľko bolo kapacitne a veľkosťou primerane zakomponovaná do územia aj s ohľadom k majetkovo právnym vzťahom k dotknutým pozemkom navrhovateľa a splňa podmienky podľa územného plánu mesta Košice.

Samotné zaťaženie územia vplyvom výstavby a prevádzky navrhovanej činnosti je dostatočne rozvedené v zámere navrhovanej činnosti.

Svetelno-technické posúdenie navrhovanej činnosti bolo vypracované odborne spôsobilou osobou - Ing. arch. Martinom Pačayom (autorizovaný architekt) vo februári 2024. Vplyv plánovanej dostavby územia bytovým domom na Jakobyho ulici vyhovuje požiadavkám STN 73 4301 na preslnenie okolitých bytov. Plánovaná výstavba svojou polohou a výškou negatívne neovplyvní vyhovujúce preslnenie okolitých bytov. Z prevedeného výpočtu vyplýva, že navrhovaná činnosť na predmetných parcelách neovplyvňuje normou požadovanú dobu preslnenia jednej tretiny obytnej podlahovej plochy rodinných domov ani normou požadované 90 min. preslnenie aspoň jednej miestnosti. A zároveň preukazuje dostatočné podmienky z hľadiska denného osvetlenia a preslnenia pre východiskovú zástavbu v posudzovaných bodoch podľa príslušných noriem.

Navrhovaný bytový dom nezatiene existujúcu zástavbu bytových domov na Jakobyho ulici vo východnej a severnej časti územia. V posudzovaných kritických bodoch nepresahuje ekvivalentný uhol tienenia 30° stanovených normou z čoho vyplýva, že je dodržaná požiadavka STN 73 0580 na denné osvetlenie okolitých obytných miestností a miestností s dlhodobým pobytom ľudí.

Okresný úrad k pripomienke výrubu drevín uvádza, že v prípade kolízie navrhovanej činnosti s existujúcou zeleňou, navrhovateľ predloží na stavebnom úrade právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu ochrany prírody a krajiny o súhlase na výrub kolíznych drevín a krovitého porastu v zmysle § 47 ods. 3 zákona o ochrane prírody a krajiny. Výrub kolíznych drevín a odstránenie krovitého porastu sa uskutoční až po nadobudnutí právoplatnosti stavebného povolenia na navrhovanú činnosť. Zároveň navrhovateľ plánuje v dotknutom území vysadiť 20 ks stromov a krov. Okresný úrad takisto uvádza, že cenová nedostupnosť bytov nie je predmetom posudzovania vplyvov na životné prostredie a zároveň konštatuje, že kumulatívne vplyvy navrhovanej činnosti boli okresným úradom posúdené a dostatočne opísané v zámere navrhovanej činnosti aj v záväznom stanovisku zo zisťovacieho konania v časti III. Význam a vlastnosti očakávaných vplyvov.

Na základe uvedených skutočností okresný úrad konštatuje, že nevyžiadané stanovisko dotknutej verejnosti bolo čiastočne zohľadnené; v ostatných častiach ho považuje za nedôvodné.

• 3. Marián Leško, Tyršovo nábrežie č. 10, 040 01 Košice listom doručeným dňa 25.11.2025 zaslal na okresný úrad vyjadrenie, v ktorom menovaný uvádza nasledovné (uvedená citácia):

„Zamýšľaný bytový dom na Jakobyho ulici mi svojou výškou zatieni môj byt na Tyršovom nábreží č. 10 na 9. poschodí, okná a balkón mám na južnú stranu. Zároveň mi zoberie výhľad na mesto a zeleň a navzájom si teda budeme pozeráť do bytov z krátkej vzdialenosti čo spôsobí stratu súkromia a komfort bývania. Už aj bez tejto výstavby je problém aj, keď si platím parkovné niekedy zaparkovať. A neskôr po výstavbe to bude ešte horšie a vzhľadom aj na ďalšie výstavby a zahusťovanie v tejto oblasti aj vychádzanie na ul. Slovenskej jednoty a aj na Alvinczyho ul., najmä v špičke keď sa to môže prejaviť aj dlhodobým státím v kolóne áut. Aj keď, tam budú mať svoje parkoviská, tak návštevy k bytom, alebo vzniknutým obchodom a pod. zahltí parkovanie. Vzhľadom k týmto skutočnostiam sa mi automaticky zníži kvalita bývania, cena mojej nehnuteľnosti a skomplikuje sa doprava. Na základe vyššie uvedeného nesúhlasím s výstavbou daného bytového domu.“

Vyhodnotenie okresného úradu:

Okresný úrad berie nevyžiadané stanovisko dotknutej verejnosti na vedomie.

Svetelno-technické posúdenie navrhovanej činnosti bolo vypracované odborne spôsobilou osobou - Ing. arch. Martinom Pačayom (autorizovaný architekt) vo februári 2024. Výsledkom svetelno-technického posúdenia je záver, že vplyv plánovanej dostavby územia bytovým domom na Jakobyho ulici vyhovuje požiadavkám STN 73 4301. Minimálne preslnenie okolitých bytov (čas 90 min.) je dodržané. Plánovaná výstavba svojou polohou a výškou nespôsobí zhoršenie preslnenia obytných miestností v okolitých bytových domov na minimálnu úroveň. V rámci riešenia dopravy sa navrhuje zjednosmernenie Jakobyho ulice v smere západ – východ ku priesečnej križovatke Alvinczyho – Jakobyho ul. Na základe tejto úpravy dôjde k navýšeniu parkovacích stojísk. Taktiež sa plánuje realizácia šikmých parkovacích miest po pravej strane Jakobyho ul. Celkový počet upravených parkovacích miest bude 115. V rámci vybudovania podzemných parkovacích miest sa navrhuje realizácia 165 stojísk. Okresný úrad považuje tento návrh zo strany navrhovateľa aj z pohľadu výpočtových metodík a platných technických noriem za postačujúci. Na základe vyššie uvedeného okresný úrad považuje nevyžiadané stanovisko dotknutej verejnosti za nedôvodné.

• 4. Prvá košická správcovská, spol. s r.o., Biela č. 5, 040 01 Košice ako zákonný zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu na ul. Tyršovo nábrežie 1679/6 listom č. 03620251101 zo dňa 25.11.2025 doručeným dňa 26.11.2025 a zároveň ako zákonný zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového

domu na ul. Tyršovo nábrežie 1679/7, 1679/8, 1679/9 listom č. 037520251101 zo dňa 25.11.2025 doručeným dňa 26.11.2025 zaslal na okresný úrad dve totožné vyjadrenia, v ktorých uvádza nasledovné (uvedená citácia):

„A. Dopravno-kapacitné posúdenie (DKP): Máme za to, že DKP nedostatočne reflektuje:

1. Statická doprava

a) Žiadame podrobnejšie rozpracovanie a určenie parkovacích státí pre občiansku vybavenosť v projekte. Sme presvedčení, že vzhľadom na fakt, že projekt nepočíta s výstavbou nových vonkajších/nadzemných parkovacích státí, dôjde k podstatnému zaťaženiu už jestvujúcich parkovísk a podstatnému zhoršeniu aktuálneho stavu pre súčasných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v okolitých bytových domoch.

2. Dynamická doprava

a) DKP neberie do úvahy aktuálny stav jestvujúcich líniových dopravných systémov, najmä havarijný stav mosta medzi Alešovým nábrežím a Ťahanovskými riadkami, na ktorom je doprava regulovaná dopravným značením. Sme presvedčení, že tento nevyhovujúci stav potrvá mnoho rokov a zásadne negatívne ovplyvní dopravu a kvalitu života v okolí.

b) S výstavbou 3-podlažných garáží s kapacitou takmer 170 áut je potrebné vziať do úvahy dopravné napojenie na vchod do garáží z ul. Jakobyho/Tyršovo nábrežie (v DKP označené ako križovatka K13 a dopravný prúd 29). To výrazne zasiahne do dopravy v oblasti. Bez rozšírenia existujúcich ciest (v DKP č. 20 a 7) dôjde k ich zahlteniu, aj vzhľadom na ďalšie projekty Albeli a Čížik.

V súvislosti s „Dynamickou dopravou“ sme presvedčení, že odhadovaný nárast intenzity dopravy je výrazne poddimenzovaný a uvedené dáta nebudú zodpovedať realite.

B. Vplyv stavby na okolité objekty z hľadiska denného osvetlenia a preslnenia

1. Nesúlady údajov v písomnostiach

Dokument „Svetelno-technické posúdenie“ – Bod 1.1.3

Posúdenie preslnenia Polyfunkčného domu na Jakobyho ulici:

- Bod Tyršovo CA002 2 np.

Umiestnený na 2.np v byte C-02-01 obytná miestnosť – obývacia izba s jedálňou a kuchyňou – orientácia: na východ. Čas preslnenia: 35 minút – je menej ako normou požadovaná doba preslnenia obytnej miestností 1 hod. 30 min. Požiadavka na preslnenie miestnosti nie je splnená. Daná jednotka bude slúžiť ako apartmán – to znamená nie na trvale bývanie.

- Bod Tyršovo CA002 3 np.

Umiestnený na 2.np v byte C-03-01 obytná miestnosť – obývacia izba s jedálňou a kuchyňou – orientácia: na východ. Čas preslnenia: 45 minút – je menej ako normou požadovaná doba preslnenia obytnej miestností 1 hod. 30 min. Požiadavka na preslnenie miestnosti nie je splnená. Daná jednotka bude slúžiť ako apartmán – to znamená nie na trvale bývanie.

- Bod Tyršovo CA002 4 np.

Umiestnený na 2.np v byte C-04-01 obytná miestnosť – obývacia izba s jedálňou a kuchyňou – orientácia: na východ. Čas preslnenia: 1 hodina – je menej ako normou požadovaná doba preslnenia obytnej miestností 1 hod. 30 min. Požiadavka na preslnenie miestnosti nie je splnená. Daná jednotka bude slúžiť ako apartmán – to znamená nie na trvale bývanie.

Bod II.8. Opis technického a technologického riešenia:

Skladba bytov/drobných prevádzok nasledovne

4 a viac izbový byt 29

3 izbový byt 23

2 izbový byt 22

1 izbový byt 11

Apartmány 1 (???)

Prevádzka OV 5

Evidujeme rozpor v počte Apartmánov uvedených v jednotlivých dokumentoch (1 vs. min. 3).

2. Nesprávne uvedené parametre dotknutých existujúcich objektov

Dokument „Svetelno-technické posúdenie“:

Bod 1.1.6. Posúdenie vplyvu výstavby na bytový dom na Jakobyho ulici 6, 7, 8, 9

„Bytový dom na Jakobyho ulici na parcele XY posudzujeme z ovplyvnenej severnej strany. Bytový dom je objemom rozdelený na dva objemy. Východný objem je 5 podlažný, západný Na úrovni 1np na severnej strane sa nenachádzajú

obytné miestnosti, Nachádzajú sa tu kobky ako vybavenie bytového domu. Byty sa nachádzajú na úrovni 2np. Kontrolné body boli umiestnené na kritickom 2 nadzemnom podlaží podľa schémy. Posudzované boli tri body P1,P2,P3.“

V uvedenom posúdení sú nedostatočne alebo nesprávne uvádzané parametre:

1. Nesprávne označenie: nejedná sa o bytový dom na ul. Jakobyho 6, 7, 8, 9 ale o dva bytové domy

- na ul. Tyršovo nábrežie 1678/6 v Košiciach

- na ul. Tyršovo nábrežie 1679/7, 8, 9 v Košiciach

2. Nesprávne uvedenie parciel: Nie sú postavené na parcele XY ale na parcelách

-3478 – Tyršovo nábrežie 1678/6 v Košiciach

-3475, 3476, 3477 – ul. Tyršovo nábrežie 1679/7, 8, 9 v Košiciach

3. Nesprávne uvedená podlažnosť

-8 podlažný: Tyršovo nábrežie 1678/6 v Košiciach

-6 podlažný: Tyršovo nábrežie 1679/7, 8, 9 v Košiciach

3. Rozpor s normami

a) V zmysle STN 73 4301:2021 podľa ods. 6.2.1 ak sú v niektorej z protiľahlých častí stien susedných budov na bývanie okná obytných miestností, nesmie byť odstup bytových domov menší ako výška vyššej steny. V navrhovanom projekte to nie je dodržané.

b) V zmysle normy STN 73 4101:2021 podľa ods. 6.2.2 z hľadiska dostatočného denného osvetlenia, resp. preslnenia obytných miestností sa odporúča neprekračovať pomer výšky budov na bývanie k vzájomnému odstupu ich priečelí s obytnými miestnosťami 1:2. V projekte to nie je dodržané vo vzťahu k BD Tyršovo nábrežie 1679 /7, 8, 9 v Košiciach, najmä k sekcii Tyršovo nábrežie 9."

Vyhodnotenie okresného úradu:

Okresný úrad berie nevyžiadané stanovisko dotknutej verejnosti na vedomie.

K bodu A 1. - Okresný úrad aj na základe doplňujúcich informácií navrhovateľa uvádza, že problematika statickej dopravy bola predmetom dopravno-kapacitného posúdenia, ktoré vychádza z predpokladaného počtu parkovacích miest v rámci navrhovanej činnosti a zohľadňuje normové požiadavky na statickú dopravu. Počet parkovacích stojísk bol stanovený na základe výpočtových metodík a platných technických noriem. K námietke nedostatočného riešenia parkovania pre občiansku vybavenosť okresný úrad uvádza, že parkovacie kapacity pre jednotlivé funkcie územia sú riešené v rámci celkového konceptu statickej dopravy navrhovanej stavby. Prípadné lokálne zaťaženie existujúcich parkovacích plôch v širšom území nie je možné pripísať výlučne navrhovanej činnosti, ale ide o dôsledok celkového urbanistického rozvoja lokality. Otázky organizácie statickej dopravy v detailnom rozsahu budú predmetom v ďalších stupňov povoľovacej činnosti.

K bodu A 2. a) - Okresný úrad uvádza, že dopravno-kapacitné posúdenie zohľadňuje aktuálny stav dopravnej infraštruktúry v dotknutom území v rozsahu dostupných podkladov a metodicky štandardizovaných vstupov. Stav jednotlivých existujúcich dopravných objektov, vrátane ich technického stavu, nie je predmetom posudzovania vplyvov navrhovanej činnosti na životné prostredie a nemožno ho pripisovať ako priamy vplyv navrhovanej stavby. K bodu A 2. b) - K námietke týkajúcej sa dopravného napojenia garážových kapacít okresný úrad uvádza, že navrhované riešenie napojenia bolo posúdené v rámci dopravno-kapacitného posúdenia a je navrhnuté v súlade s platnými technickými normami a predpismi. Zvýšenie dopravnej záťaže na dotknutých komunikáciách bolo zahrnuté do dopravných modelov. Kumulatívne dopravné vplyvy boli vyhodnotené v rozsahu známych a relevantných investičných zámerov v čase spracovania dokumentácie. Prognóza nárastu dopravy vychádza z metodicky štandardizovaných výpočtov a dostupných vstupných údajov.

K bodu B 1. - Okresný úrad uvádza, že svetelno-technické posúdenie bolo spracované odborne spôsobilou osobou a obsahuje výpočty preslnenia pre vybrané kontrolné body dotknutých objektov. Aktualizovaný svetelno-technický posudok exaktne preukazuje, že navrhovaná stavba z hľadiska svetelno-technických požiadaviek plne vyhovuje platným normovým požiadavkám, a to tak vo vzťahu k vlastným navrhovaným priestorom, ako aj (a to predovšetkým) vo vzťahu k existujúcej okolitej zástavbe na Jakobyho ulici. K námietke týkajúcej sa odlišného počtu bytových jednotiek a apartmánov okresný úrad uvádza, že na základe ústneho pojednávania zo dňa 10.12.2025 bolo objasnené, že v rámci výstavby navrhovanej činnosti sa bude v bytovom dome na Jakobyho ulici nachádzať jeden dostatočne presvetlený apartmán.

K bodu B 2. - Okresný úrad uvádza, že svetelno-technické posúdenie pracuje s modelom existujúcej zástavby v rozsahu potrebnom pre simuláciu preslnenia a denného osvetlenia. Označenie objektov v texte posúdenia slúži najmä

na identifikáciu posudzovaných lokalít v rámci výpočtového modelu. K námietke nesúlady v označení objektov, parcelách a podlažnosti okresný úrad uvádza, že tieto údaje nemajú zásadný vplyv na samotné výsledky výpočtu presnenia, ktoré sú viazané na geometrické modelovanie zástavby a nie na administratívne označenie objektov.

K bodu B 3. a) - Okresný úrad k danej pripomienke uvádza, že norma STN 73 4301:2021 je odporúčacia a nemá záväzný charakter zakotvený v zákone, vyhláske alebo nariadení. Dodržanie požiadaviek STN 73 4301:2021 bolo predmetom svetelno-technického posúdenia. Odstupy medzi objektmi boli vyhodnotené na základe výpočtového modelu zástavby a v súlade s metodikou posudzovania presnenia a denného osvetlenia. Zistené hodnoty boli zohľadnené v návrhu opatrení.

K bodu B 3. b) - K námietke týkajúcej sa pomeru výšky zástavby a odstupov podľa STN 73 4101:2021 okresný úrad uvádza, že uvedená norma má odporúčací charakter a posúdenie bolo vykonané s prihliadnutím na reálne urbanistické podmienky dotknutého územia. Posúdenie preukázalo, že pri uplatnení navrhovaných stavebno-technických opatrení nedôjde k neprijateľnému zhoršeniu podmienok denného osvetlenia a presnenia v dotknutých objektoch.

Na základe uvedených skutočností okresný úrad konštatuje, že nevyžiadané stanovisko dotknutej verejnosti bolo čiastočne zohľadnené; v ostatných častiach ho nepovažuje za dôvodné.

• 5. Prof. Ing. Martin Orendáč, DrSc., Varšavská 6, 040 13 Košice listom zo dňa 25.11.2025 doručeným dňa 28.11.2025, zaslal na okresný úrad stanovisko, v ktorom uvádza nasledovné (uvedená citácia):

„Dolupodpísaný Martin Orendáč, ako vlastník dvoch bytových jednotiek v dome na Tyršovom nábreží č. 8. podávam týmto stanovisko k zámeru navrhovanej činnosti výstavby Bytového domu na Jakobyho ulici, Košice.

Zámer výstavby predpokladá umiestnenie bytového domu v tesnej blízkosti iných bytových domov, čo bude mať za následok výrazné zníženie kvality života obyvateľov týchto bytových domov.

Uvedenú skutočnosť možno dokumentovať výrazným znížením presnenia v bytovom dome na Tyršovom nábreží 7-9. Predkladateľ síce v Zámere konštatuje, že dostavba územia bytovým domom na Jakobyho ulici vyhovuje požiadavkám STN 73 4301 na presnenie okolitých bytov, ako však ukazuje svetelno-technické posúdenie, v bytovom dome na Tyršovom nábreží 7-9 dôjde vo viacerých bytoch k výraznému zníženiu času presnenia. V 4 kontrolných bodoch z 5 vybraných dôjde k skráteniu času presnenia na hodnotu menšiu ako 1 hod 30 min stanovených príslušnou normou. Konkrétnejšie, v byte označenom ako C-05-01 sa má dosiahnuť čas presnenia práve na limitnej hodnote 1 hod 30 min, avšak výsledok z príslušného grafu udáva hodnotu 1 hod 15 min, čo je menej ako stanovuje príslušná norma. V byte C-04-01 je čas presnenia 1 hod, v byte C-03-01 je to 45 min, v byte C-02-01 je to 35 min, všetky pod normatívne stanovenou hranicou. Autor svetelno-technického posúdenia označuje uvedené byty ako „apartmány“ a konštatuje, že dané jednotky nebudú slúžiť na trvalé bývanie, takže danej miere presnenia vyhovujú. Konštatovanie o spôsobe využívania uvedených bytov však nie je ničím podložené. Charakter uvedených bytových jednotiek ako aj ich dispozičné riešenie ich určuje práve na trvalé užívanie a podľa mojich vedomostí sú bytové jednotky užívané kontinuálne a dlhodobo, rozhodne pri nich nejde o apartmánové ubytovanie sezónneho typu.

Žiadam o zdokladovanie tvrdenia zo svetelno-technického posúdenia, že byty C-02-01, C-03-01, C-04-01, C-05-01 nespĺňajú a nebudú slúžiť na trvalé bývanie.

Pre byt C-05-01 žiadam o vysvetlenie medzi rozdielom hodnôt časov presnenia z grafu (1 hod 15 min) a sprievodnom komentári (1 hod 30 min).

Vzhľadom k skutočnosti, že takmer vo všetkých použitých kontrolných bodoch bytového domu na Tyršovom nábreží 7-9 došlo k podstatnému zníženiu časov presnenia na hodnoty menšie ako stanovuje norma STN 73 4301 žiadam o rozšírenie svetelno-technického posúdenia pre všetky bytové jednotky na druhom poschodí a vybrané bytové jednotky na treťom poschodí predmetného domu.

V Zámere výstavby obytného domu je v tabuľke 34 na str. 76 pozitívne hodnotená výsadba zelene a starostlivosť o ňu. S týmto hodnotením nie je možné sa stotožniť. Zámer počíta s vytvorením parkových plôch vo vnútri objektu, to však pre obyvateľov okolitých domov nepredstavuje podstatný prínos. Zmenená oddychová zóna Mlynský náhon poskytuje reálne iba veľmi obmedzené podmienky na regeneráciu vzhľadom k jej rozlohe a faktu, že z oboch strán koryta Hornádu sú cestné komunikácie. Najbližší park, ktorý môže obyvateľov dotknutej oblasti navštíviť je Park pri poliklinike Sever, ktorý predstavuje už vzdialenejšiu oblasť. Keďže predložený zámer reintegruje navyše vzhľadom na charakter danej lokality inými stavebnými projektami ako je rezidencie Albelii, Alvinczyho dvor a Čížik, neráta s podstatným zvýšením hustoty obyvateľov v danej oblasti. Po prípadnej realizácii predloženého projektu v skutočnosti dôjde v danej oblasti k významnému zníženiu zelenej plochy na obyvateľa. V tomto kontexte je potrebné pripomenúť, že mesto Košice dlhodobo trpí podľa normatívov a odporúčaní akútnym nedostatkom parkov, pričom v súvislosti s novým územným plánom mesta Košice, ktorý nadobudol účinnosť od 1. 9. 2025 je snahou „Mať dostatok veľkých zelených plôch, môcť využívať vodné plochy a zadržiavať dažďovú vodu v pôde.

Medzi výzvy spojené s klimatickou krízou patrí aj ochrana zraniteľného obyvateľstva – starších ľudí, detí, chorých či sociálne vylúčených“. Navrhovaná výstavba obytného domu v oblasti, kde už prebiehajú a majú prebiehať výstavby ďalších bytových objektov je evidentne proti deklarovanému trendu.

Žiadam o komplexné posúdenie vplyvu výstavby navrhovaného obytného domu na zeleň v oblasti s uvážením očakávaného nárastu počtu obyvateľov kvôli už realizovanému, resp. plánovanému zahusťovaniu oblasti ďalšími stavebnými objektami.

V predloženom zámere je v tabuľke 34 na str. 76 pozitívne hodnotený vplyv na zamestnanosť. V sprievodnom texte však všetky tieto vplyvy nie je diskutovaný. Mám za to, že realizáciou obytného domu dôjde k úbytku súčasných profesijných možností zamestnaní sa v danej lokalite, pretože zaniknú pôsobiská profesií firiem v súčasnosti pôsobiacich v mieste plánovaného projektu. K úvahám za nárast zamestnanosti v dôsledku zvýšenia počtu obyvateľov. Tu je opäť nutné uviesť, že v dotknutom dome pôjde obyvatelia aj vďaka ďalšej realizovanej resp. plánovaným stavbám. Navyše likvidáciou jestvujúcich firiem a obchodov v súčasnosti pôsobiacich na pozemku kde sa plánuje výstavba dôjde k zníženiu miery občianskej vybavenosti pre terajších obyvateľov.

Žiadam o komplexné posúdenie vplyvu výstavby navrhovaného obytného domu na zamestnanosť v oblasti s uvážením očakávaného nárastu počtu obyvateľov kvôli už realizovanému, resp. plánovanému zahusťovaniu oblasti ďalšími stavebnými objektami.

V tabuľke 31 na strane 70 sa deklaruje pozitívny vplyv plánovanej výstavby na krajinu, kde sa okrem iného uvádza: „Jestvujúce územie je v územnom pláne mesta Košice definované ako obytné plochy viacpodlažnej zástavby. Stavba je v súlade s ÚP. Nedôjde k zmene funkčného využitia územia“. Avšak podľa verejne prístupnej najnovšej verzie územného plánu mesta Košice (<https://opendata.kosice.sk/pages/uzemny-plan> výkres č. 2.1), ktorý nadobudol účinnosť 1.9.2025 je predmetné územie vedené nie ako obytné plochy viacpodlažnej zástavby, ale ako plochy zmiešaného územia centrálnej mestskej zóny. Z tohto pohľadu pri realizácii navrhovanej zástavby by došlo k zmene funkčného využitia územia a navrhovaná stavba sa nejaví byť v súlade s najnovším územným plánom mesta Košice. Žiadam o vysvetlenie uvedeného rozporu.

Na základe opísaných skutočností som presvedčený, že navrhovanou výstavbou dôjde k výraznej zvýšenej záťaži danej lokality a zníženiu kvality života jej obyvateľov."

Vyhodnotenie okresného úradu:

Okresný úrad berie nevyžiadané stanovisko dotknutej verejnosti na vedomie.

Vplyvy na kvalitu života obyvateľov v dotknutom území sú podrobne opísané v zámere navrhovanej činnosti s výsledkom, že pri dodržaní platných bezpečnostných a hygienických limitov a prevádzkových predpisov výstavba ani prevádzka navrhovanej činnosti neovplyvní zdravotný stav ani kvalitu života dotknutého obyvateľstva, preto je pripomienka považovaná za nedôvodnú.

K preslneniu bytového domu na Tyršovom nábreží 7-9 okresný úrad uvádza, že svetelno-technické posúdenie navrhovanej činnosti bolo vypracované odborne spôsobilou osobou - Ing. arch. Martinom Pačayom (autorizovaný architekt) vo februári 2024, s konštatovaním, že vplyv plánovanej dostavby územia bytovým domom na Jakobyho ulici vyhovuje požiadavkám STN 73 4301 na preslnenie okolitých bytov a taktiež že plánovaná výstavba svojou polohou a výškou negatívne neovplyvní vyhovujúce preslnenie okolitých bytov. V kompetencii okresného úradu nie je spochybňovanie odborných posudkov, ktoré boli v rámci procesu zisťovacieho konania súčasťou zámeru navrhovanej činnosti, a preto ich považuje za postačujúce.

Okresný úrad k danej pripomienke ohľadom bytov ako „apartmány“ uvádza, že na základe ústneho pojednávania zo dňa 10.12.2025 bolo objasnené, že v rámci výstavby navrhovanej činnosti sa bude v bytovom dome na Jakobyho ulici nachádzať 1 dostatočne presvetlený apartmán.

K pripomienke týkajúcej sa zelene a scenérie krajiny ako takej okresný úrad uvádza, že v dotknutom území sa plánuje realizovať výsadba zelene (cca 20 vzrastlých stromov, kriky, vysoké trávy), ktorá zabezpečí zlepšenie životného prostredia Jakobyho ulice. V rámci projektu sa plánuje realizácia zelených plôch o výmere 809 m², ktoré budú mať pozitívny vplyv na mikroklimatické podmienky v dotknutom území.

Realizáciou a prevádzkou navrhovanej činnosti nezanikne občianska vybavenosť, keďže zámer počíta s vytvorením poloverejného vnútorného dvoru, ktorý prinesie občiansku vybavenosť v parteri. Pre potreby rozšírenia občianskej vybavenosti preto vzniknú nové pracovné miesta.

Okresný úrad k pripomienke týkajúcej sa územného plánu uvádza, z preskúmania aktuálneho znenia Územného plánu hospodársko-sídelskej aglomerácie Mesta Košice účinného od 01.09.2025 vyplynul nesúlad navrhovanej činnosti s regulatívami územného plánu, a to najmä v ukazovateli maximálnej prípustnej výšky a podlažnosti navrhovanej činnosti. Posudzovanie súladu navrhovanej činnosti s územnoplánovacou dokumentáciou však patrí do kompetencie príslušných územnoplánovacích orgánov a povoľujúceho orgánu v následných konaniach podľa osobitných právnych predpisov, pričom nie je predmetom konania o EIA.

Na základe uvedených skutočností okresný úrad konštatuje, že uplatnené pripomienky nepovažuje za dôvodné v takej miere, aby mali vplyv na závery zisťovacieho konania.

• 6. Anna Kožušeková, Slovenskej jednoty 1683/36, 040 01 Košice a Peter Kupčík, Jakobyho 9, 040 01 Košice listami zo dňa 27.11.2025, doručenými na okresný úrad dňa 28.11.2025, doručili na okresný úrad stanoviská v rovnakom znení (uvedená citácia oboch stanovísk):

„Vážení občania, zástupcovia samosprávy/investora, spoločnosť NAMAT PLUS, s.r.o., chceme vyjadriť svoj rozhodný nesúhlas so zámerom realizovať výstavbu bytového komplexu a prevádzky obchodu a služieb v našej lokalite na JAKOBYHO ulici. Hoci rozumieme potrebe rozvoja, táto konkrétna výstavba prináša so sebou viacero negatívnych dopadov, ktoré výrazne zhoršia kvalitu nášho života a stav životného prostredia. Navrhovaná stavba svojim moderným charakterom nezapadá do existujúcej zástavby a narušá architektonickú a urbanistickú harmóniu lokality. Ide o nežiadúce zahusťovanie zástavby.

Medzi naše hlavné obavy patria:

-Zvýšenie dopravy a hluku: Nová výstavba 3 poschodových vežiakov nevyhnutne priláka ďalšie stovky áut, čo povedie k preťaženiu už aj tak namáhanej miestnej cestnej siete, zvýšeniu hluku a znečistenia ovzdušia. V tejto lokalite žije ešte dosť starších ľudí, ktorým tento nadmerný hluk určite nepridá ani na zdraví, je to momentálne pokojná časť Starého mesta, ktorá by mala aj taká zostať.

- Strata zelene a zhoršenie životného prostredia: Projekt si vyžiada výrub stromov/zelenej plochy, ktorá slúži ako prirodzený filter vzduchu a miesto pre rekreáciu obyvateľov. V blízkosti sa nachádza starý mlynský náhon kde je momentálne oddychová zóna pre miestnych obyvateľov. Ide o nežiadúce zahusťovanie zástavby.

- Preťaženie infraštruktúry: Naša súčasná občianska vybavenosť je postačujúca – s výstavbou už 3 veľkých projektov a to v rezidencii ALBELLI, ALVINCZYHO DVOR a ČÍŽIK – už teraz funguje na hrane svojich kapacít. Noví obyvatelia túto situáciu len zhoršia a výrazne sa zvýši intenzita dopravy v úzkych uličkách, už teraz máme každé ráno a popoludnie tu dosť veľké zápchy áut na ulici Slovenskej jednoty, ktoré sa tiahnu až k spomínaným už existujúcim výstavbám a to v rezidencii ALBELLI, ALVINCZYHO DVOR a ČÍŽIK.

- Znehodnotenie charakteru územia: Navrhovaná moderná/rozsiahla stavba nezapadá do existujúcej architektúry/charakteru našej tichej obytnej zóny, čím naruší celkový ráz a estetiku okolia. Navrhovaná stavba svojim moderným charakterom nezapadá do existujúcej zástavby a narušá architektonickú a urbanistickú harmóniu lokality.

- Zníženie hodnoty nehnuteľností: Negatívne dopady na bývanie a životné prostredie sa priamo odrazia aj na znížení trhovej hodnoty našich bytov, a negatívne ovplyvnia aj preslenie bytov.

Na základe vyššie uvedených skutočností žiadame kompetentné úrady o dôkladné prešetrenie všetkých relevantných podkladov, zohľadnenie našich námietok v stavebnom konaní a zamietnutie vydania stavebného povolenia a rozhodnutia o umiestnení stavby v predloženom návrhu.

Sme pripravení aktívne sa zúčastňovať verejnej diskusie a využiť všetky zákonné prostriedky na ochranu našich práv a záujmov."

Vyhodnotenie okresného úradu:

Okresný úrad berie nevyžiadané stanovisko dotknutej verejnosti na vedomie.

K pripomienke týkajúcej sa nezapaďnutia navrhovanej výstavby bytového domu na Jakobyho ul. Okresný úrad uvádza, že posudzovaná lokalita na základe urbanistickej koncepcie vychádzajúcej z analýzy širších hmotovo-priestorových a funkčno-prevádzkových vzťahov je optimálna pre využitie a zhodnotenie daného pozemku na vyššie spomenutý účel.

K zvýšeniu dopravy a hluku okresný úrad uvádza, že prílohou zámeru navrhovanej činnosti je dopravno-kapacitné posúdenie navrhovanej činnosti, ktoré bolo vypracované odborne spôsobilými osobami - doc. Ing. Brigitou Salaiovou, CSc. a doc. Ing. Jánom Mandulom, CSc. v decembri 2024. Výsledkom dopravno-kapacitného posúdenia je zistenie, že pri existujúcom stavebnom usporiadaní dotknuté posudzované križovatky z hľadiska kapacity vyhovujú. K pripomienke týkajúcej sa straty zelene a zhoršeniu životného prostredia okresný úrad uvádza, že v dotknutom území sa plánuje realizovať výsadba zelene (cca 20 vzrastlých stromov, kríky, vysoké trávy), ktorá zabezpečí zlepšenie životného prostredia Jakobyho ulice. V rámci projektu sa plánuje realizácia zelených plôch o výmere 809 m², ktoré budú mať pozitívny vplyv na mikroklimatické podmienky v dotknutom území. Okresný úrad k uvedenej pripomienke uvádza, že v prípade kolízie navrhovanej činnosti s existujúcou zeleňou, navrhovateľ predloží na stavebnom úrade právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu ochrany prírody a krajiny o súhlase na výrub kolíznych drevín a krovitého porastu v zmysle § 47 ods. 3 zákona o ochrane prírody a krajiny. Výrub kolíznych drevín a odstránenie krovitého porastu sa uskutoční až po nadobudnutí právoplatnosti stavebného povolenia.

Z hodnotenia jednotlivých vplyvov navrhovanej činnosti v súvislosti s plánovanou výstavbou obytných súborov Albelli, Alvinczyho dvor alebo Čížik neboli identifikované žiadne významné synergické a kumulatívne pôsobenie, ktoré by malo za následok zhoršenie stavu životného prostredia v danom území nad únosnú mieru.

K presneniu a zatieneniu bytov okresný úrad uvádza, že svetelno-technické posúdenie navrhovanej činnosti bolo vypracované odborne spôsobilou osobou - Ing. arch. Martinom Pačayom (autorizovaný architekt) vo februári 2024, záverom ktorého je zistenie, že vplyv plánovanej dostavby územia bytovým domom na Jakobyho ulici vyhovuje požiadavkám STN 73 4301 na presnenie okolitých bytov a taktiež, že plánovaná výstavba svojou polohou a výškou negatívne neovplyvní vyhovujúce presnenie okolitých bytov.

Trhová hodnota blízkych nehnuteľností sa netýka procesu posudzovania vplyvov na životné prostredie.

Okresný úrad záverom dodáva, že posudzovanie vplyvov navrhovanej činnosti podľa zákona o EIA nie je konaním na stavebnom úrade, preto pripomienku ohľadom zamietnutia vydania stavebného povolenia považuje za bezpredmetnú.

Na základe uvedených skutočností okresný úrad konštatuje, že nevyžiadané stanovisko dotknutej verejnosti bolo čiastočne zohľadnené; v ostatných častiach ho považuje za nedôvodné.

• 7. Ing. Jana Jacunská, Tyršovo nábrežie 1682/11, 040 01 Košice listom zo dňa 28.11.2025 doručeným dňa 02.12.2025, doručila na okresný úrad stanovisko, v ktorom uvádza nasledovné (uvedená citácia):

„Vážený okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, ako obyvateľka bytového domu v priamej blízkosti plánovanej stavby týmto vyjadrujem svoj nesúhlas so zámerom „Bytový dom na Jakobyho ulici, Košice“. Moje pripomienky sú nasledovné:

1. Neúnosné dopravné zaťaženie územia

V lokalite každé ráno vznikajú výrazné dopravné zápchy na komunikáciách od Národnej banky po Čížik. Premávka je hustá aj počas dňa a noci. Pridanie 85 nových bytov a služieb by ešte viac preťažilo už dnes kapacitne nepostačujúce a úzke ulice v centre mesta. Most v blízkosti stavby je už niekoľko rokov zúžený a označený len dočasným dopravným značením, bez trvalého riešenia. Ďalší nárast dopravy by výrazne zvýšil bezpečnostné riziká a zhoršil plynulosť premávky.

2. Nadmerná hluková záťaž a zhoršenie hygienických štandardov bývania

Dopravná hlučnosť je v tejto lokalite už dnes extrémne vysoká. Moja spálňa je orientovaná priamo k ceste a nie je možné spať pri otvorenom okne ani v nočných hodinách. Ďalšie zvýšenie počtu obyvateľov a áut by viedlo k nárastu hluku, ktorý by zhoršil hygienické štandardy bývania v rozpore s normami pre obytné prostredie. Z tohto dôvodu žiadam, aby bola vypracovaná odborná hluková štúdia pre deň aj noc.

3. Dlhodobý bezpečnostný problém – nestabilná dočasná dopravná značka

Pri parkovisku je od čias výstavby prvej rezidencie umiestnená dočasná dopravná značka, ktorá nie je pevne ukotvená. V dôsledku silného vetra, ktorý je v tejto oblasti bežný, sa opakovane prevracia a padá na pozdĺžne parkujúce vozidlá. Tento problém je neriešený už dlhodobo a predstavuje reálne riziko pre majetok a bezpečnosť obyvateľov.

4. Negatívny vplyv na svetelné podmienky a zníženie hygienických štandardov bývania

Plánované budovy s výškou 11-14 poschodí v bezprostrednej blízkosti existujúcej zástavby spôsobia:

- Zhoršenie svetelných podmienok,
- Obmedzenie presnenia bytov,
- Zníženie hygienických štandardov pobytových miestností.

V už dnes zastavanom území by to zhoršilo kvalitu bývania existujúcich obyvateľov.

5. Výrub drevín a negatívny vplyv na mikroklimu

V dokumentácii zámeru je uvedené, že realizácia projektu je podmienená výrubom existujúcich drevín. Odstraňovanie zelene v centre mesta negatívne ovplyvní mikroklimu, kvalitu ovzdušia aj estetický charakter územia. Žiadam preto vypracovanie dendrologického posudku a preukázanie nevyhnutnosti výrubu, vrátane návrhu priamej náhradnej výsadby.

6. Nedostatok občianskej vybavenosti v centre mesta

Ako obyvatelia centrálnej časti mesta nemáme v okolí prakticky žiadnu občiansku vybavenosť – chýba pošta, lekáreň či iné základné služby. K dispozícii sú len potraviny. Mesto by sa malo prioritne venovať posilneniu vybavenosti územia, nie realizácii ďalšieho veľkého bytového komplexu v poradi.

Na základe uvedeného žiadam o prehodnotenie zámeru „Bytový dom na Jakobyho ulici, Košice“ a jeho úpravu tak, aby rešpektoval únosnú kapacitu územia a kvalitu života súčasných obyvateľov."

Vyhodnotenie okresného úradu:

Okresný úrad berie nevyžiadané stanovisko dotknutej verejnosti na vedomie.

Súčasťou predloženého zámeru navrhovanej činnosti sú odborné podklady, ktoré primerane rozsahu zisťovacieho konania preukazujú vplyvy navrhovanej činnosti na dotknuté zložky životného prostredia a boli okresným úradom v zmysle zákona o EIA riadne vyhodnotené. Jedná sa o tieto odborné podklady:

- svetelno technický posudok (Ing. arch. Martin Pačay, 02/2024), ktorého záver je vyhovujúci a potvrdzuje splnenie požadovaných kritérií, denného osvetlenia a preslnenia dotknutých objektov,
- dopravno-kapacitné posúdenie (doc. Ing. Brigita Salaiová, CSc. a doc. Ing. Ján Mandula, CSc., - EDOS PLUS s.r.o., 12/2024), ktoré preukazuje, že križovatky sú vyhovujúce aj v roku 2040,
- hluková štúdia (prof. MVDr. Ján Venglovský, PhD., AUDITOR s.r.o., Olivová 13, 040 01 Košice, 10/2024), ktorá preukazuje splnenie požiadaviek vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z. a č. 237/2009 Z. z.
- hodnotenie drevín – dreviny v kolízii s pripravovanou stavbou (Ing. Martin Kolník) – posudok hodnotí dreviny v nevyhnutnej kolízii s navrhovanou činnosťou.

Okresný úrad dodáva, že v dotknutom území sa plánuje realizovať výsadba zelene (cca 20 vzrastlých stromov, kríky, vysoké trávy), ktorá zabezpečí zlepšenie životného prostredia Jakobyho ulice. V rámci projektu sa plánuje realizácia zelených plôch o výmere 809 m², ktoré budú mať pozitívny vplyv na mikroklimatické podmienky v dotknutom území. Pre kolíziu navrhovanej činnosti s existujúcou zeleňou platí, že navrhovateľ predloží na stavebnom úrade právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu ochrany prírody a krajiny o súhlase na výrub kolíznych drevín a krovitého porastu v zmysle § 47 ods. 3 zákona o ochrane prírody a krajiny. Potreba vypracovania dendrologického posudku je súčasťou konania o súhlase na výrub drevín. Výrub kolíznych drevín a odstránenie krovitého porastu sa uskutoční až po nadobudnutí právoplatnosti stavebného povolenia.

Pripomienky týkajúce sa nestabilnej dopravnej značky a nedostatku občianskej vybavenosti sa netýkajú predmetu posudzovania vplyvov na životné prostredie, a preto ich okresný úrad považuje za bezpredmetné.

Na základe uvedených skutočností okresný úrad konštatuje, že nevyžiadané stanovisko dotknutej verejnosti bolo čiastočne zohľadnené; v ostatných častiach ho nepovažuje za dôvodné.

• 8. Miroslav Buriánek, Jakobyho č. 7, 040 01 Košice listom zo dňa 01.12.2025, doručeným dňa 02.12.2025 doručil na okresný úrad stanovisko, v ktorom uvádza nasledovné (uvedená citácia):

„Podľa môjho názoru spoločnosť Namat Plus, s.r.o., predložila v uvedenom zámere tieto zavádzajúce údaje:

1. Nie je možné umiestniť stavby len na ploche 1.888 m².
 2. V predloženom zámere sa uvádza, že predložený návrh je v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou mesta. Čo nie je pravda.
 3. V časti vplyv na obyvateľstvo sa píše, že bytový dom na Jakobyho ulici vyhovuje požiadavkám STN 73 4301 na preslnenie okolitých bytov. Plánovaná výstavba svojou polohou a výškou negatívne neovplyvní vyhovujúce preslnenie okolitých bytov. Budova o výške 14 poschodí výrazne negatívne ovplyvní život obyvateľov päť poschodového bytového domu na Jakobyho ulici č. 3, 5 a 7, nakoľko v tesnej blízkosti vyrastie 14 poschodová budova. Zároveň ovplyvní negatívne život obyvateľom obytného domu na Tyršovom nábreží číslo 9, 8, 7, 6.
- Podľa môjho názoru, je predložený zámer v uvedenej časti v rozpore s platnou legislatívou."

Vyhodnotenie okresného úradu:

Okresný úrad berie nevyžiadané stanovisko dotknutej verejnosti na vedomie.

K bodu 1. - K námietke týkajúcej sa nemožnosti umiestnenia stavieb na deklarovanej ploche okresný úrad uvádza, že rozsah zastavanej plochy, priestorové usporiadanie stavby a využitie pozemku boli predmetom posúdenia predloženého zámeru navrhovanej činnosti. Navrhované riešenie vychádza z urbanisticko-architektonického návrhu a je posudzované z hľadiska vplyvov na životné prostredie v rozsahu zákona o EIA. Posúdenie konkrétnych technických a priestorových parametrov stavby, vrátane ich súladu s územnoplánovacou dokumentáciou a regulatívmi zástavby, je predmetom následných konaní podľa osobitných predpisov (územné a stavebné konanie). Okresný úrad dodáva, že nevydáva rozhodnutia o umiestnení stavby ani stavebné povolenie, ale posudzuje vplyvy navrhovanej činnosti na životné prostredie.

K bodu 2. - Okresný úrad k pripomienke týkajúcej sa súladu s územným plánom uvádza, že posudzovanie súladu navrhovanej činnosti s územnoplánovacou dokumentáciou patrí do kompetencie príslušných územnoplánovacích orgánov a povoľujúceho orgánu v následných konaniach podľa osobitných právnych predpisov, pričom nie je predmetom konania o EIA.

K bodu 3. - K preslneniu bytov okresný úrad uvádza, že svetelno-technické posúdenie navrhovanej činnosti bolo vypracované odborne spôsobilou osobou - Ing. arch. Martinom Pačayom (autorizovaný architekt) vo februári 2024, záverom ktorého je zistenie, že vplyv plánovanej dostavby územia bytovým domom na Jakobyho ulici vyhovuje požiadavkám STN 73 4301 na preslnenie okolitých bytov a taktiež že plánovaná výstavba svojou polohou a výškou negatívne neovplyvní vyhovujúce preslnenie okolitých bytov. Na základe ústneho pojednávania zo dňa 10.12.2025

konanom na okresnom úrade bolo objasnené, že všetky normy, ktorých sa výstavba obytného domu na Jakobyho ulici týka, boli rešpektované v plnom rozsahu.

Na základe uvedených skutočností okresný úrad konštatuje, že pripomienky uvedené v bodoch 1 a 2 sú z hľadiska predmetu zisťovacieho konania bezpredmetné a pripomienku uvedenú v bode 3 nepovažuje za dôvodnú.

• 9. Ing. Henrich Kriško, Tyršovo nábrežie 1679/7, 040 01 Košice listom zo dňa 30.11.2025 doručeným dňa 02.12.2025 na okresný úrad doručil stanovisko, v ktorom uvádza nasledovné (uvedená citácia):

„Týmto podávam stanovisko k zámeru navrhovanej činnosti Bytový dom na Jakobyho ulici, Košice:

Pozemky, na ktorých sa má realizovať zámer, patria v územnom pláne mesta Košice účinnom od 1. 9. 2025 pod funkčnú plochu 13/7/11 (viď príloha). Na tejto funkčnej ploche je povolená maximálna výška zástavby 28 metrov so 6 nadzemnými podlažiami. Je možný výškový akcent s 8 nadzemnými podlažiami opäť však s maximálnou výškou zástavby 28 metrov. Navrhovaná činnosť tieto limity výrazne presahuje. Jej realizácia by znamenala oveľa vyššie zaťaženie územia, ako je dovolené územným plánom. Taktiež vplyv na životné prostredie by bol oveľa závažnejší, ako predpokladá územný plán.

V zámere navrhovateľ na stranách 6, 28, 70 a 76 uvádza, že na pozemkoch, na ktorých sa má realizovať výstavba, sa nachádzajú stromy, ktoré sa všetky zachovávajú a nie je potrebný výrub. Súčasne však na strane 15 uvádza, že navrhovaná činnosť bude vyžadovať vydanie súhlasu na výrub drevín podľa § 47 ods. 3 zákona 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny. Ide o zjavný rozpor v samotnom zámere. Žiadam, aby navrhovateľ tento rozpor vysvetlil a vo vysvetlení uviedol aj to, akým spôsobom bez výrubu drevín plánuje postaviť dilatačný celok A. V prípade, že bude potrebný výrub drevín žiadam zámer prepracovať tak, aby reflektoval túto skutočnosť. Je nepripustné, aby sa navrhovateľ uvádzaním nereálnych údajov v zámere snažil navodiť dojem, že vplyv navrhovanej činnosti na životné prostredie bude menej negatívny ako realita.

Navrhovaný bytový dom bude umiestnený v tesnej blízkosti iných bytových domov. To si vyžaduje dôkladné zdokumentovanie preslnenia bytov v navrhovanom bytovom dome ako aj vplyvu navrhovaného bytového domu na tienenie a preslnenie bytov v susedných bytových domoch. Podľa STN 73 4301:2021 ak sú v niektorej z protifaľných častí stien susedných budov okná obytných miestností, nesmie byť odstup bytových domov menší ako výška vyššej steny. Na splnenie požiadaviek na denné osvetlenie podľa STN 73 4301 a STN 73 0580 má byť pomer výšky priečelí budov k vzájomnému odstupu budov približne 1:2. Toto v navrhovanom projekte to nie je dodržané vo vzťahu k bytovým domom Na Tyršovom nábreží 6 – 9, súpisné čísla 1678 a 1679. Hoci predložený zámer navrhovanej činnosti na strane 67 uvádza, že výstavba neovplyvní požadovanú dobu preslnenia okolitých bytov, svetelno-technické posúdenie neuvádza dobu preslnenia žiadneho z bytov v susednom bytovom dome súpisné číslo 1679 na Tyršovom nábreží 7-9 a ani v bytovom dome súpisné číslo 1678 na Tyršovom nábreží 6. Predložené svetelno-technické posúdenie teda nepreukazuje dodržanie požadovanej doby preslnenia bytov v bytových domoch súpisné čísla 1678 a 1679 po realizácii navrhovanej stavby. Pritom pre okolité stavby nachádzajúce sa na Jakobyho ulici sú časy preslnenia bytov v kritických bodoch uvedené. V prípade navrhovaného bytového domu na Jakobyho ulici boli na základe svetelnotechnického posúdenia identifikované 3 byty v kritickom bode CA002 na 2. až 4. nadzemnom podlaží, v ktorých čas preslnenia nedosahuje ani 90 minút a teda nemôžu slúžiť na trvalé bývanie. Mám za to, že v takomto prípade je potrebné skúmať aj čas preslnenia v susedných bytoch na 2. až 4. nadzemnom podlaží a overiť, či spĺňajú normou požadované preslnenie. Vzhľadom na tvar navrhovanej stavby navrhujem pridať kritický bod v dilatačnom celku B v byte na 2. nadzemnom podlaží v susedstve bytu s kritickým bodom CA001. Rovnako navrhujem pridať podobnú dvojicu kritických bodov pre susediace byty v dilatačných celkoch B a C na 2. nadzemnom podlaží. Medzi svetelno-technickým posúdením a zámerom je rozpor, pokiaľ ide o počet apartmánov. Kým závery svetelno-technického posúdenia poukazujú na 3 byty, ktoré musia byť preklasifikované na apartmány, v zámere na strane 8 je uvedený iba 1 apartmán. Ďalším nedostatkom svetelno-technického posúdenia je aj nesprávne označovanie nehnuteľností a kritických bodov. Bytové domy súpisné čísla 1678 a 1679 sú označené ako bytové domy na Jakobyho ulici, hoci sa nachádzajú na Tyršovom nábreží. Kritické body CA001 a CA002 sú označené ako „Tyršovo“, hoci príslušné byty sa na Tyršovom nábreží nenachádzajú. To značne sťažuje orientáciu v posudku. Žiadam o dopracovanie svetelno-technického posudku tak, aby v ňom bola stanovená aj doba preslnenia bytov, ktoré sa nachádzajú v kritických bodoch bytových domov súpisné čísla 1678 a 1679 a zohľadnené aj ďalšie moje návrhy. V navrhovanom bytovom dome majú najväčší podiel 4 a viacizbové byty. Tieto budú zrejme cenovo nedostupné pre väčšinu záujemcov o bývanie. Takáto podpora bytového fondu iba veľmi obmedzene rieši nedostatok a vysoké ceny bytov v Košiciach. Navyše všetky 3 byty preklasifikovateľné na základe svetelno-technického posúdenia na apartmány majú menej ako 4 obytné miestnosti.

Medzi hlukovou štúdiou a zámerom navrhovanej činnosti je rozpor týkajúci sa počtu bytov. Zámer počítá s výstavbou 85 bytov, zatiaľ čo hluková štúdia uvažuje s počtom bytov 141. Hluková štúdia podľa obrázkov 26 a 27 uvažuje s rovnakou výškou a počtom nadzemných podlaží pri bytových domoch súpisné čísla 1678 a 1679, čo však

nezodpovedá skutočnému stavu. Nie je v nej nijako kvantifikovaný vplyv hluku na okolité bytové domy počas trvania stavebných prác a to aj napriek tomu, že podľa informácií na stranách 21 a 22 v tejto oblasti hluk z dopravy už v súčasnosti prekračuje hodnoty stanovené pre priestor, v ktorom sa môžu umiestňovať bytové a rodinné domy. V dopravno-kapacitnom posúdení sú pre určenie priťaženia dopravy v dôsledku realizácie zámeru počas špičkových hodín použité parametre, ktoré boli určené pre mesto Bratislava, pričom sa argumentuje očakávaným podobným správaním sa vodičov. Pritom tieto parametre je možné jednoducho získať pozorovaním dopravnej situácie pred podobnými už realizovanými stavbami v Košiciach.

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. Pritom posudok jasne nešpecifikuje, akým spôsobom bola stanovená východisková dopravná situácia pre tento stav. Žiadam o uvedenie detailnejšej informácie, nakoľko je nevyhnutné uistiť sa, že odhad intenzity dopravy pre takýto stav je realistický. Dodávam, že dopravno-kapacitné posúdenie potvrdzuje vážne problémy s dopravou v prípade realizácie zámeru a situáciu ohľadom križovatky K6 ešte viac komplikuje havarijný stav mosta cez Mlynský náhon.

V oblasti, kde sa má realizovať navrhovaná činnosť, sa už realizovali alebo majú realizovať ďalšie 3 veľké projekty – rezidencie Albelli, Alvinczyho dvor a Čížik. Možno dôvodne očakávať, že v prípade projektov Bytový dom Jakobyho, Alvinczyho dvor a Čížik budú stavebné práce prebiehať súčasne. To si vyžaduje posudzovať kumulatívny vplyv týchto 4 projektov na životné prostredie. Z uvedených dôvodov žiadam, aby navrhovaná činnosť podliehala posudzovaniu vplyvov 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. Je tiež potrebné posúdiť, či hĺbením základových jám nedôjde k ohrozeniu statiky existujúcich okolitých stavieb a za týmto účelom realizovať podrobný geologický prieskum.

Záverom konštatujem, že 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 nesúhlasím.“

Vyhodnotenie okresného úradu:

Okresný úrad berie nevyžiadané stanovisko dotknutej verejnosti na vedomie.

Okresný úrad k pripomienke týkajúcej sa územného plánu uvádza, že posudzovanie súladu navrhovanej činnosti s územnoplánovacou dokumentáciou patrí do kompetencie príslušných územnoplánovacích orgánov a povoľujúceho orgánu v následných konaniach podľa osobitných právnych predpisov, pričom nie je predmetom konania o EIA.

Okresný úrad k pripomienke ohľadom existencie zelene a jej výrubu uvádza, že v dotknutom území sa plánuje realizovať výsadba zelene (cca 20 vzrastlých stromov, kríky, vysoké trávy), ktorá zabezpečí zlepšenie životného prostredia Jakobyho ulice. V rámci projektu sa plánuje realizácia zelených plôch o výmere 809 m², ktoré budú mať pozitívny vplyv na mikroklimatické podmienky v dotknutom území. Okresný úrad k uvedenej pripomienke dodáva, že v prípade kolízie navrhovanej činnosti s existujúcou zeleňou, navrhovateľ predloží na stavebnom úrade právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu ochrany prírody a krajiny o súhlase na výrub kolíznych drevín a krovitého porastu v zmysle § 47 ods. 3 zákona o ochrane prírody a krajiny. Výrub kolíznych drevín a odstránenie krovitého porastu sa uskutoční až po nadobudnutí právoplatnosti stavebného povolenia.

K presneniu bytov okresný úrad uvádza, že svetelno-technické posúdenie navrhovanej činnosti bolo vypracované odborne spôsobilou osobou - Ing. arch. Martinom Pačayom (autorizovaný architekt) vo februári 2024, záverom ktorého je zistenie, že vplyv plánovanej dostavby územia bytovým domom na Jakobyho ulici vyhovuje požiadavkám STN 73 4301 na presnenie okolitých bytov a taktiež že plánovaná výstavba svojou polohou a výškou negatívne neovplyvní vyhovujúce presnenie okolitých bytov. Okresný úrad ďalej uvádza, že norma STN 73 4301:2021 je odporúčacia a nemá záväzný charakter zakotvený v zákone, vyhláske alebo nariadení. Na základe ústneho pojednávania zo dňa 10.12.2025 konanom na okresnom úrade bolo objasnené, že všetky normy, ktorých sa výstavba obytného domu na Jakobyho ulici týka, boli rešpektované v plnom rozsahu. V rámci výstavby navrhovanej činnosti sa bude v bytovom dome na Jakobyho ulici nachádzať 1 dostatočne presvetlený apartmán.

Pripomienka týkajúca sa cenovej nedostupnosti pre záujemcov o bývanie sa netýka procesu posudzovania vplyvov navrhovanej činnosti na životné prostredie.

Dopravno-kapacitné posúdenie navrhovanej činnosti bolo vypracované odborne spôsobilými osobami - doc. Ing. Brigitou Salaiovou, CSc. a doc. Ing. Jánom Mandulom, CSc. v decembri 2024. Záver dopravno-kapacitného posúdenia je, že pri existujúcom stavebnom usporiadaní dotknuté posudzované križovatky z hľadiska kapacity vyhovujú. V kompetencii okresného úradu nie je spochybňovanie odborných posudkov, ktoré boli v rámci procesu zisťovacieho konania súčasťou zámeru navrhovanej činnosti, a preto ich považuje za postačujúce.

V rámci zisťovacieho konania navrhovanej činnosti bolo zohľadnené aj hodnotenie kumulatívnych a synergických vplyvov s ohľadom na činnosti vykonávané v blízkom okolí navrhovanej činnosti. Z hodnotenia týchto vplyvov ako aj z ich vzájomného spolupôsobenia sa nepredpokladá, resp. nebolo identifikované významné negatívne synergické a kumulatívne pôsobenie, ktoré by malo za následok významné zhoršenie stavu životného prostredia a zdravia obyvateľov v danom území.

Hrúbka základovej dosky, hlbinné základy ako aj hrúbka milánskych stien budú spresnené na základe podrobného inžiniersko-geologického prieskumu, ktorý bude tvoriť podklad pre rozhodovanie orgánov v ďalších stupňoch povoľovacích konaní podľa osobitných predpisov.

Na základe uvedených skutočností okresný úrad konštatuje, že nevyžiadané stanovisko dotknutej verejnosti bolo čiastočne zohľadnené; v ostatných častiach ho nepovažuje za dôvodné.

• 10. Štefan Kleiber, Martin Mikulák, Peter Kupčík, Michal Megela, Ondrej Sabol, Margita Kulčárová – bytom Jakobyho 9, 040 01 Košice listami doručeními dňa 02.12.2025 doručili na okresný úrad nesúhlasné stanoviská so zámerom navrhovanej činnosti v rovnakom znení (uvedená citácia predmetných stanovísk):

„Vážený úrad, ako priamo dotknutý obyvateľ a vlastník bytu v bytovom dome na adrese Jakobyho 9 týmto, v súlade § 3 ods. 1 a § 23 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie, uplatňujem zásadný nesúhlas so zámerom navrhovateľa NAMAT PLUS, s.r.o., a žiadam o jeho zastavenie v tzv. nulovom variante podľa § 24 ods. 2 uvedeného zákona.

Zámer predstavuje neprimeraný zásah do stabilizovaného územia a je v rozpore s verejným záujmom na ochrane zdravia, bezpečnosti a kvality bývania. Uvádzam tieto kľúčové pripomienky:

1. Neprimeraná dĺžka a intenzita výstavby – ohrozenie zdravia obyvateľov.

Plánovaná výstavba v trvaní 4 rokov (2027-2030) v extrémnej blízkosti (cca 12 m) od nášho bytového domu povedie k:

- dlhodobému prekračovaniu hygienických limitov hluku (vyhláška č. 259/2008 Z. z.),
- nadmerným vibráciám a prašnosti,
- sústavnému znižovaniu kvality života.

Takto rozsiahla a dlhodobá záťaž je v rozpore so zásadou primeranosti podľa čl. 13 ods. 2 Ústavy SR. Obyvatelia Jakobyho budú vystavení neprimeranému zhoršeniu podmienok bývania.

2. Riziko narušenia statiky susedného domu – nesplnenie zákonných povinností

Navrhovateľ plánuje hlboké výkopy pre 3 podzemné podlažia v bezprostrednej blízkosti nášho staršieho bytového domu. Podľa § 47 stavebného zákona je stavebník povinný preukázať, že stavba neohrozí statiku susedných stavieb.

Vzhľadom na:

- malú vzdialenosť,
- hĺbku výkopov,
- vek a konštrukciu nášho domu

existuje reálne riziko sadania podlažia a poškodenia nosných konštrukcií. Je nevyhnutné, aby úrad požadoval nezávislý statický posudok vplyvov na okolie.

3. Nezvládnuteľné dopravné zaťaženie – ohrozenie bezpečnosti a infraštruktúry

Kapacita projektu bola navýšená na 165 bytov, čo je takmer dvojnásobok pôvodného uvádzaného počtu. To vedie k:

- výraznému zvýšeniu dopravného zaťaženia Jakobyho ulice,
- riziku dopravných kolapsov a obmedzeniu prístupu záchranných zložiek,
- prekročeniu únosnosti existujúcej dopravnej a parkovacej infraštruktúry.

Podľa zákona č. 135/1961 Zb. (cestný zákon) musí byť zaistená bezpečnosť a plynulosť cestnej premávky, čo pri takto nadimenzovanej výstavbe nie je možné zabezpečiť.

4. Strata svetla, súkromia a znehodnotenie nehnuteľností – zásah do vlastníckych práv

Výstavba 14-poschodového objektu vo vzdialenosti 12 metrov od nášho domu spôsobí:

- trvalé zatienenie bytov a stratu prirodzeného svetla,
- zhoršenie súkromia a kvality bývania,
- znehodnotenie trhovej ceny nehnuteľností.

Podľa § 127 Občianskeho zákonníka je vlastník povinný zdržať sa všetkého, čo nad mieru primeranú pomerom obťažuje susedov. Tento zámer túto mieru výrazne prekračuje a zasahuje do ústavou chránených vlastníckych práv (čl. 20 Ústavy SR).

Záver a návrh rozhodnutia

Na základe uvedených dôvodov žiadam Okresný úrad Košice, aby:

1. vydal nesúhlasné stanovisko k predloženému zámeru,
2. nariadil posúdenie v plnom rozsahu podľa zákona 24/2006 Z. z.,

3. odporučil realizáciu nulového variantu, keďže zámer je v rozpore s ochranou zdravia obyvateľov, bezpečnosťou, územným plánovaním aj ochranou vlastníckych práv.

Tento projekt je pre stabilizované územie Jakobyho ulice neprimeraný, neudržateľný a právne neakceptovateľný.“

Vyhodnotenie okresného úradu:

Okresný úrad berie nevyžiadané stanovisko dotknutej verejnosti na vedomie.

K bodu 1. - Prílohou zámeru navrhovanej činnosti je hluková štúdia vypracovaná odborne spôsobilou osobou - prof. MVDr. Ján Venglovský, PhD. v januári 2024. Výsledkom hlukovej štúdie je zistenie, že na základe vykonanej predikcie a zadaných vstupných predpokladov a navrhovaných požiadaviek technického riešenia je možné konštatovať, že realizáciou a prevádzkou navrhovanej činnosti budú splnené požiadavky vyhlášky č. 549/2007 Z. z. S týmto záverom sa stotožnil aj Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Košiciach, ktorého doručené stanovisko bolo súhlasné.

K bodu 2. - Hrúbka základovej dosky, hlbinné základy ako aj hrúbka milánskych stien budú spresnené na základe podrobného inžiniersko-geologického prieskumu a ktorý bude posúdený v rámci stavebného konania. Charakter navrhovanej činnosti nepredpokladá žiadne zmeny v horninovom prostredí, geologickej stavbe územia ani v inžiniersko-geologických vlastnostiach hornín.

K bodu 3. - Dopravno-kapacitné posúdenie navrhovanej činnosti bolo vypracované odborne spôsobilými osobami - doc. Ing. Brigitou Salaiovou, CSc. a doc. Ing. Jánom Mandulom, CSc. v decembri 2024. Výsledkom dopravnokapacitného posúdenia je zistenie, že pri existujúcom stavebnom usporiadaní dotknuté posudzované križovatky z hľadiska kapacity vyhovujú.

K bodu 4. - K presneniu bytov okresný úrad uvádza, že svetelno-technické posúdenie navrhovanej činnosti bolo vypracované odborne spôsobilou osobou - Ing. arch. Martinom Pačayom (autorizovaný architekt) vo februári 2024, záverom ktorého je, že vplyv plánovanej dostavby územia bytovým domom na Jakobyho ulici vyhovuje požiadavkám STN 73 4301 na presnenie okolitých bytov a taktiež že plánovaná výstavba svojou polohou a výškou negatívne neovplyvní vyhovujúce presnenie okolitých bytov. Na základe ústneho pojednávania zo dňa 10.12.2025 konanom na okresnom úrade bolo objasnené, že všetky normy, ktorých sa výstavba obytného domu na Jakobyho ulici týka, boli rešpektované v plnom rozsahu. Pripomienka týkajúca sa znehodnotenia trhovej ceny nehnuteľnosti sa netýka procesu posudzovania vplyvov navrhovanej činnosti na životné prostredie, a preto je bezpredmetná.

Zámer je v súlade s § 22 ods. 1 zákona o EIA predložený v jednom variante. Okrem navrhovaného variantu bol v predložení zámere posudzovaný aj nulový variant, t. j. stav, ktorý by nastal ak by sa navrhovaná činnosť nerealizovala.

Na základe vyššie uvedeného okresný úrad považuje nevyžiadané stanoviská dotknutej verejnosti za nedôvodné.

• 11. Martina Magelová, Oldřich Zdráhal, Matej Matfiak, Patrícia Čech, Ivan Gojdič, Martin Kičina, Daniel Szoták, Monika Bertová, Pecuch Ján, Obmaščík Juraj, Eleonóra Čulenová, Anna Muranková, Margita Vaľovská, Mgr. Noemi Németh, Marta Marušáková – bytom Jakobyho 5, 040 01 Košice listami doručenými dňa 03.12.2025 doručili na okresný úrad nesúhlasné stanoviská so zámerom navrhovanej činnosti v rovnakom znení (uvedená citácia oboch stanovísk):

„Vážení úrad, ako priamo dotknutý obyvateľ vlastníka bytu v bytovom dome na adrese Jakobyho 9 týmto, v súlade s § 3 ods. 1 a § 23 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie, uplatňujem zásadný nesúhlas so zámerom navrhovateľa NAMAT PLUS, s.r.o., a žiadam o jeho zastavenie v tzv. nulovom variante podľa § 24 ods. 2 uvedeného zákona.

Zámer predstavuje neprimeraný zásah do stabilizovaného územia a je v rozpore s verejným záujmom na ochrane zdravia, bezpečnosti a kvality bývania. Uvádzam tieto kľúčové pripomienky:

1. Neprimeraná dĺžka a intenzita výstavby – ohrozenie zdravia obyvateľov

Plánovaná výstavba v trvaní 4 rokov (2027-2030) v extrémnej blízkosti (cca 12m) od nášho bytového domu povedie k:

- dlhodobému prekračovaniu hygienických limitov hluku (vyhláška č. 259/2008 Z. z.),
- nadmerným vibráciám a prašnosti,
- sústavnému znižovaniu kvality života.

Takto rozsiahla a dlhodobá záťaž je v rozpore so zásadou primeranosti podľa čl. 13 ods. 2 Ústavy SR. Obyvatelia Jakobyho budú vystavení neprimeranému zhoršeniu podmienok bývania.

2. Riziko narušenia statiky susedného domu – nesplnenie zákonných povinností

Navrhovateľ plánuje hlboké výkopy pre 3 podzemné podlažia v bezprostrednej blízkosti nášho staršieho bytového domu. Podľa § 47 stavebného zákona je stavebník povinný preukázať, že stavba neohrozí statiku susedných stavieb.

Vzhľadom na:

- malú vzdialenosť,
- hĺbku výkopov,
- vek a konštrukciu nášho domu

existuje reálne riziko sadania podlažia a poškodenia nosných konštrukcií. Je nevyhnutné, aby úrad požadoval nezávislý statický posudok vplyvov na okolie.

3. Nezvládnuteľné dopravné zaťaženie – ohrozenie bezpečnosti a infraštruktúry

Kapacita projektu bola navýšená na 165 bytov, čo je takmer dvojnásobok pôvodného uvádzaného počtu. To vedie k:

- výraznému zvýšeniu dopravného zaťaženia Jakobyho ulice,
- riziku dopravných kolapsov a obmedzeniu prístupu záchranných zložiek,
- prekročení únosnosti existujúcej dopravnej a parkovacej infraštruktúry.

Podľa zákona č. 135/1961 Zb. (cestný zákon) musí byť zaistená bezpečnosť a plynulosť cestnej premávky, čo pri takto nadimenzovanej výstavbe nie je možné zabezpečiť.

4. Strata svetla, súkromia a znehodnotenie nehnuteľností – zásah do vlastníckych práv

Výstavba 14-poschodového objektu vo vzdialenosti 12 metrov od nášho domu spôsobí:

- trvalé zatienenie bytov a stratu prirodzeného svetla,
- zhoršenie súkromia a kvality bývania,
- znehodnotenie trhovej ceny nehnuteľností.

Podľa § 127 Občianskeho zákonníka je vlastník povinný zdržať sa všetkého, čo nad mieru primeranú pomerom obťažuje susedov. Tento zámer túto mieru výrazne prekračuje a zasahuje do ústavou chránených vlastníckych práv (čl. 20 Ústavy SR).

Záver a návrh rozhodnutia

Na základe uvedených dôvodov žiadam Okresný úrad Košice, aby:

1. vydal nesúhlasné stanovisko k predloženému zámeru,
2. nariadil posúdenie v plnom rozsahu podľa zákona 24/2006 Z. z.,
3. odporučil realizáciu nulového variantu, keďže zámer je v rozpore s ochranou zdravia obyvateľov, bezpečnosťou, územným plánovaním aj ochranou vlastníckych práv.

Tento projekt je pre stabilizované územie Jakobyho ulice neprimeraný, neudržateľný a právne neakceptovateľný."

Vyhodnotenie okresného úradu:

Okresný úrad berie nevyžiadané stanoviská dotknutej verejnosti na vedomie a konštatuje, že ide o totožné obsahové námietky ako v bode 10 záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania, preto sa na ne vzťahuje rovnaké vyhodnotenie. Na základe vyššie uvedeného okresný úrad považuje nevyžiadané stanoviská dotknutej verejnosti za nedôvodné.

- 12. Kateryna Baila, Helena Bittová, Gabriel Mráz, bytom Jakobyho 7, 040 01 Košice listami doručenými dňa 03.12.2025 doručili na okresný úrad nesúhlasné stanoviská so zámerom navrhovanej činnosti v rovnakom znení (uvedená citácia predmetných stanovísk):

„Vážený úrad ako priamo dotknutý obyvateľ a vlastník bytu na adrese Jakobyho 7 týmto podľa § 3 ods. 1 a § 23 zákona č. 24/2006 Z. z. uplatňujem zásadný nesúhlas so zámerom navrhovateľa NAMAT PLUS, s.r.o., a žiadam o jeho zastavenie v nulovom variante.

1. Neprimeraná dĺžka výstavby a intenzita výstavby

Plánovaná 4-ročná výstavba v extrémnej blízkosti 12 m povedie k prekračovaniu hluku, vibráciám a prašnosti v rozpore s vyhláškou č. 259/2008 Z. z. a čl. 13 ods. 2 Ústavy SR.

2. Riziko narušenia statiky domu

Hlbinné výkopy pre 3 podzemné podlažia v blízkosti staršieho bytového domu predstavujú riziko sadania a poškodenia konštrukcie. Žiadam preverenie nezávislým statickým posudkom pre okolie.

3. Neudržateľná dopravná záťaž

Projekt s kapacitou 165 bytov preťaží komunikácie, ohrozí plynulosť dopravy a vjazd záchranných zložiek, čo je v rozpore so zákonom č. 135/1961 Zb.

4. Strata svetla, súkromia a znehodnotenie majetku

14-poschodová stavba v malej vzdialenosti spôsobí zatienenie, stratu súkromia a pokles hodnoty nehnuteľnosti, čo je v rozpore s § 127 OZ a čl. 20 Ústavy SR.

Záver

Žiadam o vydanie nesúhlasného stanoviska, nariadenie úplného posudzovania a odporúčam nulový variant.“

Vyhodnotenie okresného úradu:

Okresný úrad berie nevyžiadané stanoviská dotknutej verejnosti na vedomie a konštatuje, že ide o totožné obsahové námietky ako v bode 10 záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania, preto sa na ne vzťahuje rovnaké vyhodnotenie. Na základe vyššie uvedeného okresný úrad považuje nevyžiadané stanoviská dotknutej verejnosti za nedôvodné.

• 13. Mgr. Lukáš Kopas, PhD., Mgr. Vladimíra Kalatová, bytom Jakobyho 11, 040 01 Košice listami doručenými dňa 03.12.2025 doručili na okresný úrad nesúhlasné stanovisko so zámerom navrhovanej činnosti (uvedená citácia oboch stanovísk):

„Na základe predložených podkladov (zámer, dopravno-kapacitné posúdenie k DÚR, hluková štúdia, svetelno-technické posúdenie) si dovoľujeme uviesť nasledujúce pripomienky a návrhy:

1) V rámci komplexného posúdenia navrhovanej činnosti navrhujeme zvážiť doplnenie podkladov tak, aby bolo možné preskúmať všetky relevantné vplyvy na územie a životné prostredie, a to aj počas výstavby.

2) Vzhľadom na rozdielne údaje v predložených podkladoch o kapacitách odporúčame overenie a upresnenie týchto údajov.

3) Navrhujeme, aby príslušný orgán zvážil posúdenie vplyvov demolácie existujúceho objektu a následnej výstavby spoločne, keďže ide o jeden súvislý zásah do územia.

4) Ako dotknutá verejnosť odporúčame doplniť alebo spresniť nasledovné posudzovania:

a) Hluk: spresniť vyhodnotenie hluku počas výstavby (najmä aké stroje budú používané, v akom čase a aký dopad to bude mať na najbližšie objekty) a zároveň doplniť a overiť hluk zo stálych technologických zariadení v prevádzke (napr. vzduchotechnika a technológie), ak ich parametre nie sú v predložených pokladoch uvedené.

b) Prašnosť a ovzdušie: posúdiť prašnosť a kvalitu ovzdušia počas výstavby, vrátane vplyvu staveniskovej dopravy a dopravných emisií.

c) Zásahy pod úroveň terénu: doplniť hydrologické/hydrogeologické posúdenie a vodohospodárske posúdenie, najmä vzhľadom na výkopy na podzemnú vodu, priesaky odvodnenie a stabilitu územia.

d) Otrasy a ochrana susedných objektov: doplniť posúdenie vplyvu vibrácií a otrasov počas búrania a výstavby a navrhnúť meranie vibrácií a prípadného sadania. Zároveň odporúčame pred začiatkom prác zdokumentovať aktuálny stav okolitých bytoviek (tzv. pasport).

e) Bezpečnosť a režim výstavby: doplniť jasný plán organizácie výstavby (fázy, časový režim prác, opatrenia na ochranu obyvateľov pred prachom a hlukom, bezpečné vedenie peších trás a zachovanie prístupu k bytovým domom).

5) Ďalej odporúčame doplnenie plánu organizácie dopravy počas výstavby (trasy staveniskovej dopravy, režim zásobovania, dočasné obmedzenia ochrana chodcov), s cieľom posúdiť dopravné vplyvy nielen v konečnej prevádzke, ale aj počas výstavby, vrátane zachovania prístupu pre obyvateľov a záchranné zložky.

6) Zároveň navrhujeme, aby navrhovateľ v dokumentácii uviedol aj návrh primeraných kompenzačných a verejnoprospešných opatrení pre bezprostredné okolie (napr. úprava verejného priestoru a chodníkov, doplnenie zelene, prvky zlepšujúce bezpečnosť a komfort obyvateľov), keďže výstavba dočasne zvýši záťaž na územie.

V závere si dovoľujeme navrhnúť, aby príslušný orgán vyzval navrhovateľa na doplnenie dokumentácie v uvedenom rozsahu a následne posúdil navrhovanú činnosť komplexne.“

Vyhodnotenie okresného úradu:

Okresný úrad berie nevyžiadané stanovisko dotknutej verejnosti na vedomie.

K bodu 1) – V zámere navrhovanej činnosti na stranách 65 až 68 sú dostatočne vyhodnotené údaje o predpokladaných priamych a nepriamych vplyvoch navrhovanej činnosti na životné prostredie, preto danú pripomienku považuje okresný úrad za neopodstatnenú.

K bodu 2) – Navrhovateľ listom zo dňa 09.03.2026 doplnil a upresnil všetky dovtedy rozdielne údaje nachádzajúce sa v samotnej dokumentácii zámeru navrhovanej činnosti ako aj v odborných posudkoch.

K bodu 3) – Navrhovateľ vyššie uvedeným listom vyhodnotil vplyvy demolácii existujúcej zástavby. Jedná sa o dočasné vplyvy, ktoré budú uplatnením moderných technologickým postupov minimalizované a nebudú predstavovať významné riziko pre životné prostredie a zdravie obyvateľov v blízkom okolí.

K bodu 4a) - Počas výstavby sa očakáva zvýšenie hluku spôsobené stavebnými mechanizmami, ktoré však bude obmedzené na priestor staveniska a časovo len na dobu výstavby, najmä počas búracích prác. V neskorších fázach výstavby sa hluková záťaž v okolí zníži. Podľa NV SR č. 339/2006 Z. z., ktorým sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií sa stavebná činnosť hodnotí s korekciou -10 dB v pracovných dňoch od 7:00 do 21:00 a v sobotu od 8:00 do 13:00. Zásobovanie stavby a hlučné operácie budú vykonávané len v tomto časovom rozpätí. Samostatná prevádzka (vjazd a výjazd do podzemnej garáže) nespôsobí prekročenie prípustných hodnôt hluku pred fasádami najbližších chránených

objektov v dennom, večernom ani nočnom intervale. Na základe predikcie a navrhovaných technických riešení okresný úrad konštatuje, že navrhovaná činnosť bude v súlade s požiadavkami vyhláška č. 549/2007 Z. z.

K bodu 4b) - Počas výstavby bytového domu môže vzniknúť zvýšená prašnosť spôsobená dopravou a stavebnými mechanizmami, ktorá bude minimalizovaná pravidelným čistením a skrúpaním prístupových komunikácií a staveniska. Tento vplyv bude dočasný, obmedzený na pracovné dni a pracovný čas dodávateľskej spoločnosti. Po uvedení komplexu do prevádzky sa predpokladá len minimálny nárast emisií z dopravy, ktorý čiastočne ovplyvní kvalitu ovzdušia. Prístupová komunikácia bude slúžiť pre obyvateľov nového komplexu a všetky potrebné parkovacie plochy sú navrhnuté v podzemnej garáži bytového domu. Z dlhodobého hľadiska možno vplyv navrhovanej činnosti na ovzdušie hodnotiť ako negatívny, ale málo významný.

K bodu 4c) - Okresný úrad k danej pripomienke uvádza, že doplnenie hydrologického, hydrogeologického posúdenia navrhovanej činnosti v danom území bude súčasťou následných povolovacích konaní v rámci stavebného konania.

K bodu 4d) - Pri zemných prácach na stavbe pri hĺbení pilót, výkopov pre podzemné priestory (garáže) môžu vzniknúť vibrácie. Tieto otrasy a vibrácie sú súčasťou stavebných prác a predstavujú krátkodobý a lokálny charakter. Ich vplyv bude eliminovaný vhodnou stavebnou technológiou a realizáciou prác vo vhodnom ročnom období. Počas prevádzky navrhovanej činnosti bude vonkajším zdrojom vibrácií len bežná cestná doprava na prilahlých komunikáciách. Intenzita dopravy nebude presahovať prípustnú hodnotu vibrácií. Okresný úrad konštatuje, že vyššie uvedené vplyvy navrhovanej činnosti voči blízkeho okoliu boli riadne vyhodnotené.

K bodu 4e) a 5 okresný úrad uvádza, že požiadavka na vypracovanie plánu organizácie výstavby a plánu organizácie dopravy počas výstavby bola zahrnutá do opatrení záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania (opatrenie č. 21).

K bodu 6 okresný úrad uvádza, že uvedená pripomienka je z hľadiska predmetu zisťovacieho konania bezpredmetná. Na základe uvedeného okresný úrad konštatuje, že nevyžiadané stanovisko dotknutej verejnosti bolo čiastočne zohľadnené; v ostatných častiach ho nepovažuje za dôvodné.

• 14. Miloš Samčík, Zuzana Samčíková, Hana Samčíková, Katarína Samčíková bytom Slovenskej Jednoty 36, 040 01 Košice listom zo dňa 30.11.2025 doručeným na okresný úrad dňa 03.12.2025 nasledovné stanovisko (uvedená citácia predmetných stanovísk):

„Vážený pani/vážené dámy, ako obyvatelia blízkeho okolia Jakobyho ulice v Starom Meste v Košiciach, dolupodpísaná rodina Miloš, Hana, Katarína a Zuzana Samčíková, bydliskom: Slovenskej Jednoty 36, 040 01 Košice, sa obraciam s vyjadrením proti veľmi slabým podkladom k zámeru postaviť na parcele Jakobyho 1 rozsiahly vežiakový bytový dom. Tento projekt podľa nášho názoru porušuje princípy nového Územného plánu mesta Košice (schválený 26.6.2025, účinný od 1.9.2025), ktorý zdôrazňuje udržateľný rozvoj, zachovanie zelene a vyváženú infraštruktúru namiesto zahusťovania v stabilizovaných oblastiach.

Neúnosné zaťaženie dopravy

- Aktuálne už preťažené Jakobyho ulice (užšia komunikácia v Starom Meste) sa výstavbou stoviek bytov zhorší – odhadovaný nárast áut o 30-50% bez plánovanej obchádzky alebo parkovania.

- Miesto obytného domu absentujú verejné služby (chýbajú kantíny pre školy, materské škôlky a sociálne zariadenia), ktoré mestská časť akútne potrebuje namiesto ďalšieho bývania.

Environmentálne a urbanistické riziká

- Vežiakový komplex v historickom Starom Meste sa neprimerane malou náhradou zelene (nový ÚPN pridáva 500% parkov, nie redukuje) naruší vizuálnu harmóniu a zvýši efekt tepelného ostrova, čo už sa deje pred hotelom Jasmin, kde nie je možné doplniť náhradu zelene a v lete sú pred hotelom neúnosné horúčavy.

- Blízkosť umelého vodného koryta Mlynského náhonu kde bude vyžadovať nadmerné stabilizačné úpravy, ktoré zaťažia obyvateľov prachom, hlukom a nákladmi bez environmentálneho prínosu po dosť dlhú dobu stavby.

Žiadame, aby bola predložená dokumentácia doplnená o:

• Dopravno-kapacitné posúdenie: analýza zaťaženia Jakobyho ulice (nárast áut o 30-50% bez obchádzky). Žiadame o samostatné posúdenie dopravy počas výstavby ako súčasť EIA alebo stavebného konania podľa zákona č. 24/2006 Z. z. (§ 34) a STN 73 6108 (dopravné prieskumy), pretože lokalita je kritická pre bezpečnosť detí – na Jakobyho ulici je škola, Slovenskej Jednoty škôlka, blízky most má hmotnostné obmedzenie a nákladné autá budú prechádzať priamo popred školu. Konkrétne žiadame: Štúdiu dopravy stavebných mechanizmov: Trasy nákladných áut (betonárky, žeriavy) s modelovaním špičiek (7-9h, 12-14h) počas školského prevádzkového času; alternatívne obchádzky mimo Jakobyho ulice. Bezpečnostnú analýzu chodcov: Riziká pre žiakov ŠUPKE, dočasné uzávierky chodníkov na Jakobyho ulici. Hluk a vibrácie počas stavby: Meranie (STN EN ISO 9613-2) pri školách, obmedzenie prác v školských hodinách (do 7h a po 16h), protihlukové clony.

• Hluková štúdia počas výstavby: posúdenie hlučnosti počas výstavby v lokalite ohraničenými ulicami Slovenskej Jednoty, Jakobyho, Tyršovo nábrevie.

- Štúdia tienenia a preslnenia: Vplyv vežíakov na okolitú zeleň na Tyršovom nábreží, efekt tepelného ostrova na uliciach Tyršovo nábrežie – Jakobyho.
- Komplexný hydrologický posudok so zohľadnením umelého vodného koryta (vrty, piloty), riziká podzemných vôd pri stavbe 3 poschodí pod zemou. Vplyv na podzemné vody je povinnou súčasťou EIA podľa zákona 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na ŽP (§ 20a, príloha č. 12), najmä pri stavbách blízko vodných tokov (umelé koryto Mlynského náhona), kde hrozia riziká znečistenia, odvodnenia alebo destabilizácie.
- Sociálno-infraštruktúrna analýza: chýbajúce kantíny/škôlky, kapacita verejných služieb vs. Nárast obyvateľov.“

Vyhodnotenie okresného úradu:

Okresný úrad berie nevyžiadané stanovisko dotknutej verejnosti na vedomie a k pripomienkam uvádza nasledovné: Dopravno-kapacitné posúdenie navrhovanej činnosti bolo vypracované odborne spôsobilými osobami - doc. Ing. Brigitou Salaiovou, CSc. a doc. Ing. Jánom Mandulom, CSc. v decembri 2024. Výsledkom dopravnokapacitného posúdenia je zistenie, že pri existujúcom stavebnom usporiadaní dotknuté posudzované križovatky z hľadiska kapacity vyhovujú.

Prílohou zámeru navrhovanej činnosti je hluková štúdia vypracovaná odborne spôsobilou osobou - prof. MVDr. Ján Venglovský, PhD. v januári 2024. Výsledkom hlukovej štúdie je zistenie, že na základe vykonanej predikcie a zadaných vstupných predpokladov a navrhovaných požiadaviek technického riešenia je možné konštatovať, že realizáciou a prevádzkou navrhovanej činnosti budú splnené požiadavky vyhlášky č. 549/2007 Z. z. S týmto záverom sa stotožnil aj Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Košiciach, ktorého doručené stanovisko bolo súhlasné.

K štúdiu tienenia a preslnenia okresný úrad uvádza, že svetelno-technické posúdenie navrhovanej činnosti bolo vypracované odborne spôsobilou osobou - Ing. arch. Martinom Pačayom (autorizovaný architekt) vo februári 2024, záverom ktorého je, že vplyv plánovanej dostavby územia bytovým domom na Jakobyho ulici vyhovuje požiadavkám STN 73 4301 na preslnenie okolitých bytov a taktiež že plánovaná výstavba svojou polohou a výškou negatívne neovplyvní vyhovujúce preslnenie okolitých bytov. Pri výstavbe navrhovanej činnosti budú rešpektované v plnom rozsahu.

Okresný úrad k pripomienke ohľadom hydrologického posudku uvádza, že doplnenie hydrologického posúdenia navrhovanej činnosti v danom území bude súčasťou následných povoľovacích konaní v rámci stavebného konania. Okresný úrad dodáva, že v súčasnosti platný zákon o EIA neobsahuje § 20a. Príloha č. 12 zákona o EIA sa týka obsahu záverečného stanoviska z posúdenia vplyvov navrhovanej činnosti na životné prostredie v procese povinného hodnotenia.

Na základe vyššie uvedeného okresný úrad považuje nevyžiadané stanovisko dotknutej verejnosti za nedôvodné.

- 15. Tibor Pillár, Marta Lichvarová, Alžbeta Ballayová, Alena Ďuranová a Bc. Jaroslav Čekan bytom Jakobyho 3, 040 01 Košice listami doručenými dňa 03.12.2025 doručili na okresný úrad stanovisko k zámeru navrhovanej činnosti (uvedená citácia predmetných stanovísk):

„Vážený úrad, ako bezprostredne dotknutý obyvateľ a vlastník bytu v bytovom dome na adrese Jakobyho 3, ktorého fasáda sa nachádza v extrémnej blízkosti (cca 12 metrov) od navrhovanej stavby, týmto podávam zásadný nesúhlas so zámerom navrhovateľa NAMAT PLUS, s.r.o. Vzhľadom na moju polohu bytu (bývam na 3. poschodí priamo oproti plánovanej 14-poschodvovej veži) bude mať realizácia tohto zámeru devastálny vplyv na kvalitu môjho života a hodnotu môjho majetku.

Žiadam, aby príslušný úrad vydal nesúhlasné stanovisko a odporučil nerealizovať tento zámer v žiadnom variante (tzv. nulový variant).

Svoje stanovisko odôvodňujem nasledujúcimi závažnými skutočnosťami:

1. Ohrozenie statiky môjho bytu a budovy – Navrhovateľ plánuje v tesnej blízkosti (cca 12 m) realizovať masívne výkopové práce pre 3 podzemné podlažia. Náš bytový dom je staršej konštrukcie. Mám dôvodnú obavu, že otrasy, vibrácie a zmeny v podloží spôsobené hĺbkovým zakladaním narušia statiku našej budovy, čo sa prejaví praskaním stien v mojom byte a ohrozením bezpečnosti. Odmietam znášať riziko poškodenia môjho jediného domova.
2. Neúmerné dlhá doba výstavby (4 roky) – Podľa harmonogramu má výstavba trvať až 4 roky (2027-2023). Žiť 4 roky na stavenisku, vzdialenom len pár metrov od spálne, pri neustálom hluku ťažkej techniky, prachu a vibráciách, je nezlučiteľné so zdravým bývaním. Takáto dlhodobá záťaž by mala likvidačný dopad na moje psychické zdravie a pohodu bývania.
3. Zavádzanie o kapacite a dopravný kolaps – Zámer uvádza 85 bytov, no verejne dostupné zdroje o tomto projekte hovoria o kapacite až 165 bytov. Tento rozpor vo mne vzbudzuje obavu, že developer po kolaudácii rozdelí veľké byty na menšie, čím sa dopravná záťaž zdvojnásobí. Úzka Jakobyho ulica, ktorá je slepá a už teraz preťažená

(Rezidencia Albelli), takýto nápor nezvládne. Hrozí, že v prípade požiaru alebo zdravotnej núdze sa záchranné zložky nedostanú včas k môjmu vchodu.

4. Totálna strata svetla a hygieny bývania – Keďže bývam na 3. poschodí a predom mnou m vyrásť 14-poschodová veža, dôjde k efektu „betónovej steny“. Môj byt bude trvalo zatienený, stratím priamy slnečný svit a výhľad. Mám za to, že takýto stav nespĺňa hygienické normy na preslnenie obytných miestností a výrazne zhorší mikroklimu v mojom byte.

5. Znehodnotenie trhovej ceny nehnuteľnosti – Realizáciou stavby sa môj byt stane tým tmavým, hlučným a stratí súkromie. To bude mať za následok radikálny pokles jeho trhovej hodnoty, čím dôjde k priamemu poškodeniu mojich majetkových práv v prospech zisku súkromného investora.

Záver a požiadavky

Na základe vyššie uvedeného žiadam:

- Aby bol zámer posúdený ako nevhodný do daného územia a bol zamietnutý.
- Ak by proces pokračoval, žiadam, aby bol vplyv hluku a dopravy posudzovaný kumulatívne v širšom kontexte, konkrétne v lokalite ohraničenej ulicami Slovenskej jednoty, Alvinczyho, Hutnícka a Tyršovo nábrežie, s prihliadnutím na už existujúcu záťaž z okolitých novostavieb.
- Aby bol vypracovaný nezávislý statický a svetlo-technický posudok so zameraním konkrétne na môj byt na 3. poschodí.“

Vyhodnotenie okresného úradu:

Okresný úrad berie nevyžiadané stanovisko dotknutej verejnosti na vedomie.

K bodu 1. - Hrúbka základovej dosky, hlbinné základy ako aj hrúbka milánskych stien budú spresnené na základe podrobného inžiniersko-geologického prieskumu. Charakter navrhovanej činnosti nepredpokladá žiadne zmeny v horninovom prostredí, geologickej stavbe územia ani v inžiniersko-geologických vlastnostiach hornín. Pri zemných prácach na stavbe pri hlbení pilót, výkopov pre podzemné priestory (garáže) môžu vznikať vibrácie. Tieto otrasy a vibrácie sú súčasťou stavebných prác a predstavujú krátkodobý a lokálny charakter. Ich vplyv bude eliminovaný vhodnou stavebnou technológiou a realizáciou prác vo vhodnom ročnom období. Počas prevádzky navrhovanej činnosti bude vonkajším zdrojom vibrácií len bežná cestná doprava na prilahlých komunikáciách. Intenzita dopravy nebude presahovať prípustnú hodnotu vibrácií.

K bodu 2. - Prílohou zámeru navrhovanej činnosti je hluková štúdia vypracovaná odborne spôsobilou osobou - prof. MVDr. Ján Venglovský, PhD. v januári 2024. Výsledkom hlukovej štúdie je zistenie, že na základe vykonanej predikcie a zadaných vstupných predpokladov a navrhovaných požiadaviek technického riešenia je možné konštatovať, že realizáciou a prevádzkou navrhovanej činnosti budú splnené požiadavky vyhlášky č. 549/2007 Z. z. S týmto záverom sa stotožnil aj Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Košiciach, ktorého doručené stanovisko bolo súhlasné.

K bodu 3. - Dopravno-kapacitné posúdenie navrhovanej činnosti bolo vypracované odborne spôsobilými osobami - doc. Ing. Brigitou Salaiovou, CSc. a doc. Ing. Jánom Mandulom, CSc. v decembri 2024. Výsledkom dopravno-kapacitného posúdenia je zistenie, že pri existujúcom stavebnom usporiadaní dotknuté posudzované križovatky z hľadiska kapacity vyhovujú.

V kompetencii okresného úradu nie je spochybňovanie odborných posudkov, ktoré boli v rámci procesu zisťovacieho konania súčasťou zámeru navrhovanej činnosti, a preto ich považuje za postačujúce.

K bodu 4. - K štúdii tienenia a preslnenia okresný úrad uvádza, že svetelno-technické posúdenie navrhovanej činnosti bolo vypracované odborne spôsobilou osobou - Ing. arch. Martinom Pačayom (autorizovaný architekt) vo februári 2024, záverom ktorého je, že vplyv plánovanej dostavby územia bytovým domom na Jakobyho ulici vyhovuje požiadavkám STN 73 4301 na preslnenie okolitých bytov a taktiež že plánovaná výstavba svojou polohou a výškou negatívne neovplyvní vyhovujúce preslnenie okolitých bytov. Pri výstavbe navrhovanej činnosti budú rešpektované v plnom rozsahu.

K bodu 5. - Pripomienka týkajúca sa znehodnotenia trhovej ceny nehnuteľnosti sa netýka procesu posudzovania vplyvov navrhovanej činnosti na životné prostredie, a preto je bezpredmetná.

K záveru a požiadavkám okresný úrad dodáva, že žiaden z dotknutých orgánov, resp. rezortný orgán a dotknutá obec nepožadovali posudzovanie navrhovanej činnosti podľa zákona o EIA, preto pripomienku ohľadom zamietnutia posudzovaného zámeru považuje za nedôvodnú.

Vplyvy navrhovanej činnosti na hluk a dopravu v blízkom okolí boli dostatočne posúdené príslušnými odbornými posudkami, ktoré vypracovali odborne spôsobilé osoby. Navrhovaná činnosť svojim rozsahom ani charakterom nepredpokladá významný negatívny vplyv na obyvateľstvo a jednotlivé zložky životného prostredia. Nepredpokladá sa ani jej kumulatívne a synergické pôsobenie s okolitými činnosťami, ktoré by malo za následok významné

zhoršenie stavu životného prostredia a zdravia obyvateľstva v predmetnom území. Pripomienka na vypracovanie nezávislého posudku pre konkrétny byt nachádzajúci sa v posudzovanom území je irelevantná.

Na základe vyššie uvedeného okresný úrad považuje nevyžiadané stanovisko dotknutej verejnosti v ostatných častiach za nedôvodné.

• 16. Eva Poliaková, bytom Jakobyho 13, 040 01 Košice listom doručeným dňa 04.12.2025 doručila na okresný úrad stanovisko k zámeru navrhovanej činnosti (uvedená citácia stanoviska):

„Písomné stanovisko obyvateľov k zámeru výstavby bytového domu na Jakobyho 1, Košice.

Nesúhlas so zámerom stavby rozsiahleho bytového komplexu na Jakobyho 1 – neúnosné dopravné, sociálne a environmentálne dopady a žiadosť o doplnenie posudkov

Vážený pán/pani, ako obyvatelia blízkeho okolia Jakobyho ulice v Starom Meste v Košiciach, bydliskom: Jakobyho 13 – 9, 040 01 Košice, sa obraciame s vyjadrením proti nedostatočným podkladom k zámeru postaviť na parcele Jakobyho 1 bytový dom. Tento projekt podľa nášho názoru porušuje princípy nového Územného plánu mesta Košice, ktorý zdôrazňuje udržateľný rozvoj, zachovanie zelene a vyváženú infraštruktúru namiesto zahusťovania s stabilizovaných oblastí. Máme za to, že ako obyvatelia slepej ulice budeme trpieť preťažením dopravy na Jakobyho 13 – 3. Bytový dom na Jakobyho ulici v historickom Starom Meste s neprimerane malou náhradou zelene naruší vizuálnu harmóniu a zvýši efekt tepelného ostrova. Blízkosť umelého vodného koryta Mlynského náhonu bude vyžadovať nadmerné stabilizačné úpravy, ktoré zaťažia obyvateľov prachom, hlukom a nákladmi bez environmentálneho prínosu po dosť dlhú dobu výstavby. Žiadame, aby bola predložená dokumentácia doplnená o:

- Dopravno-kapacitné posúdenie: Analýza zaťaženia Jakobyho ulice (nárast áut o 30-50% bez obchádzky). Žiadame o samostatné posúdenie dopravy počas výstavby ako súčasť EIA alebo stavebného konania podľa zákona č. 24/2006 Z. z. (§34) a STN 73 6108 (dopravné prieskumy): štúdiu dopravy stavebných mechanizmov: Trasy nákladných áut (betonárky, žeriavy) s modelovaním špičiek (7-9h, 12-14h) počas školského prevádzkového času; alternatívne obchádzky mimo Jakobyho ulice. Bezpečnostnú analýzu chodcov: Riziká pre seniorov, dočasné uzávierky chodníkov na Jakobyho ulici. Hluk a vibrácie počas stavby s ohľadom na to, že v okolitých domoch žijú seniori, ktorí sú doma celý deň a budú trpieť hlukom a prachom počas stavby. Posúdenie hlučnosti počas výstavby v lokalite ohraničenými ulicami Slovenskej Jednoty, Jakobyho, Tyršovo nábrežie s ohľadom na to, že seniori sú doma celý deň.

- Štúdia tienenia a preslnenia: Vplyv vežíakov na okolitú zeleň nie len na blízke bytové domy na Tyršovom nábreží, efekt tepelného ostrova na uliciach Tyršovo nábrežie – Jakobyho.

- Komplexný hydrogeologický posudok so zohľadnením umelého vodného koryta (vrty, piloty), riziká podzemných vôd pri stavbe 3 poschodí pod zemou. Vplyv na podzemné vody je povinnou súčasťou EIA podľa zákona 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na ŽP (§20a, príloha č. 12), najmä pri stavbách blízko vodných tokov (umelé koryto Mlynského náhonu), kde hrozia riziká znečistenia, odvedenia alebo destabilizácie. Tiež vplyv na žumpy a vodovodné potrubia pre Jakobyho 13-9 pretože už teraz máme veľké problémy s odpadovými vodami a tiež na ulici Jakobyho stáva, že vodovodné potrubie v zime praská, následkom vibrácií pri výstavbe sa nám môže ohroziť prívod vody.

- Ako presne projekt podporí revitalizáciu Mlynského náhonu, nie je z predkladanej dokumentácie jasné. 3 poschodové parkovisko v podzemí bude pravým opakom, toto si žiada poriadnu dokumentáciu a prieskumné práce pred schválením.“

Vyhodnotenie okresného úradu:

Okresný úrad berie nevyžiadané stanovisko dotknutej verejnosti na vedomie a k pripomienkam uvádza nasledovné: Dopravno-kapacitné posúdenie navrhovanej činnosti bolo vypracované odborne spôsobilými osobami - doc. Ing. Brigitou Salaiovou, CSc. a doc. Ing. Jánom Mandulom, CSc. v decembri 2024. Výsledkom dopravnokapacitného posúdenia je zistenie, že pri existujúcom stavebnom usporiadaní dotknuté posudzované križovatky z hľadiska kapacity vyhovujú.

Prílohou zámeru navrhovanej činnosti je hluková štúdia vypracovaná odborne spôsobilou osobou - prof. MVDr. Ján Venglovský, PhD. v januári 2024. Výsledkom hlukovej štúdie je zistenie, že na základe vykonanej predikcie a zadaných vstupných predpokladov a navrhovaných požiadaviek technického riešenia je možné konštatovať, že realizáciou a prevádzkou navrhovanej činnosti budú splnené požiadavky vyhlášky č. 549/2007 Z. z. S týmto záverom sa stotožnil aj Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Košiciach, ktorého doručené stanovisko bolo súhlasné.

K štúdiu tienenia a preslnenia okresný úrad uvádza, že svetelno-technické posúdenie navrhovanej činnosti bolo vypracované odborne spôsobilou osobou - Ing. arch. Martinom Pačayom (autorizovaný architekt) vo februári 2024, záverom ktorého je, že vplyv plánovanej dostavby územia bytovým domom na Jakobyho ulici vyhovuje požiadavkám STN 73 4301 na preslnenie okolitých bytov a taktiež že plánovaná výstavba svojou polohou a výškou

negatívne neovplyvní vyhovujúce presnenie okolitých bytov. Pri výstavbe navrhovanej činnosti budú rešpektované v plnom rozsahu.

Okresný úrad k pripomienke ohľadom hydrologického posudku uvádza, že doplnenie hydrologického posúdenia navrhovanej činnosti v danom území bude súčasťou následných povolenacích konaní v rámci stavebného konania. Okresný úrad dodáva, že v súčasnosti platný zákon o EIA neobsahuje § 20a. Príloha č. 12 zákona o EIA sa týka obsahu záverečného stanoviska z posúdenia vplyvov navrhovanej činnosti na životné prostredie v procese povinného hodnotenia.

Okresný úrad konštatuje, že revitalizácia Mlynského náhonu nie je predmetom posudzovania vplyvov navrhovanej činnosti na životné prostredie.

Na základe vyššie uvedeného okresný úrad považuje nevyžiadané stanovisko dotknutej verejnosti za nedôvodné.

Okresný úrad v súlade s § 29 ods. 9 zákona o EIA vyzval navrhovateľa listom č. OU-KE-OSZP3-2026/009722-064 zo dňa 19.02.2026, aby v lehote 20 dní odo dňa doručenia tejto výzvy, predložil doplňujúce informácie a vyjadrenie k uplatneným pripomienkam a požiadavkám dotknutých orgánov a verejnosti, a to v nasledovnom rozsahu:

1. Nedostatočné vyhodnotenie zásahov do drevín, pričom v predloženej zámere nie je uvedená ani informácia o potrebe výrubu drevín, hoci z charakteru, rozsahu a umiestnenia navrhovanej činnosti možno takýto zásah dôvodne predpokladať.
2. Absencia informácie o odstránení (asanácii) existujúcich objektov, pričom táto činnosť síce nie je uvedená v predloženej zámere a môže byť riešená v samostatnom konaní, avšak z charakteru a rozsahu navrhovanej činnosti je jej uskutočnenie zrejmé a nevyhnutné. Zároveň chýba vyhodnotenie predpokladaných environmentálnych vplyvov odstránenia (asanácie) existujúcich objektov ako súvisiacej činnosti, hoc ide o podmienku uskutočnenia navrhovaného zámeru.
3. Neaktuálnosť a neúplnosť hlukovej štúdie vzhľadom na skutočnosť, že bola vypracovaná pre pôvodný zámer, ktorý sa od aktuálne predloženého riešenia odlišuje.
4. Nedostatočné vyhodnotenie dopravných vplyvov zámeru na prilahlé (bočné) ulice a na dopravné zaťaženie územia počas realizácie stavby.
5. Rozpory v svetlotechnickom posúdení z hľadiska súladu s príslušnými technickými normami.
6. Absencia vyhodnotenia kumulatívnych vplyvov v súvislosti s existujúcimi a pripravovanými investičnými zámermi v dotknutom území.

Navrhovateľ listom zo dňa 09.03.2026, doručeným na okresný úrad dňa 10.03.2026 doručil doplňujúce informácie, ktoré okresný úrad zverejnil aj v centrálnom informačnom systéme Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky. K jednotlivým pripomienkam a požiadavkám navrhovateľ uvádza nasledovné (uvedená citácia):

„K pripomienke č. 1 - Navrhovateľ akceptuje opodstatnenosť pripomienky týkajúcej sa potreby presnejšej špecifikácie vplyvov na miestnu zeleň. Hoci v textovej časti predloženého Zámeru nebol detailne kvantifikovaný rozsah výrubu, navrhovateľ túto problematiku v prípravnej fáze nezanedbal. Na základe tejto pripomienky navrhovateľ do prebiehajúceho zisťovacieho konania doplní presné údaje a predkladá odborný dendrologický posudok, čím je vplyv na zložku životného prostredia (biotu) plne a odborne vyhodnotený. K predmetnej veci navrhovateľ uvádza nasledovné skutočnosti:

a) Odborné zhodnotenie a kvantifikácia dotknutých drevín (Výrub) Pre záujmové územie bol už v štádiu prípravy projektu vypracovaný odborný dokument „HODNOTENIE DREVÍN – Dreviny v kolízii s pripravovanou stavbou Jakobyho ulica 1, Košice“, spracovaný odborne spôsobilou osobou (Ing. Martin Kolník). Z posudku vyplýva, že v nevyhnutnej kolízii so stavbou sa nachádza 15 ks drevín (v zelených plochách vedľa existujúcich asfaltových plôch a parkovacích miest). Ide prevažne o izolačnú zeleň popri oplatení, ktorá bola v minulosti vysadená v príliš hustom sponse, čo negatívne ovplyvňuje jej kvalitu (napr. strom č. 9 – pagaštan konský, má koreňový priestor výrazne obmedzený existujúcim asfaltom). Spoločenská hodnota všetkých hodnotených drevín, ktoré spadajú pod výrubové povolenacie konanie, bola odborne vyčíslená na 18 226,48 €. (Pozn.: Strom č. 4 – lipa, nespĺňa parametre pre výrubové povolenacie konanie).

Zoznam dotknutých drevín:

- 1, 2, 7 – breza previsnutá (*Betula pendula*)
- 3, 4, 5, 6 – lipa malolistá (*Tilia cordata*)
- 8 – javor horský (*Acer pseudoplatanus*)
- 9 – pagaštan konský (*Aesculus hippocastanum*)
- 10 až 15 – borovica lesná (*Pinus sylvestris*)

b) Ochrana existujúcich drevín (Mestská zeleň) Ostatné stromy v lokalite nie sú stavbou dotknuté a budú počas výstavby prísne chránené. Týka sa to predovšetkým existujúcich stromov na severnej strane (Jakobyho ulica), ktoré sú vo vlastníctve mesta Košice a v Správe mestskej zelene. Keďže existujúci odstup osi kmeňa týchto stromov od hranice chodníka je minimálny (od 0 mm pri lipe na západnej strane až po 700 mm), návrh Bytového domu uvažuje v ďalšom stupni projektovej dokumentácie so spracovaním samostatného Projektu na ochranu drevín, aby sa predišlo ich poškodeniu počas stavebných prác a aby sa celkovo zlepšil ich existujúci stav.

c) Koncept nových sadových úprav a adaptácia na zmenu klímy Navrhovateľ si plne uvedomuje spoločenskú a ekologickú hodnotu zelene v mestskom prostredí. Nové sadové úpravy a drobná architektúra sú integrálnou súčasťou architektonického konceptu a sú rozdelené do dvoch funkčných celkov:

- Verejný priestor (severná hrana v kontakte s ulicou): Návrh uvažuje s diverzifikáciou typov zelene tak, aby bolo zabezpečené reálne zlepšenie životného prostredia ulice. Vhodne zvolené nízke druhy zelene zabezpečia lepšie zachytávanie prachových častíc a zabránia ich sekundárnemu víreniu.
- Poloverejný vnútroblok (v kontakte s rekreačnou zónou Mlynský náhon): Vnútroblok je komunikačne otvorený občianskej vybavenosti v parteri (bez možnosti pešieho tranzitu na Jakobyho ulicu). Na východnej strane je ukončený modelovanou terénou vlnou, ktorá ho opticky uzatvára a poskytuje dvoru priestor na nové komunitné aktivity v priamom vizuálnom kontakte s Mlynským náhonom.

d) Závazky navrhovateľa a náhradná výsadba Odstránenie kolíznych drevín bude podliehať samostatnému a prísnemu povoleniu konaniu podľa zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny. Navrhovateľ sa v tejto súvislosti zaväzuje:

- Požiadať príslušný orgán ochrany prírody o súhlas s výrubom a plne rešpektovať jeho rozhodnutie.
- Zrealizovať náhradnú výsadbu v rozsahu a hodnote, ktorú určí orgán ochrany prírody (až do výšky spoločenskej hodnoty 18 226,48 €), pričom navrhovateľ bude proaktívne súčinný pri hľadaní vhodných plôch na výsadbu ideálne v čo najužšom kontakte s dotknutou lokalitou, aby sa zachovala lokálna mikroklima.
- Dôsledne dodržiavať podmienky pre ochranu ponechaných stromov pri stavebnej činnosti, ich ošetrovanie a úpravu podmienok pre ich rast, presne podľa priloženého dendrologického posudku.

Záver navrhovateľa: Keďže rozsah zásahu do drevín je vďaka priloženému dendrologickému posudku presne známy, odborne vyčíslený a jeho kompenzácia (náhradná výsadba) je striktnie riešená samostatným zákonom (č. 543/2002 Z. z.), tento vplyv nepredstavuje neznáme riziko, ktoré by si vyžadovalo ďalšie posudzovanie v procese EIA. Navrhovateľ preto navrhuje, aby príslušný orgán (Okresný úrad) premietol požiadavky na ochranu drevín a realizáciu náhradnej výsadby z dendrologického posudku priamo do záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania. V prílohe predkladáme "Hodnotenie drevín", koordinačnú situáciu a situáciu zelene.

K pripomienke č. 2 - Navrhovateľ akceptuje požiadavku na detailnejšie objasnenie asanačných prác. Hoci povolenie odstránenia existujúcej stavby prebieha v zmysle stavebného zákona v samostatnom konaní (na základe rozhodnutia o stavebnom zámere vydaného mestom Košice), navrhovateľ vníma asanáciu ako integrálnu súčasť prípravy územia. Preto v záujme maximálnej transparentnosti dopĺňa do procesu zisťovacieho konania podrobné vyhodnotenie vplyvov asanácie a návrh prísnych zmierňujúcich opatrení. K predmetnej činnosti navrhovateľ uvádza nasledovné skutočnosti:

a) Rozsah a časový harmonogram asanácie (Krátkodobý vplyv) Predmetom asanácie je nepodpivničený objekt so zastavanou plochou cca 1 729 m² a celkovou podlažnou plochou cca 2 388 m² (obvodové murivo zo silikátových tvárnic, plochá strecha). Na základe orientačného výpočtu sa predpokladá vznik cca 2 400 t (± 10 %) stavebného odpadu. Z hľadiska vplyvu na obyvateľstvo je kľúčové, že pôjde o striktnie dočasný a krátkodobý vplyv. Predpokladaná celková doba realizácie búracích prác je len 4 až 6 týždňov (v závislosti od klimatických a logistických podmienok).

b) Moderný technologický postup (Selektívna demontáž a recyklácia) Búracie práce nebudú prebiehať formou plošného zrútenia, ale formou selektívnej demontáže. Tento postup bol zvolený s cieľom maximálne znížiť prašnosť. Navrhovateľ bude v maximálnej možnej miere využívať recykláciu stavebných odpadov priamo na mieste vzniku. Týmto ekologickým prístupom sa radikálne zníži objem odpadu vyvázaného na skládky, čo priamo úmerne zníži počet prejazdov nákladných áut, a tým aj emisie a hluk z dopravy.

c) Opatrenia na minimalizáciu vplyvov na okolie Vzhľadom na situovanie v husto zastavanom mestskom prostredí (v kontakte s bytovou zástavbou a nábrežím Hornádu) navrhovateľ garantuje dodržiavanie nasledovných prísnych technologických opatrení:

- Ochrana pred hlukom: Najhlučnejšie práce budú sústredené výlučne do denného času. Pri demolácii železobetónových konštrukcií budú preferované hydraulické drviace kliešte pred údernými demolačnými nástrojmi (hydraulickými kladivami), ktorých použitie sa obmedzí len na absolútne nevyhnutné minimum. Bude zamedzené voľnému pádu konštrukcií z výšky.
- Ochrana pred prašnosťou: Bude zabezpečené kontinuálne kropenie miesta demolácie a lokálne zvlhčovanie miesta lomu (najmä pri lámaní stropných panelov SPIROLL a silikátových tvárnic). Intenzita kropenia sa bude operatívne prispôsobovať vetru a suchu.
- Ochrana komunikácií a doprava: Odvoz nevyužiteľného odpadu bude prebiehať priebežne, bez vytvárania dlhodobých skládok na stavenisku. Nákladné vozidlá budú počas transportu prekryté, pri výjazde zo staveniska sa bude vykonávať čistenie kolies a zabezpečí sa pravidelné čistenie a kropenie príľahlých komunikácií.

Záver navrhovateľa: Vplyvy spojené s odstránením existujúceho objektu (hluk, prach, doprava) sú svojou povahou dočasné (4-6 týždňov) a pri uplatnení vyššie uvedených moderných technologických postupov (selektívna demontáž, recyklácia na mieste, hydraulické kliešte, kropenie) sú plne kontrolovateľné a minimalizované na úroveň, ktorá nepredstavuje významné riziko pre životné prostredie ani zdravie obyvateľstva. Navrhovateľ súhlasí, aby boli tieto opatrenia zahrnuté medzi podmienky pre ďalšie stupne povoľovania.

K pripomienke č. 3 - Navrhovateľ predložil k zámeru pôvodnú hlukovú štúdiu, nakoľko po vykonaných zmenách v projekte nebol predpoklad zásadnej zmeny, či zhoršenia hlukových pomerov. Na základe vyššie uvedenej požiadavky bola hluková štúdia aktualizovaná a predkladáme ju v prílohe. Z aktualizovanej hlukovej štúdie spracovanej odborne spôsobilou osobou vyplývajú nasledovné závery „Na základe vykonaných meraní hluku, výpočtoch a analýze výsledkov v predmetnej oblasti je možné konštatovať, že:

- samostatne hodnotená prevádzka navrhovaný „Bytový dom na Jakobyho ulici, Košice“ (vjazd a výjazd do podzemnej garáže) nespôsobí prekročenie prípustných hodnôt určujúcich veličín hluku pred fasádami najbližších chránených objektov pre denný, večerný, ani pre nočný referenčný časový interval
- na stranách 50, 53 tohto posudku môžeme porovnať maximálne hladiny akustického tlaku hluku 2 metre pred fasádami objektov pred výstavbou a po výstavbe a môžeme konštatovať, že po výstavbe došlo len k miernemu nárastu ekvivalentných hladín hluku a na niektorých fasádach došlo aj ich k poklesu vplyvom tienenia hluku z dopravy novostavbou
- samostatná prevádzka stacionárnych zdrojov hluku súvisiacich s navrhovanou činnosťou nespôsobí prekročenie prípustných hodnôt určujúcich veličín hluku pred fasádami vlastných a najbližších objektov s chráneným vonkajším priestorom pre denný, večerný, ani pre nočný referenčný časový interval
- obvodový plášť musí byť navrhnutý, tak, aby boli splnené požiadavky príslušných noriem a Vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z., návrh akustických vlastností obvodového plášťa, ako aj konštrukcií výplní otvorov sa musí riadiť predikciou zistenými ekvivalentnými hladinami A zvuku uvedenými v tomto posúdení
- všetky stavebné konštrukcie musia byť navrhnuté v zmysle požiadaviek normy STN 73 0532:2024, zvláštnu pozornosť venovať deliacim konštrukciám oddelujúce hlučné priestory (technické miestnosti a pod.) od chránených miestností bytov.
- prípadné stacionárne zdroje hluku, ako napr. zdroje hluku na strechách, fasádach posudzovaných objektov musia byť v rámci spracovania ďalšieho stupňa PD navrhnuté tak, aby pred fasádami vlastných objektov v mieste chránených miestností bytov a pred fasádami najbližších existujúcich chránených objektov nedošlo k prekročeniu prípustných hodnôt určujúcich veličín hluku.
- po realizácii navrhovanej činnosti je potrebné vykonať meranie a hodnotenie hluku vo vnútornom prostredí bytov. Na základe vykonanej predikcie a zadaných vstupných predpokladov a navrhovaných požiadaviek technického riešenia je možné konštatovať, že činnosťou „Bytový dom na Jakobyho ulici, Košice“ budú splnené požiadavky Vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z. Spracovanie hlukovej štúdie bolo vykonané podľa vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z.“.

Záver a návrh záväzného opatrenia: Navrhovateľ v záujme eliminácie zdrojov hluku súhlasí a sám navrhuje, aby do záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania boli zahrnuté podmienky vyplývajúce zo záverov hlukovej štúdie a tiež podmienka, že zdrojom energie pre predmetný projekt budú tepelné čerpadlá zem – voda.

K pripomienke č. 4 - Navrhovateľ pripomienku nepovažuje za relevantnú, nakoľko dopravné vplyvy navrhovanej činnosti boli posúdené odborne, v rozsahu primeranom aktuálnemu stupňu dokumentácie (Zámer) a v prísnom súlade

s požiadavkami dotknutých orgánov. K predmetnej pripomienke navrhovateľ uvádza nasledovné skutočnosti, pričom je potrebné rozlišovať medzi dopravou počas prevádzky stavby a dopravou počas jej samotnej realizácie (výstavby):

a) Dopravné vplyvy počas prevádzky stavby (Dopravno-kapacitné posúdenie) Dopravno-kapacitné posúdenie (DKP) bolo spracované odbornou spôsobilou osobou presne v rozsahu, ktorý stanovil príslušný cestný správny orgán – Mesto Košice. Rozsah dopravnej analýzy plne zodpovedá platnej metodike posudzovania dopravných vplyvov stavieb v území. Spracované DKP nevyhodnocuje len bezprostredné okolie, ale analyzuje dopravné vzťahy v širšej dopravnej sieti územia. Posudzovanie je založené na dopravnom modeli, ktorý zahŕňa nadväzujúce komunikácie a relevantné križovatky v širšom okolí, a teda plnohodnotne zohľadňuje aj dopravné väzby na prilahlé a bočné ulice.

b) Dopravné vplyvy počas realizácie stavby (Plán organizácie výstavby) V aktuálnom štádiu procesu posudzovania vplyvov na životné prostredie (EIA) sa projekt nachádza vo fáze koncepčného návrhu. Podrobné riešenie organizácie dopravy počas výstavby (trasy stavebnej dopravy, režim zásobovania, časový harmonogram) je štandardne predmetom dokumentácie pre územné a stavebné konanie, konkrétne Projektu organizácie výstavby (POV). Vypracovanie detailného POV v štádiu EIA by bolo predčasné a vysoko hypotetické. Tento dokument si vyžaduje presné výkazy výmer, definovanie konkrétnych stavebných postupov, nasadenia mechanizmov a výber konkrétneho zhotoviteľa stavby a jeho dodávateľských reťazcov (napr. lokalizácia betonárok, skládok zeminy a pod.). Tieto vstupné dáta budú známe až v ďalších stupňoch projektovej prípravy. Navyše, dopravná situácia v meste Košice sa dynamicky vyvíja. Definovanie presných trás pre dovoz materiálu a odvoz odpadu v súčasnosti (s výhľadom realizácie najintenzívnejších prác v rokoch 2027 – 2028) by nezohľadňovalo reálnu dopravnú situáciu, prípadné iné uzávierky, rekonštrukcie ciest či zmeny v organizácii dopravy v danom čase.

Záver a návrh záväzného opatrenia: V záujme skutočného zabezpečenia plynulosti dopravy a minimalizácie negatívnych dopadov na obyvateľov je najefektívnejším riešením prerokovať POV v predstihu, ale v čase bližšom k samotnej realizácii, priamo s úsekom dopravy Magistrátu mesta Košice. Tým sa zabezpečí, že dohodnuté podmienky a trasy budú reflektovať reálny stav dopravného zaťaženia lokality. Aby mal príslušný orgán (Okresný úrad) a dotknutá verejnosť garanciu, že táto problematika bude prísne kontrolovaná, navrhovateľ súhlasí s tým a sám navrhuje, aby bola do záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania zahrnutá nasledovná záväzná podmienka pre ďalšie stupne povoľovania: „V ďalšom stupni projektovej dokumentácie vypracovať detailný Plán organizácie výstavby (POV) s dôrazom na minimalizáciu negatívnych vplyvov stavebnej dopravy na cestné komunikácie a obyvateľstvo. Tento plán v predstihu prerokovať a odsúhlasiť s úsekom dopravy Magistrátu mesta Košice a príslušným dopravným inšpektorátom PZ SR, pričom trasy presunov stavebnej techniky a časy prepravy musia byť prispôbené aktuálnej dopravnej situácii v čase výstavby.“

K pripomienke č. 5 - Svetelno-technický posudok bol spracovaný pre architektonický návrh, ktorý vznikol ako podklad pre proces EIA. V ďalšom stupni prípravy projektu došlo po komunikácii s mestom k úprave dispozičného riešenia objektu a k zníženiu počtu bytových jednotiek. Objemové, výškové ani odstupové parametre navrhovanej stavby sa pritom nezmenili. Zmeny sa týkajú výlučne vnútorného dispozičného riešenia a funkčného využitia niektorých jednotiek. V aktuálnom riešení objekt obsahuje 85 bytových jednotiek, jeden apartmánový priestor určený na prechodné ubytovanie a priestory občianskej vybavenosti umiestnené na 1. nadzemnom podlaží. Navrhovateľ berie na vedomie pripomienky týkajúce sa svetelno-technických pomerov. Na základe týchto pripomienok (zo dňa 17.06.2024) navrhovateľ zabezpečil dôkladné preverenie, aktualizáciu a spresnenie Svetelno-technického posudku, ktorý tvorí prílohu tohto stanoviska. K predmetnej problematike navrhovateľ uvádza nasledovné kľúčové skutočnosti:

- a) Vplyv na existujúcu okolitú zástavbu je plne v súlade s normami (STN). Najdôležitejším záverom aktualizovaného posudku je jednoznačné preukázanie, že realizácia navrhovaného polyfunkčného domu nespôsobí zhoršenie preslnenia existujúcich obytných miestností v okolitých bytových domoch pod minimálnu úroveň. Výsledky exaktných výpočtov potvrdzujú, že všetky posudzované obytné miestnosti existujúcich susedných domov budú aj po realizácii stavby spĺňať prísnu požiadavku minimálneho času preslnenia (90 minút) podľa normy STN 73 4301. Objemové, výškové ani odstupové parametre navrhovanej stavby sa oproti pôvodnému návrhu nijako nezmenili, a teda sa nezväčšil ani rozsah tienenia na okolie.
- b) Úprava vnútornej dispozície a striktné dodržiavanie noriem pre nové byty. V ďalšom stupni prípravy projektu došlo k úprave vnútorného dispozičného riešenia objektu a k zníženiu celkového počtu bytových jednotiek na 85. Navrhovateľ pri návrhu striktnie rešpektuje platné normy. Z výpočtov vyplynulo, že posudzovaný bod CA002 na 2. nadzemnom podlaží dosahuje čas preslnenia 35 minút, čo je menej ako normou požadovaných 90 minút pre trvalé bývanie. Z tohto dôvodu navrhovateľ pristúpil k transparentnému kroku: táto konkrétna jednotka nie je a nebude klasifikovaná ako byt, ale výlučne ako apartmánový priestor určený na prechodné ubytovanie. Polohy nad týmto priestorom (3., 4. a 5. NP) už po úprave dispozície nepredstavujú kritické polohy a normu preslnenia bezpečne spĺňajú.

c) Spresnenie metodiky výpočtu. Cieľom predloženého doplnenia posudku bolo vylúčiť akékoľvek pochybnosti o správnosti meraní. V aktualizovanom dokumente boli vykonané najmä tieto úpravy:

- Spresnenie normových východísk posudzovania podľa STN 73 4301 (Budovy na bývanie) a metodiky výpočtu podľa STN 73 0580-1.
- Doplnenie detailného vysvetlenia metodiky posudzovania presnenia pre referenčný deň 1. marec a zemepisnú šírku 49° (štandard pre SR).
- Spresnenie charakteru jednotiek v objekte C (apartmány vs. byty).
- Odstránenie drobných formálnych nepresností v popise posudzovaných bodov a spresnenie formulácií záveru vo vzťahu k existujúcej zástavbe.

Záver navrhovateľa: Aktualizovaný svetelno-technický posudok exaktne preukazuje, že navrhovaná stavba z hľadiska svetelno-technických požiadaviek plne vyhovuje platným normovým požiadavkám, a to tak vo vzťahu k vlastným navrhovaným priestorom, ako aj (a to predovšetkým) vo vzťahu k existujúcej okolitej zástavbe na Jakobyho ulici. Z tohto dôvodu navrhovateľ považuje túto problematiku za odborne a dostatočne vyhodnotenú. V prílohe predkladáme upravený svetlo-technický posudok.

K pripomienke č. 6 - Navrhovateľ považuje pripomienku za nedôvodnú, nakoľko kumulatívne a synergické vplyvy navrhovanej činnosti s existujúcim stavom, ako aj s predpokladaným rozvojom územia, sú štandardnou a integrálnou súčasťou metodiky jednotlivých odborných posudkov priložených k zámeru. K problematike kumulatívnych vplyvov navrhovateľ uvádza nasledovné skutočnosti:

a) Kumulatívne vplyvy s EXISTUJÚCIMI zámermi (súčasný stav) Všetky odborné štúdie (najmä dopravnokapacitné posúdenie, akustická štúdia a svetelno-technický posudok) vychádzajú z reálnych meraní a sčítaní v území. To znamená, že existujúca okolitá zástavba (vrátane už zrealizovaného rezidenčného bývania Albelly na Alvinczyho ulici), existujúca doprava a existujúce zdroje hluku už tvoria tzv. základné (pozadové) zaťaženie územia. Vplyv navrhovaného polyfunkčného domu na Jakobyho ulici sa v modeloch pripočítava k tomuto existujúcemu pozadiu. Kumulatívny vplyv s existujúcimi stavbami je teda plne a exaktne vyhodnotený.

b) Kumulatívne vplyvy s PRIPRAVOVANÝMI zámermi (budúci stav) Navrhovateľ má detailný prehľad o investičných aktivitách v dotknutom území a eviduje pripravovanú výstavbu obytných súborov s polyfunkciou, najmä: Polyfunkcia Čížik (ul. Slovenskej jednoty) – v etape výstavby, Výstavba Alvinczyho (ul. Alvinczyho) – pred povoľovacím procesom. Vyhodnotenie kumulatívnych vplyvov s týmito budúcimi zámermi je v zámere zabezpečené prostredníctvom metodiky dopravného inžinierstva. Dopravnokapacitné posúdenie (DKP) pracuje s výhľadovými stavmi, ktoré aplikujú normové koeficienty nárastu dopravy. Tieto koeficienty plošne zohľadňujú prirodzený demografický a investičný rozvoj územia (teda aj nárast dopravy z iných pripravovaných projektov). Dopravný model mesta Košice, z ktorého DKP vychádza, taktiež zohľadňuje schválený územný plán a s ním spojený potenciál výstavby.

c) Kapacita dopravnej infraštruktúry v širšom území Najcitlivejšie je v tomto území vnímané dopravné zaťaženie. Navrhovateľ poukazuje na to, že dopravná infraštruktúra v lokalite prechádza a prejde úpravami, ktoré kumulatívnu záťaž zvládnu a ktoré Mesto Košice realizovalo alebo pripravuje napríklad:

- Vybudovaním okružnej križovatky Alvinczyho – Slovenskej jednoty – Rampová sa dopravná priepustnosť v území už preukázateľne zlepšila.
- V prípade realizácie projektu Výstavba Alvinczyho dôjde k vybudovaniu ďalšej novej križovej križovatky (v mieste styku s Bellovou ulicou), ktorá nahradí súčasný nevyhovujúci vjazd a zlepší organizáciu dopravy.
- Dopravné zmeny v širšom území sú podporené aj novým územným plánom mesta Košice (prijatým v júni 2025), ktorý definuje smerovanie dopravy v oblasti a ktorého dlhodobým cieľom je riešenie problematického železničného priecestia na Rampovej ulici (mimoúrovňovým križením).

d) Synergické vplyvy na zložky životného prostredia Synergický a kumulatívny efekt bol identifikovaný pri jednotlivých vplyvoch v rámci kapitol v zámere. Búracie práce a samotná výstavba sa dočasne prejavujú navýšením prašnosti, hluku a emisií z dopravy. Ide však o dočasné negatívne vplyvy, ktoré budú minimalizované prísnyimi technologickými opatreniami v rámci samostatných konaní. Počas samotnej prevádzky dôjde k miernemu zvýšeniu intenzity dopravy a nárokov na energiu, avšak na základe výsledkov odborných štúdií konštatujeme, že nedôjde k prekročeniu hygienických limitov v zmysle platnej legislatívy pre okolité obyvateľstvo. Nejedná sa o výrobnú činnosť s trvalými negatívnymi vplyvmi (napr. ťažký priemysel). Začlenenie stavby do krajiny novými sadovými úpravami bude mať naopak lokálne stabilizačný efekt. Priaznivý vplyv v dotknutej lokalite bude mať aj navrhované zjednosmernenie Jakobyho ulice v smere západ - východ ku priesečnej križovatke Alvinczyho - Jakobyho ul. Pri tejto úprave dôjde k navýšeniu parkovacích miest pozdĺž ulice Jakobyho obojstranne. Budú vytvorené parkovacie pásy pozdĺžnych stojísk a po pravej strane Jakobyho ul., v miestach, kde to šírka plochy dovoľuje realizovať, aj parkovacie miesta šikmé.

Záver navrhovateľa: Z hodnotenia jednotlivých vplyvov a z ich vzájomného spolupôsobenia nebolo identifikované žiadne významné negatívne synergické a kumulatívne pôsobenie, ktoré by malo za následok zhoršenie stavu životného prostredia nad únosnú mieru. Zákon o posudzovaní vplyvov na životné prostredie vyžaduje od navrhovateľa posúdiť vplyvy ním navrhovanej činnosti. Každý ďalší nový investičný zámer v území musí vo vlastnom povoloňovacom procese preukázať, že jeho príspevok k zaťaženiu územia neprekročí zákonné limity. Navrhovateľ svojimi odbornými posudkami preukázal, že jeho projekt v sčítaní s existujúcim pozadím a výhľadovým nárastom dopravy tieto limity spĺňa.“

Okresný úrad po doručení doplňujúcich informácií od navrhovateľa listom č. OU-KE-OSZP3-2026/009722-066 zo dňa 17.03.2026 a listom č. OU-KE-OSZP3-2026/009722-075 zo dňa 08.04.2026 vyzval dotknutú obec, dotknuté orgány, rezortný orgán a dotknutú verejnosť na predloženie stanovísk k doplňujúcim informáciám a to v lehote 5 dní od doručenia tejto výzvy. Rozsah doplňujúcich informácií, ktoré boli zverejnené v centrálnom informačnom systéme Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky:

1. Hodnotenie drevín - Dreviny v kolízií s pripravovanou stavbou Jakobyho ulica 1, Košice
2. Plochy skutkového stavu
3. Pôdorys 1. pp
4. Vizualizácia bytového domu
5. Koordinačná situácia
6. Svetelno-technické posúdenie (Zmena: 03/2026)
7. Situácia zelene
8. Bytový dom na Jakobyho ulici, Košice – posúdenie hlukovej záťaže dotknutého vonkajšieho prostredia v stupni DUR, Marec 2026

Na okresný úrad boli na základe výzvy doručené nasledovné stanoviská:

1. Mesto Košice, referát životného prostredia listom č. MK/A/2026/10984 zo dňa 24.03.2026 uvádza k doplňujúcim informáciám nasledovné (uvedená citácia v skrátenom znení):

„Mesto Košice, ako dotknutá obec, požaduje, aby po posúdení zámeru a doplnených podkladov, boli do záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania zahrnuté podmienky a opatrenia na zmiernenie možných nepriaznivých vplyvov navrhovanej činnosti na zložky životného prostredia v štádiu jej výstavby a následne počas jej prevádzky“.

Vyhodnotenie okresného úradu:

Okresný úrad berie stanovisko dotknutej obce k doplňujúcim informáciám na vedomie s konštatovaním, že je súhlasné. Okresný úrad uvádza, že stanovisko Mesta Košice zo dňa 24.03.2026 obsahovo nadväzuje na predchádzajúce stanovisko zo dňa 03.12.2025 a neuvádza nové zásadné skutočnosti, ale opätovne zdôrazňuje požiadavku na zapracovanie opatrení na zmiernenie nepriaznivých vplyvov navrhovanej činnosti (napr. opatrenia č. 21 až 23). Požiadavky uvedené v oboch stanoviskách boli zohľadnené v rámci spracovania dokumentácie a návrhu opatrení, ktoré budú súčasťou záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania. Okresný úrad zároveň konštatuje, že konkrétne podmienky týkajúce sa dopravy, územnoplánovacích požiadaviek a technického riešenia budú predmetom ďalších povoloňovacích konaní podľa osobitných predpisov.

Z uvedeného dôvodu okresný úrad považuje pripomienky uvedené v druhom stanovisku za dostatočne obsahovo vysporiadané (strana č. 6) v rámci predchádzajúceho stanoviska.

2. Anna Kožušeková, Slovenskej Jednoty 36, 040 01 Košice a Peter Kupčík, Jakobyho 9, 040 01 Košice listami zo dňa 24.03.2026, doručenými na okresný úrad dňa 27.03.2026, zaslali k doplňujúcim informáciám stanovisko, v ktorom uvádzajú nasledovné (uvedená citácia):

„Napriek tomu naďalej nesúhlasíme a trváme na pôvodnom nesúhlase s výstavbou Obytného domu na ulici Jakobyho v Košiciach a žiadame o zamietnutie vydania stavebného povolenia a rozhodnutia o umiestnení stavby v predložennom rozsahu, je úplne jedno čo navrhovateľ doplnil, on tu nebýva, tým pádom sa ho to vôbec nijako nedotýka, ale nás bývajúcich sa to dotkne po všetkých stránkach; viď nižšie...“

Nič sa tým pre nás naďalej nemení na tom, že budeme mať znehodnotenú životnú úroveň z dôvodu ako je uvedené nižšie:

Navrhovaná stavba svojim moderným charakterom nezapadá do existujúcej zástavby a narúša architektonickú a urbanistickú harmóniu lokality. Ide o nežiaduce zahusťovanie zástavby.

Medzi naše hlavné ponosy patrí:

- Zvýšenie dopravy a hluku: Nová výstavba 3 poschodových vežiakov nevyhnutne priláka ďalšie stovky áut, čo povedie k veľkému preťaženiu už aj tak namáhanej miestnej cestnej siete, zvýšeniu hluku a znečistenia ovzdušia. V tejto lokalite žije ešte dosť starších ľudí, ktorým tento nadmerný hluk určite nepridá ani na zdraví, je to momentálne pokojná časť Starého mesta, ktorá by mala aj takto zostať.
 - Strata zelene a zhoršenie životného prostredia: Projekt si vyžiada výrub stromov/zelenej plochy, ktorá slúži ako prirodzený filter vzduchu a miesto pre rekreáciu obyvateľov. V blízkosti sa nachádza starý mlynský náhon kde je momentálne oddychová zóna pre miestnych obyvateľov. Ide o nežiaduce zahusťovanie zástavby.
 - Preťaženie infraštruktúry: Naša súčasná občianska vybavenosť je postačujúca – s výstavbou už 3 veľkých projektov a to v rezidenciách ALBELLI, ALVINCZYHO DVOR a ČIŽÍK – už teraz funguje na hrane svojich kapacít. Noví obyvatelia túto situáciu len zhoršia a výrazne sa zvýši intenzita dopravy v úzkych uličkách, už teraz máme každé ráno a poobede tu dosť veľké zápchy áut na ulici Slovenskej jednoty, ktoré sa tiahnu až k spomínaným už existujúcim výstavbám a to v rezidenciách ALBELLI, ALVINCZYHO DVOR a ČIŽÍK.
 - Znehodnotenie charakteru územia: Navrhovaná moderná/rozsiahla stavba nezapadá do existujúcej architektúry/charakteru našej tichej obytnej zóny, čím naruší celkový ráz a estetiku okolia. Navrhovaná stavba svojim moderným charakterom nezapadá do existujúcej zástavby a naruša architektonickú a urbanistickú harmóniu lokality.
 - Zníženie hodnoty nehnuteľností: Negatívne dopady na bývanie a životné prostredie sa priamo odrazia aj na znížení trhovej hodnoty našich bytov, a negatívne ovplyvní zatienenie a preslnenie bytov.
- Na základe vyššie uvedených skutočností žiadame stavebný úrad o zohľadnenie našich námietok v stavebnom konaní a zamietnutie vydania stavebného povolenia a rozhodnutia o umiestnení stavby v predložennom rozsahu."

Vyhodnotenie okresného úradu:

Okresný úrad berie stanovisko dotknutej verejnosti k doplňujúcim informáciám na vedomie. Okresný úrad uvádza, že stanoviská zo dňa 24.03.2026 sú obsahovo totožné so stanoviskami zo dňa 27.11.2025 a neobsahujú nové skutočnosti, ktoré by neboli predmetom posúdenia v rámci zisťovacieho konania. Uplatnené pripomienky, týkajúce sa najmä dopravnej záťaže, hluku, straty zelene, preťaženia infraštruktúry, vplyvu na charakter územia a hodnotu nehnuteľností, boli už vyhodnotené v rámci predchádzajúceho stanoviska (strana č. 17 a 18) a zohľadnené v procese posudzovania vplyvov navrhovanej činnosti na životné prostredie. Požiadavky smerujúce k zamietnutiu vydania stavebného povolenia a rozhodnutia o umiestnení stavby nie sú v kompetencii okresného úradu podľa zákona o EIA, a preto sú bezpredmetné.

3. Prof. Ing. Martin Orendáč, DrSc., Varšavská 6, 040 13 Košice listom zo dňa 26.03.2026, doručeným dňa 27.03.2026, zaslal na okresný úrad k doplňujúcim informáciám stanovisko, v ktorom uvádza nasledovné (uvedená citácia):

„Vážená pani, vážený pán, dolupodpísaný Martin Orendáč, ako vlastník dvoch bytových jednotiek v dome na Tyršovom nábreží č. 8., podávam týmto stanovisko k upravenej dokumentácii vzťahujúcej sa k zámeru navrhovanej činnosti výstavby Bytového domu na Jakobyho ulici, Košice:

Zámer výstavby predpokladá umiestnenie bytového domu v tesnej blízkosti iných bytových domov, čo bude mať za následok výrazne zníženie kvality života obyvateľov týchto bytových domov.

Navrhovateľ upravil svetelno-technické posúdenie, v ktorom na základe posúdenia preslnenia predefinoval pre kontrolný bod CA002 2.np účel využitia uvedenej bytovej jednoty na dočasne užívaný apartmán, takže sa naň nevzťahuje norma STN 73 4301. Navrhovateľ konštatuje, že ide o jediný prípad pre navrhovanú stavbu, pričom vychádza z výsledkov získaných v 6 kontrolných bodoch. Predošlá verzia svetelno-technického posúdenia však prezentovala výsledky v 9 kontrolných bodoch, pričom v 3 z nich bola doba preslnenia výrazne menšia ako normou stanovená 1 h a 30 min. a v 2 bodoch dosiahla práve limitnú hranicu. Pre úplnosť sú nižšie uvedené výsledky výpočtov doby preslnenia z 9 bodov predošlej verzie svetelno-technického posúdenia poskytnutého navrhovateľom s uvedením názvu bodu, orientácie a doby preslnenia v hodinách: CA001.2np východ 2.00, CA002.2np východ 0.35, CA002.3np východ 0.45, CA002.4np východ 1.00, CA002.5np 1.30, CA003.1np západ 3.30, CA004 1.np juh 2.00, CA005.1np západ 3.30, CA006.1np východ 1.30.

Považujem za užitočné doplnenie výsledkov z kontrolných bodov CA002.2np, CA002.3np, CA002.4np do novej verzie svetelno-technického posúdenia a o zdokladovanie ako dispozičné riešenia zlepšilo presvetlenie bytových jednotiek. Zároveň žiadam o doplnenie svetelno-technického posúdenia pre okolité bytové jednotky z kontrolných bodov CA002.2np, CA002.3np, CA002.4np, CA002.5np, CA006 1.np nakoľko prezentované výsledky ukazujú, že problémových bytových jednotiek na východnej strane z pohľadu doby preslnenia môže byť viac.

Upravená dokumentácia rieši problém zelene v okolí navrhovaného objektu len čiastočne. Konkrétnejšie, v pôvodnom zámere výstavby obytného domu je v tabuľke 34 na str. 76 pozitívne ohodnotená výsadba zelene a starostlivosť o ňu. S týmto hodnotením sa nie je možné sa stotožniť. Zámer počíta s vytvorením parkových plôch

vo vnútri objektu, to však pre obyvateľov okolitých domov nepredstavuje podstatný prínos. Zmienaná oddychová zóna Mlynský náhon poskytuje reálne iba veľmi obmedzené podmienky na regeneráciu vzhľadom k jej rozlohe a faktu, že z oboch strán koryta Hornádu sú cestné komunikácie. Najbližší park, ktorý môžu obyvatelia dotknutej oblasti navštíviť je Park pri poliklinike Sever, ktorý predstavuje už vzdialenejšiu oblasť. Keďže predložený zámer neuvažuje fakt výrazného zahustenia danej lokality inými stavebnými projektami a to rezidencie Albelli, Alvinczyho dvor a Čížik, neráta s podstatným zvýšením hustoty obyvateľov v danej oblasti. Po prípadnej realizácii predloženého projektu v skutočnosti dôjde v danej oblasti k výraznému zníženiu zelenej plochy na obyvateľa. V tomto kontexte je potrebné pripomenúť že mesto Košice dlhodobo trpí podľa normatívo a odporúčaní akútnym nedostatkom parkov, pričom v súvislosti s novým územným plánom mesta Košice, ktorý nadobudol účinnosť od 1. 9. 2025 je snahou „Mať dostatok zelených plôch, múdro využívať vodné plochy a zadržiavať dažďovú vodu v pôde. Medzi výzvy spojené s klimatickou krízou patrí aj ochrana zraniteľného obyvateľstva – starších ľudí, detí, chorých či sociálne vylúčených“. Navrhovaná výstavba obytného domu v oblasti, kde už prebiehajú a majú prebiehať výstavby ďalších bytových objektov je evidentne proti deklarovanému trendu. Podľa urbanistickej štúdie „Mestská zeleň Košice/2013“ požadovaná minimálna výmera plôch zelene verejnej a verejnosti neobmedzene prístupnej bez obmedzenia je 8–12 m²/obyvateľa danej zóny bývania, po realizácii navrhovanej stavby však dôjde k výraznému zníženiu uvedenej plochy.

Žiadam o komplexné posúdenie vplyvu výstavby navrhovaného obytného domu na zeleň v oblasti s explicitným uvedením zmeny zelenej plochy na obyvateľa po realizácii navrhovaného stavebného zámeru s uvážením očakávaného nárastu počtu obyvateľov kvôli už realizovanému, resp. plánovanému zahusťovaniu oblasti ďalšími stavebnými objektami.

Upravená dokumentácia sa dostatočne nevenuje vplyvu navrhovanej stavby na zamestnanosť v oblasti. V predloženom zámere je v tabuľke 34 na str. 76 pozitívne hodnotený vplyv na zamestnanosť. V sprievodnom texte však tento vplyv nie je diskutovaný. Mám za to, že realizáciou výstavby obytného domu dôjde v skutočnosti k zníženiu možnosti zamestnať sa v danej lokalite, pretože zaniknú pôsobiská firiem v súčasnosti pôsobiach v mieste plánovanej výstavby pričom výstavba obytného domu prinesie výrazné zvýšenie počtu obyvateľov. Tu je opäť nutné mať na zreteli nárast počtu obyvateľov aj vďaka ďalším realizovaným resp. plánovaným stavbám. Navyše likvidáciou jestvujúcich firiem a obchodov v súčasnosti pôsobiach na pozemku kde sa plánuje výstavba dôjde k zníženiu miery občianskej vybavenosti pre terajších obyvateľov.

Žiadam o komplexné posúdenie vplyvu výstavby navrhovaného obytného domu na zamestnanosť v oblasti s uvážením očakávaného nárastu počtu obyvateľov kvôli už realizovanému, resp. plánovanému zahusťovaniu oblasti ďalšími stavebnými objektami.

Upravená dokumentácia nerieši dostatočne vzťah navrhovanej stavby k územnému plánu mesta Košice. V tabuľke 31 na strane 70 sa deklaruje pozitívny vplyv plánovanej výstavby na krajinu, kde sa, okrem iného, uvádza: „Jestvujúce územie je v územnom pláne mesta Košice definované ako obytné plochy viacpodlažnej zástavby. Stavba je v súlade s ÚP. Nedôjde k zmene funkčného využitia územia.“ Avšak podľa verejne prístupnej najnovšej verzie územného plánu mesta Košice (<https://opendata.kosice.sk/pages/uzemny-plan>, Výkres č. 2.1.), ktorý nadobudol účinnosť 1. 9. 2025 je predmetné územie vedené nie ako obytné plochy viacpodlažnej zástavby, ale ako plochy zmiešaného územia centrálnejestskej zóny. Z tohto pohľadu pri realizácii navrhovanej stavby by došlo k zmene funkčného využitia územia a navrhovaná stavba sa nejaví byť v súlade s najnovším územným plánom mesta Košice. Žiadam o vysvetlenie uvedeného rozporu.

Čo sa týka vizuálnej dokumentácie navrhovateľ predložil jediný pohľad a to zo strany, kde možno predpokladať najväčšie množstvo zelene, čoho dokladom je aj simulované okolie stavby. Pre objektívnejšie posúdenie dopadu navrhovanej stavby na okolie by bolo žiaduce mať pohľad z každej strany. Považujem za užitočné doplniť vizuálnu dokumentáciu o pohľady na navrhovanú stavbu z troch chýbajúcich strán."

Vyhodnotenie okresného úradu:

Okresný úrad berie stanovisko dotknutej verejnosti k doplňujúcim informáciám na vedomie. Okresný úrad konštatuje, že stanovisko zo dňa 26.03.2026 nadväzuje na pôvodné stanovisko zo dňa 25.11.2025 a vo svojej podstate neprináša zásadne nové okruhy námietok, ale rozvíja a dopĺňa už uplatnené pripomienky, najmä v oblasti: svetelno-technického posúdenia, metodiky vyhodnotenia preslneia, územnoplánovacieho súladu a dokumentácie vplyvu na zeleň. Pôvodné stanovisko už obsahovalo kľúčové námietky k preslneiu bytov, územnému plánu, zeleni a socio-ekonomickým vplyvom. Druhé stanovisko tieto okruhy spresňuje a rozširuje argumentačne, najmä na základe upravenej dokumentácie, avšak nemení ich vecnú podstatu. Z uvedeného vyplýva, že stanovisko z 26.03.2026 je potrebné považovať za doplňujúce a rozvíjajúce pôvodné pripomienky, ktoré boli už v zisťovanom konaní dostatočne odôvodnené (na strane č. 16). Okresný úrad ich preto nepovažuje za nové skutočnosti vyžadujúce samostatné

opätovné vyhodnotenie. Tunajší úrad pri posudzovaní navrhovanej činnosti vychádzal zo súhrnu všetkých odborných podkladov, vrátane aktualizovaných verzií svetelno-technického a urbanistického posúdenia.

4. Miroslav Buriánek, Jakobyho č. 7, 040 01 Košice listom zo dňa 25.03.2026 doručeným dňa 27.03.2026, zaslal na okresný úrad k doplňujúcim informáciám stanovisko, v ktorom uvádza nasledovné (uvedená citácia):

„V texte listu uvádzate osem bodov, ku ktorým sa máme vyjadriť. Problémom je návrh spoločnosti NAMAT PLUS, s.r.o., ktorá chce na Jakobyho ulici postaviť 11, 6 a 14 poschodové budovy na ploche 1888 m² zo 4201 m², ktorých je vlastníkom. Na inú zastavanú plochu pripadá 213,98 m² a na zeleň 49,96% z celkovej plochy 4201 m². uvedené stavby nie je možné v uvedenom rozsahu a podľa predloženého plánu postaviť a umiestniť (napr. 14 poschodovú budovu na rohu budovy Jakobyho ulici). Rozhodujúce je aj stanovisko referátu dopravy mesta Košice, ktoré Vám elektronicky zaslalo stanovisko MK/A/20245/12214 zo dňa 19.04.2024, kde požaduje vybudovať 413 stojísk (alebo 500) namiesto 238 vypočítaných spoločnosťou NAMAT PLUS, s.r.o. Podľa stanoviska referátu dopravy bude celá parcela – 4200 m² spevnená plocha. Podotýkam, že v uvedených budovách o ploche 2000 m² má 120 parkovacích miest. Spoločnosť NAMAT PLUS, s.r.o., v októbri 2025 vzala späť návrh na posúdenie vplyvu stavby na životné prostredie. V novembri roka 2025 podala nový návrh za účinnosti nového územného plánu mesta Košice (od septembra roka 2025). Je pravda, že stavebné konanie podané spoločnosťou v roku 2024 je stále prerušené ale to neznamená, že nový návrh z novembra roka 2025 sa má posudzovať podľa prerušeného stavebného konania“.

Vyhodnotenie okresného úradu:

Okresný úrad berie stanovisko dotknutej verejnosti k doplňujúcim informáciám na vedomie. Okresný úrad posúdil stanovisko verejnosti doručené dňa 02.12.2025 a následne aj stanovisko doručené dňa 27.03.2026 s konštatovaním, že obe podania obsahovo vychádzajú z rovnakých námietok, pričom druhé stanovisko ich rozvíja najmä o doplnené výpočty a odkazy na súvisiace podklady, avšak bez zásadne nových skutočností. Námietky týkajúce sa rozsahu navrhovanej zástavby a možnosti jej umiestnenia na predmetnej ploche sú opakované a v druhom stanovisku rozšírené o ďalšie výpočtové tvrdenia. Ide o otázky priestorového usporiadania a stavebno-technického riešenia, ktoré budú predmetom overenia v rámci územného a stavebného konania príslušným stavebným úradom, a preto sú bezpredmetné.

Námietka nesúladi zámeru s územnoplánovacou dokumentáciou bola uplatnená už v pôvodnom stanovisku a v doplnenom podaní neobsahuje nové rozhodujúce skutočnosti. Posúdenie súladi s územným plánom patrí do kompetencie stavebného úradu v následných povoľovacích konaniach, a preto je taktiež bezpredmetné.

Vplyv navrhovanej činnosti na preslenie okolitých bytových domov bol predmetom pôvodného stanoviska aj doplnenia, pričom druhé stanovisko rozširuje argumentáciu o ďalšie súvislosti. Okresný úrad uvádza, že tieto vplyvy boli vyhodnotené v rámci odborného svetelno-technického posúdenia, ktoré tvorí súčasť predloženej dokumentácie. Doplnkové tvrdenia týkajúce sa parkovania, dopravnej kapacity a procesných súvislostí (vrátane odkazu na predchádzajúce konania) predstavujú rozšírenie pôvodnej argumentácie, avšak nemenia odborné závery dopravnokapacitného posúdenia ani predmet aktuálneho zisťovacieho konania. Okresný úrad konštatuje, že stanoviská účastníka konania sú obsahovo kontinuálne a druhé podanie neobsahuje nové skutočnosti, ktoré by zásadne menili vyhodnotenie vplyvov navrhovanej činnosti. Opakovane uplatnené námietky boli zohľadnené v rámci príslušných odborných posúdení (strana č. podľa 19 a 20) a nevyžadujú nové samostatné vyhodnotenie.

5. Ing. Henrich Kriško, Tyršovo nábrežie 1679/7, 040 01 Košice listom zo dňa 31.03.2026, doručeným na okresný úrad dňa 01.04.2026 a listom zo dňa 20.04.2026, doručeným na okresný úrad dňa 21.04.2026 zaslal k doplňujúcim informáciám stanovisko, v ktorom uvádza nasledovné (uvedená citácia):

„Zaregistroval som, že na Enviroportáli boli dňa 18.3.2026 pridané ďalšie dokumenty týkajúce sa zámeru navrhovanej činnosti Bytový dom na Jakobyho ulici, Košice Týmto podávam stanovisko k novým dokumentom: Podľa situácie zelene navrhovateľ plánuje aj výrub stromov, ktoré nie sú v kolízii so samotnou stavbou bytového domu ale iba s navrhovanou trasou chodníka. Takýto prístup je neakceptovateľný. Riešením má byť prispôbenie trasy chodníka existujúcim stromom. To predstavuje iba minimálny diskomfort pre budúcich obyvateľov bytového domu, avšak pomôže zachovať cenné stromy, ktoré by v prípade výrubu na novej výsadby rástli desiatky rokov. Požadujem, aby do podmienok realizácie navrhovanej činnosti bolo zapracované, že navrhovateľ môže odstrániť iba dreviny, ktoré sú v kolízii so stavbou bytového domu a nemôže odstrániť dreviny, ktoré sú v kolízii s navrhovaným chodníkom.

Hodnotenie drevín z hľadiska kolízie s navrhovanou stavbou bolo vykonané v januári 2025. Od tohto mesiaca muselo byť navrhovateľovi zrejmé, že realizácia stavby si bude vyžadovať výrub stromov. Sám navrhovateľ vo svojom stanovisku uvádza, že sa zaoberá vplyvom navrhovanej činnosti na mestskú zeleň. Napriek tomu však ešte v novembri 2025 vypracoval zámer, v ktorom na stranách 6, 28, 70 a 76 uvádza, že na pozemkoch, na ktorých sa má

realizovať výstavbu, sa nachádzajú stromy, ktoré sa všetky zachovávajú a nie je potrebný výrub. Takéto konanie môže mať znaky priestupku vyskytujúceho sa na viacerých úsekoch správy podľa § 21 ods. 1 písm. b) zákona 372/1990 Zb. o priestupkoch.

V posúdení hlukovej záťaže je na strane 29 uvedené, že riešené územie je v kategórii III - ako územie v kategórii II v okolí diaľnic, ciest I. a II. triedy miestnych komunikácií s hromadnou dopravou, železničných dráh a letísk, mestské centrá. Pritom Gorkého ulica ako hlavný zdroj hluku sa nachádza dostatočne ďaleko od tohto územia. Tejto kategórii III zodpovedajú vyššie limity hluku ako kategórii II - priestor pred oknami obytných miestností bytových a rodinných domov priestor pred oknami chránených miestností školských budov zdravotníckych zariadení a iných chránených objektov, rekreačné územie. To umožňuje navrhovateľovi konštatovať, že hodnoty hluku neprekračujú stanovené normy. Je teda otáznosť, či k zaradeniu územia do kategórie III nedošlo účelovo. Ak by bolo riešené územie v kategórii II, limitné hodnoty hluku by boli mierne prekročené. Žiadam, aby navrhovateľ podrobne zdôvodnil zaradenie riešeného územia do príslušnej kategórie z hľadiska posúdenia hlučnosti. Aj keď v prípade navrhovaného bytového domu možno negatívny vplyv hluku čiastočne eliminovať vhodným stavebno-technickým riešením, takáto možnosť neexistuje v prípade existujúcich bytových domov v susedstve navrhovanej stavby.

V posúdení hlukovej záťaže sa konštatuje, že navrhovaná stavba je v súlade s územným plánom, pritom sa však vychádza z územného plánu platného do 31.8.2025. Keďže zisťovacie konanie začalo 7.11.2025, pri posudzovaní súladu stavby s územným plánom je potrebné vychádzať z nového územného plánu účinného od 1.9.2025. Zisťovacie konanie nie je konaním, ktoré nadväzuje na územné alebo stavebné konanie. Naopak ide o konanie, ktoré musí navrhovateľ absolvovať pred územným a stavebným konaním. Žiadam, aby súlad s územnoplánovacou dokumentáciou bol posúdený podľa územného plánu mesta Košice účinného od 1.9.2025 a súčasne aby do podmienok realizácie navrhovanej činnosti bola zaradená požiadavka, že navrhovaná činnosť musí byť realizovaná v súlade so záväznou časťou územného plánu mesta Košice účinného od 1.9.2025.

Ani aktualizované svetelno-technické posúdenie neobsahuje výpočet času preslnenia pre byty v kritických bodoch bytových domov na Tyršovo nábreží súpisné čísla 1678 a 1679. Preslnenie bytov z južnej strany v týchto bytových domoch komplikujú vzrastlé stromy nachádzajúce sa v tesnej blízkosti okien bytových domov. Preto nie je správne pri posudzovaní preslnenia týchto bytových domov sa obmedziť iba na určenie ekvivalentného uhla tienenia, ale je potrebné posudzovať aj čas preslnenia.

Podľa aktualizovaného svetelno-technického posúdenia jeden z navrhovaných bytov v bode CA002 nachádzajúci sa na druhom nadzemnom podlaží nespĺňa podmienku preslnenia a bude preklasifikovaný na apartmán určený na krátkodobé ubytovanie. Neoveruje sa, či byty v susedstve bodu CA002 spĺňajú normou stanovený čas preslnenia. Tento nedostatok je potrebné odstrániť a takéto overenie vykonať.

Navrhovateľ vo svojom stanovisku uvádza, že dopravnú situáciu v lokalite výstavby zlepší zjednosmernenie Jakobyho ulice v smere západ – východ kvôli zvýšeniu počtu parkovacích miest. To však spôsobí zúženie samotnej cesty, výsledkom čoho bude nižšia priepustnosť Jakobyho ulice.

Nesúhlasím so stanoviskom navrhovateľa, že dostatočne vyhodnotil kumulatívne vplyvy s existujúcimi a pripravovanými investičnými zámermi. Vyhodnotenie nezohľadňuje vplyvy stavebnej činnosti, ktorá v lokalite bude prebiehať súčasne na niekoľkých zámeroch. Podľa údajov v posúdení hlukovej záťaže sa v prípade Bytového domu na Jakobyho ulici uvažuje so stavebných mechanizmami, pričom hodnoty hluku sa budú pohybovať od 69 dB do 79 dB. Podobnú alebo aj vyššiu hlučnosť možno očakávať pri výstavbe súvisiacej so zámermi Alvinczyho dvor a Polyfunkčný dom Čížik. To si vyžaduje posudzovať kumulatívny vplyv týchto projektov na životné prostredie. Naďalej žiadam, aby navrhovaná činnosť podliehala posudzovaniu vplyvov 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.

Keďže k zámeru navrhovanej činnosti boli priložené podklady, z ktorých vyplýva zásadná zmena vplyvu navrhovanej činnosti na mestskú zeleň, mala by o tejto zmene byť informovaná verejnosť a oznámenie by malo byť uverejnené aj na úradných tabuliach mesta Košice a mestskej časti Staré mesto. Dotknutým orgánom by mala byť opätovne poskytnutá lehota 21 dní na zaslanie stanoviska podľa § 29 ods. 5 zákona 24/2006 Z. z. posudzovaní vplyvov na životné prostredie. Rovnako by sa mal príslušný orgán vysporiadať aj so stanoviskami ku zmeneným dokumentom doručeným v rovnakej lehote inými subjektami podľa § 29 ods. 6 zákona 24/2006 Z. z.“.

Doplnená citácia záveru stanoviska zo dňa 20.04.2026:

„Lehotu 5 dní od doručenia určenú na zaslanie stanovísk vrátane stanovísk dotknutých orgánov považujem vzhľadom na zmeny v zámere navrhovanej činnosti za krátku. Súčasne by sa úrad mal vysporiadať aj so stanoviskami k doplneným podkladom, ktoré boli alebo budú doručené od subjektov, ktoré nezaslali stanovisko k podkladom uverejneným 12.11.2025. Ak dôvodom pre podanie stanoviska sú zásahy do zelene, tak takýto subjekt nemal dôvod

podat' stanovisko k podkladom uverejneným 12.11.2025, keďže v nich bolo konštatované, že žiadne výrubu stromov nie sú pre realizáciu zámeru potrebné.“

Vyhodnotenie okresného úradu:

Okresný úrad berie stanovisko dotknutej verejnosti k doplňujúcim informáciám na vedomie. Stanovisko zo dňa 30.11.2025 a následne stanoviská Ing. Kriška k doplňujúcim informáciám (zo dní 31.03.2026 a 20.04.2026) boli doručené v dvoch procesných etapách, pričom tieto stanoviská z apríla 2026 reagujú na doplnené podklady k navrhovanej činnosti. Vo svojich stanoviskách p. Kriško vyjadruje nesúhlas s navrhovanou činnosťou a uplatňuje rovnaký základný okruh námietok, najmä vo vzťahu k súladu navrhovanej činnosti s územným plánom mesta Košice, vplyvom na preslnenie a denné osvetlenie okolitých bytových domov, zásahom do mestskej zelene, dopravnej a hlukovej záťaži územia a kumulatívnym vplyvom viacerých investičných zámerov v dotknutej lokalite. Stanoviská sú obsahovo veľmi podobné, resp. totožné pričom stanovisko zo dňa 20.04.2026 v podstate nadväzuje na stanovisko zo dňa 31.03.2026 bez zásadnej zmeny argumentácie. V oboch stanoviskách dotknutá verejnosť opakovane namietala najmä zásahy do mestskej zelene (najmä výrubu aj mimo priamych kolízií so stavbou), spochybňuje správnosť a úplnosť hlukovej záťaže vrátane zaradenia územia do kategórie III, poukazuje na údajné nesúlady s územnoplánovacou dokumentáciou, nedostatočné vyhodnotenie preslnenia bytov v susedných bytových domoch na Tyršovom nábreží a zároveň kritizuje dopravnú-kapacitné posúdenie a kumulatívne vplyvy viacerých investičných zámerov v území, pričom opakovane žiada komplexné posúdenie navrhovanej činnosti. Stanovisko zo dňa 20.04.2026 tieto výhrady v zásade len opakuje a aktualizuje vo vzťahu k doplneným podkladom, pričom pridáva najmä procesné a doplňujúce námietky (napr. požiadavku na opätovné zverejnenie informácií pre verejnosť, pripomienku k krátkej lehote na vyjadrenie a doplnenie ďalšieho dopravného aspektu v súvislosti s pripravovanou výstavbou na Jesenského ulici). Celkovo ide teda o konzistentnú a kontinuálnu sériu pripomienok, kde druhé stanovisko (zo dňa 20.04.2026) skôr rozvíja a zosilňuje pôvodné výhrady než by prinášalo kvalitatívne nové smerovanie posúdenia.

Okresný úrad dodáva, že pripomienka ohľadom výrubu drevín v kolízii s trasou chodníka budú predmetom riešenia v samostatných povoľovacích konaniach v zmysle osobitných predpisov. V rámci zisťovacieho konania boli identifikované zásahy do drevín a navrhnuté kompenzačné opatrenia (náhradná výsadba, ochrana ponechaných drevín), ktoré sú premietnuté do podmienok záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania (opatrenie č. 1), a teda zohľadnené.

K pripomienke ohľadom hlukovej štúdie a kategorizácii územia okresný úrad uvádza, že zaradenie územia do príslušnej kategórie chráneného územia z hľadiska hluku vychádza z platnej legislatívy (najmä vyhlášky č. 549/2007 Z. z.) a z charakteru dotknutého územia ako mestského obytného prostredia so zmiešanými funkciami a dopravnou záťažou. Posúdenie bolo vykonané odborne spôsobilou osobou. Okresný úrad nemá dôvod spochybňovať metodický postup spracovateľa hlukovej štúdie.

Posudzovanie súladu navrhovanej činnosti s územnoplánovacou dokumentáciou patrí do kompetencie príslušných územnoplánovacích orgánov a povoľujúceho orgánu v následných konaniach podľa osobitných právnych predpisov, nie je predmetom konania o EIA, a preto je táto požiadavka bezpredmetná.

Okresný úrad preto berie doplnené argumenty na vedomie, avšak v rozsahu, v akom boli predložené väčšinou ide o opakovanie už riešených námietok, ktoré boli už v zisťovacom konaní dostatočne vyhodnotené (na strane č. 21 a 22). Okresný úrad ich preto nepovažuje za nové skutočnosti, ktoré by vyžadovali opätovné vyhodnotenie. Tunajší úrad pri posudzovaní navrhovanej činnosti vychádzal zo súhrnu všetkých odborných podkladov, vrátane aktualizovaných verzií svetelno-technického a urbanistického posúdenia.

6. Ing. Tatiana Krišková, Tyršovo nábrežie 1679/7 040 01 Košice listom zo dňa 27.03.2026 doručeným dňa 02.04.2026, zaslala na okresný úrad k doplňujúcim informáciám stanovisko, v ktorom uvádza nasledovné (uvedená citácia):

„Podľa situácie zelene navrhovateľ plánuje aj výrub stromov (4 kusov borovic), ktoré nie sú v kolízii so samostatnou stavbou bytového domu ale iba s navrhovanou trasou chodníka. Takýto prístup považujem za neakceptovateľný. Riešením má byť prispôbenie trasy chodníka existujúcim stromom. To predstavuje iba minimálny diskomfort pre budúcich obyvateľov bytového domu, avšak pomôže zachovať cenné stromy, ktoré by v prípade výrubu a novej výsadby rástli desiatky rokov. Požadujem, aby do podmienok realizácie navrhovanej činnosti bolo zapracované, že navrhovateľ môže odstrániť iba dreviny, ktoré sú v kolízii so stavbou bytového domu a nemôže odstrániť dreviny, ktoré sú v kolízii s navrhovaným chodníkom.

Navrhovateľ v situačnom výkrese zelene uvádza, že jedným z druhov vysádzaných stromov budú aj platany. Tieto druhy stromov sú spôsobilé vyvolať alergické reakcie a sama takýmito alergiami trpím. Žiadam, aby v podmienkach

realizácie navrhovanej činnosti bolo stanovené, že vysádzané druhy stromov podliehajú schváleniu Regionálnym úradom verejného zdravotníctva. Týmto sa zamedzí nadmernej výsadbe stromov vyvolávajúcich alergické reakcie. V posúdení hlukovej záťaže je na strane 29 uvedené, že riešené územie je v kategórii III – ako územie v kategórii II v okolí diaľnic, ciest I. a II. triedy miestnych komunikácií s hromadnou dopravou, železničných dráh a letísk, mestské centrá. Pritom Gorkého ulica ako hlavný zdroj hluku sa nachádza dostatočne ďaleko od tohto územia. Tejto kategórii III zodpovedajú vyššie limity hluku ako kategórii II – priestor pred oknami obytných miestností bytových a rodinných domov priestor pred oknami chránených miestností školských budov zdravotníckych zariadení a iných chránených objektov, rekreačné územie. To umožňuje navrhovateľovi konštatovať, že hodnoty hluku neprekračujú stanovené normy. Je teda otáznosť, či k zaradeniu územia do kategórie III nedošlo účelovo. Ak by bolo riešené územie v kategórii II, limitné hodnoty hluku by boli mierne prekročené. Žiadam, aby navrhovateľ podrobne zdôvodnil zaradenie riešeného územia do príslušnej kategórie z hľadiska posúdenia hlučnosti.

V posúdení hlukovej záťaže sa konštatuje, že navrhovaná stavba je v súlade s územným plánom, pritom sa však vychádza z územného plánu platného do 31.08.2025. Keďže zisťovacie konanie začalo 07.11.2025, pri posudzovaní súladu stavby s územným plánom je potrebné vychádzať z nového územného plánu účinného od 01.09.2025. Zisťovacie konanie nie je konaním, ktoré nadväzuje na územné alebo stavebné konanie. Naopak ide o konanie, ktoré musí navrhovateľ absolvovať pred územným a stavebným konaním. Žiadam, aby súlad s územnoplánovacou dokumentáciou bol posúdený podľa územného plánu mesta Košice účinného od 01.09.2025 a súčasne aby do podmienok realizácie navrhovanej činnosti bola zaradená požiadavka, že navrhovaná činnosť musí byť realizovaná v súlade so záväznou časťou územného plánu mesta Košice účinného od 01.09.2025.

Podľa vyjadrenia navrhovateľa posúdenie hlukovej záťaže zohľadňuje existujúcu zástavbu a k nej pripočítava vplyv Bytového domu na Jakobyho ulici. Takto však nie je zohľadnený budúci vplyv prebiehajúcej výstavby polyfunkčného domu Čižík a ani vplyv budúcej výstavby Alvinczyho dvor.

Dopravno-kapacitné posúdenie nezohľadňuje vplyv budúcej výstavby nájomných bytov na Jesenského ulici, ktoré plánuje mesto Košice realizovať. Časť posudzovaných križovatiek sa nachádza v blízkosti Jesenského ulice a možno dôvodne predpokladať, že výstavba nájomných bytov ovplyvní budúcu dopravnú situáciu na týchto križovatkách.

Ani aktualizované svetelno-technické posúdenie neobsahuje výpočet času preslnenia pre byty v kritických bodoch bytových domov na Tyršovom nábreží súpisné čísla 1678 a 1679. Preslnenie bytov z južnej strany v týchto bytových domoch komplikujú vzrastlé stromy nachádzajúce sa v tesnej blízkosti okien bytových domov. Preto posudzovanie preslnenia týchto bytových domov by sa nemalo obmedziť iba na určenie ekvivalentného uhla tienenia, ale je potrebné posudzovať aj čas preslnenia.

Nesúhlasím so stanoviskom navrhovateľa, že dostatočne vyhodnotil kumulatívne vplyvy s existujúcimi a pripravovanými investičnými zámermi. Vyhodnotenie vôbec nezohľadňuje vplyvy stavebnej činnosti, ktorá v lokalite bude prebiehať súčasne na niekoľkých zámeroch. Podľa údajov na strane 56 Posúdenia hlukovej záťaže sa v prípade Bytového domu na Jakobyho ulici uvažuje s piatimi druhmi stavebných mechanizmov, pričom hodnoty hluku sa budú pohybovať od 69 dB do 79 dB, čo je výrazne viac ako limitné hodnoty pre územie kategórie III. Podobnú alebo aj vyššiu hlučnosť možno očakávať pri výstavbe súvisiacej so zámermi Alvinczyho dvor a Polyfunkčný dom Čižík. To si vyžaduje posudzovať kumulatívny vplyv týchto projektov na životné prostredie. Naďalej žiadam, aby navrhovaná činnosť podliehala posudzovaniu vplyvov na životné prostredie, pokiaľ ide o hlučnosť, vibrácie a prašnosť počas obdobia trvania stavebnej činnosti na projektoch Bytový dom Jakobyho, Alvinczyho dvor a Čižík. Je potrebné posúdiť vplyv hluku, vibrácií a prašnosti na bytové domy v lokalite ohraničenej ulicami Slovenskej jednoty, Alvinczyho, Hutnícka a Tyršovo nábrežie.“

Vyhodnotenie okresného úradu:

Okresný úrad berie stanovisko dotknutej verejnosti k doplňujúcim informáciám na vedomie. Okresný úrad uvádza, že stanovisko zo dňa 27.03.2026 je obsahovo v zásade totožné so stanoviskom zo dňa 24.11.2025 a neobsahuje zásadne nové skutočnosti, ktoré by neboli už predmetom posúdenia v rámci zisťovacieho konania. Uplatnené pripomienky, týkajúce sa najmä výrubu zelene, hlukovej záťaže, súladu s územným plánom, preslnenia bytov, dopravného zaťaženia a kumulatívnych vplyvov v území, predstavujú opakované námietky, ktoré boli už riešené a dostatočne vyhodnotené v rámci predchádzajúceho stanoviska dotknutej verejnosti (strana č. 11 a 12).

Okresný úrad dodáva, že pripomienka ohľadom výrubu drevín v kolízii s trasou chodníka budú predmetom riešenia v samostatných povoleniach konaniach v zmysle osobitných predpisov. V rámci zisťovacieho konania boli identifikované zásahy do drevín a navrhnuté kompenzačné opatrenia (náhradná výsadba, ochrana ponechaných drevín), ktoré sú premietnuté do podmienok záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania (opatrenie č. 1), a teda sú zohľadnené.

K pripomienke ohľadom hlukovej štúdie a kategorizácii územia okresný úrad uvádza, že zaradenie územia do príslušnej kategórie chráneného územia z hľadiska hluku vychádza z platnej legislatívy (najmä vyhlášky č. 549/2007

Z. z.) a z charakteru dotknutého územia ako mestského obytného prostredia so zmiešanými funkciami a dopravnou záťažou. Posúdenie bolo vykonané odborne spôsobilou osobou. Okresný úrad nemá dôvod spochybňovať metodický postup spracovateľa hlukovej štúdie.

Posudzovanie súladu navrhovanej činnosti s územnoplánovacou dokumentáciou patrí do kompetencie príslušných územnoplánovacích orgánov a povoľujúceho orgánu v následných konaniach podľa osobitných právnych predpisov, nie je predmetom konania o EIA, a preto je táto požiadavka bezpredmetná.

Okresný úrad zároveň uvádza, že požiadavky smerujúce k úprave konkrétnych technických riešení stavby, výsadby drevín či dopravnej organizácie územia presahujú rámec zisťovacieho konania v zmysle zákona o EIA. Z uvedeného dôvodu okresný úrad nepovažuje pripomienky uvedené v druhom stanovisku za nové skutočnosti, ktoré by vyžadovali opätovné vyhodnotenie. Tunajší úrad pri posudzovaní navrhovanej činnosti vychádzal zo súhrnu všetkých odborných podkladov, vrátane aktualizovaných verzií svetelno-technického a urbanistického posúdenia.

7. PRVÁ KOŠICKÁ SPRÁVCOVSKÁ, spol. s r.o., Biela č. 5, 040 01 Košice listom doručeným dňa 07.04.2026 zaslala na okresný úrad k doplňujúcim informáciám stanovisko, v ktorom uvádza nasledovné (uvedená citácia):

„1) Máme za to, že 5-dňová lehota na podanie Vyjadrenia je neakceptovateľná, a to najmä s poukázaním na ustanovenie § 14a ods. (2) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení: "Termín, miesto a program schôdze vlastníkov alebo termín, miesto a otázky písomného hlasovania musia byť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome oznámené najneskôr SEDEN DNÍ VOPRED. ...". Pri 5-dňovej lehote je pre nás - ako správcu dotknutých bytových domov - NEMOŽNÉ konzultovať a už vôbec NIE JE MOŽNÉ získať právoplatné rozhodnutie, resp. rozhodnutia vlastníkov bytov a NP, ktoré by sa týkali uvedeného konania.

2) Napriek uvedenému v bode 1) tohto Vyjadrenia uvádzame, že Navrhovateľ nedostatočne, iba formálne a v zásade vôbec, nereflektoval na pripomienku: "Nedostatočné vyhodnotenie dopravných vplyvov zámeru na prilahlé (bočné) ulice a na dopravné zaťaženie územia počas realizácie stavby", pričom sme namietali najmä nesprávne posudzovanie dynamického dopravného zaťaženia počas prevádzky stavby. Zároveň dopĺňame ďalšiu skutočnosť uvedenú v bode 3) písm. g) tohto Vyjadrenia.

3) Čiastočne k uvedenému uvádzame aj nasledovné:

a. Navrhovateľ plánuje výrub aj takých stromov, ktoré sú v kolízii s navrhovaným chodníkom. Osobne si myslím, že je neprípustné napríklad kvôli napriamaniu chodníka vyrubovať vzrastlé stromy.

b. Navrhovateľ v podkladoch presne uvádza, aké náhradné dreviny plánuje vysadiť a niektoré z nich môžu vyvolávať aj alergické reakcie.

c. Navrhovateľ už v januári 2025 disponoval hodnotením drevín a vedel, že viaceré stromy budú kvôli stavbe musieť byť vyrúbané. Napriek tomu v novembri 2025 predložil do zisťovacieho konania zámer, v ktorom bolo uvedené, že kvôli navrhovanej stavbe nie je potrebný výrub drevín. Vedome teda uviedol nepravdivé údaje. Takéto konanie má tiež znaky priestupku.

d. V hlukovej štúdii je celé územie zaradené do kategórie III ako územie v okolí diaľnic, ciest I. a II. triedy miestnych komunikácií s hromadnou dopravou, železničných dráh a letísk, mestské centrá. Prítom Gorkého ulica sa nachádza dostatočne ďaleko od tohto územia. Tejto kategórii III zodpovedajú vyššie limity hluku ako kategórii II - priestor pred oknami obytných miestností bytových a rodinných domov, priestor pred oknami chránených miestností školských budov zdravotníckych zariadení a iných chránených objektov, rekreačné územie. To umožňuje navrhovateľovi konštatovať, že hodnoty hluku neprekračujú stanovené normy. Je teda otázne, či k zaradeniu územia do kategórie III nedošlo účelovo.

e. V hlukovej štúdii sa konštatuje, že stavba je v súlade s územným plánom, pričom sa však vychádza z územného plánu platného do 31.8.2025. Keďže zisťovacie konanie začalo 7.11.2025, pri posudzovaní súladu stavby s územným plánom je potrebné vychádzať z nového územného plánu účinného od 1.9.2025. Zisťovacie konanie nie je konaním, ktoré nadväzuje na územné alebo stavebné konanie. Naopak ide o konanie, ktoré musí navrhovateľ absolvovať pred územným a stavebným konaním.

f. Podľa vyjadrenia navrhovateľa hluková štúdia zohľadňuje existujúcu zástavbu a k nej pripočítava vplyv Bytového domu na Jakobyho ulici. Takto však nie je zohľadnený budúci vplyv prebiehajúcej výstavby polyfunkčného domu Čížik a ani vplyv budúcej výstavby Alvinczyho dvor.

g. Dopravno-kapacitné posúdenie nezohľadňuje vplyv budúcej výstavby nájomných bytov na Jesenského ulici, ktorú plánuje mesto realizovať.

h. V prípade bytových domov na Tyršovom nábreží súpisné čísla 1678 a 1679 preslnenie bytov z južnej strany komplikujú vzrastlé stromy nachádzajúce sa v tesnej blízkosti okien bytových domov. Je na zváženie, či v takomto prípade nepožadovať vo svetlo-technickom posudku aj výpočet času preslnenia pre kritické body v týchto 2 bytových domoch.“

Vyhodnotenie okresného úradu:

Okresný úrad berie stanovisko dotknutej verejnosti k doplňujúcim informáciám na vedomie. K námietke týkajúcej sa lehoty na podanie vyjadrenia okresný úrad uvádza, že proces zisťovacieho konania sa riadi zákonom o EIA. Okresný úrad lehotu na podanie vyjadrenia považuje za postačujúcu z dôvodu zabezpečenia efektívnosti procesu posudzovania vplyvov na životné prostredie predloženého zámeru navrhovanej činnosti.

Okresný úrad dodáva, že pripomienka ohľadom výrubu drevín v kolízii s trasou chodníka budú predmetom riešenia v samostatných povolovacích konaniach v zmysle osobitných predpisov. V rámci zisťovacieho konania boli identifikované zásahy do drevín a navrhnuté kompenzačné opatrenia (náhradná výsadba, ochrana ponechaných drevín), ktoré sú premietnuté do podmienok záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania (opatrenie č. 1), a teda sú zohľadnené.

K pripomienke ohľadom hlukovej štúdie a kategorizácii územia okresný úrad uvádza, že zaradenie územia do príslušnej kategórie chráneného územia z hľadiska hluku vychádza z platnej legislatívy (najmä vyhlášky č. 549/2007 Z. z.) a z charakteru dotknutého územia ako mestského obytného prostredia so zmiešanými funkciami a dopravnou záťažou. Posúdenie bolo vykonané odborne spôsobilou osobou. Okresný úrad nemá dôvod spochybňovať metodický postup spracovateľa hlukovej štúdie.

Posudzovanie súladu navrhovanej činnosti s územnoplánovacou dokumentáciou patrí do kompetencie príslušných územnoplánovacích orgánov a povoľujúceho orgánu v následných konaniach podľa osobitných právnych predpisov, nie je predmetom konania o EIA, a preto je táto požiadavka bezpredmetná.

Okresný úrad uvádza, že stanovisko zo dňa 07.04.2026 je v zásade obsahovo totožné so stanoviskami zo dňa 25.11.2025 a neobsahuje nové skutočnosti, ktoré by neboli predmetom posúdenia v rámci zisťovacieho konania. Uplatnené pripomienky sa opätovne týkajú najmä dopravno-kapacitného posúdenia, statickej a dynamickej dopravy, hlukovej záťaže, denného osvetlenia a preslnenia, zásahov do mestskej zelene, rozporov v podkladoch (najmä počty bytov a apartmánov), súladu s STN normami, kumulatívnych vplyvov pripravovaných a existujúcich investičných zámerov v území a celkového dopadu na kvalitu bývania, boli už riešené a dostatočne vyhodnotené v rámci predchádzajúceho stanoviska dotknutej verejnosti (strana č. podľa 14 a 15). Zároveň okresný úrad uvádza, že požiadavky smerujúce k zmene alebo zamietnutiu zámeru, prípadne k jeho zastaveniu, nie sú predmetom zisťovacieho konania podľa zákona o EIA. Z uvedeného dôvodu okresný úrad nepovažuje pripomienky uvedené v druhom stanovisku za nové skutočnosti, ktoré by vyžadovali opätovné vyhodnotenie. Tunajší úrad pri posudzovaní navrhovanej činnosti vychádzal zo súhrnu všetkých odborných podkladov, vrátane aktualizovaných verzií svetelno-technického a urbanistického posúdenia.

I. Povaha a rozsah navrhovanej činnosti

1. Rozsah navrhovanej činnosti

Navrhovaná činnosť bude pozostávať z výstavby bytového domu, ktorý sa člení na tri dilatačné celky objekt „A“ – 11 podlažný, objekt „B“ – 6 podlažný a objekt „C“ – 14 podlažný. V podzemnej časti navrhovanej činnosti bude vybudovaných 38 parkovacích státí na 1. PP, 70 parkovacích státí na 2. PP a 57 parkovacích státí na 3. PP. Parkovanie je riešené pomocou humpyho rampy, ktorá zabezpečuje efektívne rozmiestnenie parkovacích miest v posunutých polpodlažiach.

Celková podlahová plocha bytového domu je 21 576,74 m².

Členenie navrhovanej činnosti na stavebné objekty a prevádzkové súbory je nasledovné:

Hlavný stavebný objekt:

SO – 101 - Bytový dom

Územie:

SO – 200 - HTÚ (Hrubé terénne úpravy)

SO – 201 - Sadové úpravy, drobná architektúra, osvetlenie areálu

SO – 202 - Komunikácie a spevnené plochy

SO – 203 - Úprava existujúceho vjazdu

SO – 204 - Úprava značenia na Jakobyho ulici

Rozvody a prípojky:

SO – 301 - Rozšírenie distribučnej VN siete
 SO – 302 - Rozšírenie distribučnej NN siete
 SO – 303 - Odberné elektrické zariadenie
 PS – 305 - Kiosková trafostanica č.1
 SO – 310 - Vodovodná prípojka
 SO – 320 - Prípojka splaškovej kanalizácie
 SO – 321 - Dažďová kanalizácia a retencia
 SO – 330 - Prípojka na verejný teplovod
 SO – 340 - Rozvod SLP

Doplňkové objekty:

SO – 402 - Objekt odpadového hospodárstva

2. Súvislosť s inými činnosťami

Navrhovaná činnosť nemá nadväznosť a nesúvisí s inými činnosťami v dotknutom území.

3. Požiadavky navrhovanej činnosti na vstupy

• Záber pôdy

Navrhovaná činnosť bude realizovaná na pozemkoch v zastavanom území mesta Košice, ktoré sú evidované ako zastavaná plocha, nádvoria a ostatná plocha. Realizáciou posudzovanej činnosti nedôjde k trvalému záberu lesnej ani poľnohospodárskej pôdy. V rámci navrhovanej činnosti dôjde k výrubu drevín.

• Ochranné pásma

Posudzované územie sa nenachádza v ochrannom pásme košického letiska, nenachádzajú sa tam žiadne stavby a nálezy, ktoré by podliehali pamiatkovej starostlivosti. Pri realizácii je nutné dodržiavať ochranné pásma inžinierskych sietí – elektriny, plynu, telekomunikácií, vodovodu a kanalizácie v blízkom okolí navrhovanej činnosti.

• Dopravná a iná infraštruktúra

V rámci dopravného riešenia sa navrhuje zjednosmernenie Jakobyho ulice v smere zo západu na východ až po križovatku Alvinczyho – Jakobyho. Táto úprava umožní zvýšiť kapacitu parkovania na Jakobyho ulici zriadením pozdĺžnych parkovacích pásov na oboch stranách komunikácie, kde to šírkové pomery dovoľia, aj vytvorením šikmých parkovacích miest na pravej strane ulice. Celkovo bude upravených 115 parkovacích miest. Návrh bytového domu nepočíta s parkovaním na úrovni terénu. Všetky potrebné parkovacie kapacity budú umiestnené v podzemnej garáži objektu, kde je navrhnutých 165 parkovacích stojísk podľa výpočtu statickej dopravy.

• Zásobovanie vodou

Objekty navrhovanej činnosti budú zásobované pitnou vodou pre sociálne a pitné účely a plnenie funkcie požiarneho vodovodu z existujúceho verejného vodovodu umiestneného v blízkom okolí.

- Potreba požiarnej vody

Vnútrotný požiarny vodovod je odbočený z pitnej vody za hlavným uzáverom, spádovaný k hydrantom v objekte. Je navrhnutý podľa STN 73 6660, STN EN 806-3 a STN EN 1717 z pozinkovaných oceľových rúr. Rozvody sú izolované (10 mm proti orosovaniu), v 2. PP minerálnou vlnou (30 mm) a so samoregulačným vyhrievaním.

• Energetické zdroje

Prevádzka navrhovanej činnosti bude zásobovaná zdrojom tepla z jestvujúceho horúcovodného rozvodu v Košiciach horúcovodnou prípojkou a z tepelných čerpadiel fungujúcich na systéme vzduch/voda. Tepelné čerpadlá budú zabezpečovať aj samotné chladenie objektov. Vykurovanie objektov bude systémom veľkoplošného nízkoteplotného vykurovania, resp. vysokoteplotného chladenia inštalovaného na strope objektov.

Navrhovaná činnosť bude napojená na elektrickú sieť elektrickou prípojkou. Celková predpokladaná ročná spotreba elektrickej energie bytového komplexu je 233 000 kWh.

Objekty navrhovanej činnosti nebudú napojené na existujúce rozvody plynu v blízkom okolí.

• Nároky na pracovné sily

Počas výstavby sa predpokladá približne 20 až 50 pracovníkov dodávateľskej firmy.

4. Údaje o výstupoch navrhovanej činnosti

- Zdroje znečistenia ovzdušia

Počas výstavby:

Hlavnými zdrojmi znečistenia ovzdušia počas výstavby budú mobilné zdroje, najmä emisie z dopravy a tuhé znečisťujúce látky vznikajúce počas výkopových prác a terénnych úprav. Najvýznamnejšími zdrojmi znečistenia ovzdušia budú nákladné motorové vozidlá. Tento druh znečistenia ovzdušia je považovaný za dočasnú záťaž, ktorá bude trvať iba počas výstavby.

Počas prevádzky:

Zdrojom znečisťujúcich látok posudzovanej činnosti bude statická doprava a zásobovanie ako aj zvýšená intenzita dopravy na príjazdovej komunikácii k navrhovanej činnosti.

Ako zdroj tepla pre bytový dom je navrhované napojenie na centrálny zdroj mesta cez odovzdávaciu stanicu tepla, ktorý nie je považovaný za zdroj znečisťovania ovzdušia.

- Odpadové vody

Počas prevádzky nového bytového domu vzniknú nasledujúce typy odpadových vôd:

Splaškové odpadové vody – odpadové vody vznikajúce z domácností a prevádzok (toalety, kúpeľne, kuchyne a pod.). Predpokladané množstvo splaškových vôd je 58660 l/deň.

Vody z povrchového odtoku – dažďové vody, ktoré odtekajú z povrchov areálu, ako sú strechy, spevnené plochy a chodníky. Dažďové vody budú odvádzané do vsakovacieho objektu a retenčnej nádrže s objemom 51 m³, ktorá je umiestnená na pozemku. Odpadové vody z povrchového odtoku zo spevnených plôch budú prečistené v ORL. Predpokladané množstvo dažďových vôd je 46,06 l/s.

Navrhovaný bytový dom bude napojený na verejnú kanalizáciu, pričom splaškové vody z objektu budú odvádzané od existujúcej kanalizačnej siete. Dažďová voda bude využívaná na zavlažovanie. Prebytočné množstvo dažďovej vody bude zaústené cez areálovú kanalizáciu do vsakovacích objektov.

- Odpady

Odpady budú vznikať počas výstavby a prevádzky navrhovanej činnosti. Jedná sa prevažne o odpady zaradené do kategórií odpadov: ostatný odpad – O, nebezpečný odpad – N v zmysle vyhlášky MŽP SR č. 365/2015 Z. z., ktorou sa ustanovuje katalóg odpadov v znení vyhlášky MŽP SR č. 320/2017 Z. z.. Nakladanie s odpadmi počas výstavby a prevádzky stavby je v súlade s Programom odpadového hospodárstva SR 2021–2025. Odpady z búracích prác budú prednostne zhodnotené podľa hierarchie odpadového hospodárstva v zmysle vyhlášky MŽP SR č. 344/2022 o stavebných a demolačných odpadoch. Stavebné odpady kategórie „ostatné“ budú opätovne použité, recyklované alebo zhodnotené, vrátane využitia na zasypávacie práce ako náhrada iných materiálov.

Všetky odpady budú zhromažďované na vyhradených a označených miestach, ktoré sú zabezpečené proti úniku škodlivých látok do životného prostredia. Nebezpečné odpady budú separované od ostatných odpadov, ukladané do špeciálnych nádob a obalov (napr. plechové sudy 50–200 l, kontajnery, plastové obaly) až do ich odovzdania oprávnenej spoločnosti. Odpady vznikajúce budúcou prevádzkou navrhovanej činnosti, sú odpady výlučne z komunálnej sféry a ich riešenie bude povinný zabezpečiť majiteľ, resp. prevádzkovateľ areálu tým, že sa zapoja do systému zberu komunálnych odpadov v meste Košice. Nakladanie s komunálnymi odpadmi bude realizované v súlade s príslušným všeobecne záväzným nariadením mesta Košice. Vytvorené budú podmienky na separovanie zložiek komunálneho odpadu, najmä plastov, papiera a sklad. Všetky vzniknuté odpady budú zhromažďované vo vymedzených priestoroch vo vhodných resp. v predpísaných nádobách.

- Zdroje hluku a vibrácií

Hladina zvuku sa zvýši najmä počas výstavby navrhovanej činnosti. Vplyv hluku z výstavby však bude obmedzený na priestor výstavby a časovo obmedzený na dobu výstavby, predovšetkým v čase terénnych úprav a zemných prác. V neskorších fázach výstavby bude záťaž obyvateľstva v dotknutom území nižšia. Pri prevádzke bude zdrojom hluku najmä doprava na uliciach Jakobyho, Alvinczyho a Slovenskej Jednoty ako aj technika na odvoz odpadov. Hluk súvisiaci s činnosťami pri prevádzke navrhovanej činnosti nespôsobí prekročenie najvyšších prípustných hladín hluku v zmysle vyhlášky Ministerstva zdravotníctva SR č. 549/2007 Z. z..

V rámci posudzovanej činnosti bola vypracovaná Hluková štúdia s výsledkom, že samotná činnosť nespôsobí prekročenie prípustných hodnôt určujúcich veličín v dotknutom území.

Vibrácie vznikajúce počas stavebných prác budú krátkodobé a bez výrazného vplyvu na okolité objekty. Šírenie vibrácií z navrhovanej činnosti počas jej prevádzky sa nepredpokladá.

- Zdroje žiarenia, zápachu a iné vplyvy

Počas výstavby ani prevádzky bytového domu sa nepredpokladá vznik elektromagnetického žiarenia ani iných fyzikálnych polí. Všetky rozvody tepla a teplej vody budú izolované a chránené proti prenosu tepla do okolitého prostredia. Teplo a zápach z podzemných garáží bude odstránené odsávaním vzduchotechnických zariadení. Iné výstupy sa nepredpokladajú.

- Iné očakávané vplyvy, napr. vyvolané investície

K podmieňujúcim investíciám pri výstavbe navrhovanej činnosti možno zaradiť:

- napojenie navrhovanej činnosti na príslušnú dopravnú a technickú infraštruktúru,
- napojenie navrhovanej činnosti na existujúce inžinierske siete (vodovod, kanalizácia, vedenia VN, NN, atď.),
- sadovnícke a terénne úpravy (celé okolie jednotlivých objektov a spevnených plôch navrhovanej činnosti bude dotvorené novovysadenou vzrastlou zeleňou s udržiavanými plochami trávnik. Plochy zelene budú upravené tak, aby vytvárali vhodnú kompozíciu svojou farebnosťou, formou a vzrastom drevín).

V súvislosti s navrhovanou činnosťou nevznikajú požiadavky na vyvolané investície.

- Výrub drevín

Navrhovaná činnosť si v dotknutom území vyžiada výrub drevín. V súvislosti s výrubom bol vypracovaný dendrologický posudok spolu s vyčíslením spoločenskej hodnoty drevín. Výrub drevín bude vykonaný na základe vydaného súhlasu orgánu ochrany prírody podľa zákona o ochrane prírody a krajiny. Orgán ochrany prírody a krajiny v súvislosti s výrubom drevín stanoví aj primeranú náhradnú výsadbu drevín.

5. Pravdepodobnosť účinkov na zdravie obyvateľstva a ovplyvňovanie pohody obyvateľstva

Navrhovaná činnosť nenesie so sebou žiadne zdravotné riziká vo vzťahu k najbližšiemu obyvateľstvu. Posudzovaná činnosť svojim charakterom a funkciou nebude zdrojom významných emisií znečisťujúcich látok a hlukovej záťaže. Za pozitívny vplyv možno považovať výstavbu nájomných bytov a dostatočný počet podzemných parkovacích miest pre nájomníkov jednotlivých bytov. Prevádzka posudzovanej činnosti nemá negatívny vplyv na životné prostredie, nakoľko sa jedná o výstavbu obytného domu a nebude produkovať žiadne škodlivé látky, ani odpady, ktoré by mohli ohroziť životné prostredie, či zdravie obyvateľstva. V zmysle vypracovanej Hlukovej štúdie zo dňa 10/2024 a Dopravno – kapacitného posúdenia 12/2024 nedôjde vo vybraných bytoch najbližších bytových objektov k narušeniu pohody obyvateľstva. Na posúdenie vplyvu navrhovanej činnosti na preslnenie a denného osvetlenia bol vypracovaný Svetlo-technický posudok (Ing. arch. Martin Pačay zo dňa 02/2024), z ktorého vyplýva, že bytový dom na Jakobyho ulici nezatiení jestvujúcu zástavbu bytových domov na Jakobyho ulici vo východnej a severnej časti územia. Časy preslnenia dotknutých objektov spĺňajú požadované kritéria.

6. Celkové znečisťovanie alebo znehodnocovanie prostredia vrátane ovplyvňovania biodiverzity

Realizácia zámeru posudzovanej činnosti je environmentálne akceptovateľná. Jej výstavba a prevádzka nebude späť s výraznou a ekologicky neúnosnou produkciou emisií, hluku, nebezpečných odpadov ani ohrozením okolitej fauny a jej biotopov. Zároveň nedôjde ani k ovplyvneniu existujúcich území ochrany prírody či k zníženiu diverzity vzácnych alebo ohrozených druhov vyskytujúcich sa v širšom okolí riešeného územia.

Navrhovaná činnosť nezasahuje do navrhovaných a vyhlásených území európskeho významu a chránených vtáčích území, ako ani do biotopov národného alebo európskeho významu, pričom je umiestnená v území s I. stupňom územnej ochrany podľa zákona o ochrane prírody a krajiny, kde sa nenachádzajú žiadne maloplošné a veľkoplošné chránené územia, mokrade a chránené stromy, resp. žiadne navrhované alebo vyhlásené územia európskeho významu alebo chránené vtáacie územia.

7. Riziko nehôd s prihliadnutím najmä na použité látky a technológie, ako aj ďalšie možné riziká spojené s realizáciou navrhovanej činnosti (napr. prírodné katastrofy, zmena klímy)

Riziká, ku ktorým môže dôjsť v súvislosti s výstavbou a prevádzkou predstavujú najmä zlyhania technických opatrení (poruchy a havárie techniky), zlyhanie ľudského faktora (nedodržanie pracovnej a technologickej disciplíny) a prírodné vplyvy (nepriaznivé poveternostné podmienky, privalové dažde). Pravdepodobnosť vzniku takýchto rizík bude zabezpečená dodržiavaním platných právnych predpisov a opatrení. Počas prevádzky možno

konštatovať, že v dôsledku technicko-bezpečnostného zabezpečenia a prevádzkových podmienok budú jednotlivé riziká v maximálnej možnej miere eliminované.

II. Miesto vykonávania navrhovanej činnosti

1. Súčasný stav využívania územia

Posudzovaná činnosť bude situovaná na území Košického kraja v mestskej časti Košice - Staré Mesto na pozemkoch reg. „C“ parc. č. 3479/1, č. 3479/2, č. 3479/18, č. 3479/19, č. 3479/20, č. 3479/21, č. 3479/22, č. 8009/3, č. 8182/3, č. 8009/1 a č. 8009/2, katastrálne územie Letná v Košiciach. V súčasnosti sa na parcelách nachádza dvojpodlažná stavba, ktorá bude odstránená v samostatnom konaní o odstránení stavby. Prístup do areálu navrhovanej činnosti je riešený prostredníctvom jestvujúcej dopravnej infraštruktúry na Jakobyho ulici, Alvinczyho ulici a Slovenskej Jednoty. Na pozemkoch sa nenachádza poľnohospodárska ani lesná pôda.

2. Súlad činnosti s územnoplánovacou dokumentáciou

Z preskúmania aktuálneho znenia Územného plánu hospodársko-sídelnej aglomerácie Mesta Košice účinného od 01.09.2025 vyplynul nesúlad navrhovanej činnosti s regulatívmi územného plánu, a to najmä v ukazovateli maximálnej prípustnej výšky a podlažnosti navrhovanej činnosti. Posudzovanie súladu navrhovanej činnosti s územnoplánovacou dokumentáciou však patrí do kompetencie príslušných územnoplánovacích orgánov a povoľujúceho orgánu v následných konaniach podľa osobitných právnych predpisov, pričom nie je predmetom konania o EIA.

3. Únosnosť prírodného prostredia

Únosnosť prírodného prostredia je dostatočná na to, aby bolo schopné uniesť zaťaženie, s ktorým sa spája realizácia navrhovanej činnosti. Pozemok na výstavbu navrhovanej činnosti sa nachádza na rovinatom teréne. Realizáciou navrhovanej činnosti sa nepredpokladá zhoršenie stavu útvarov povrchových a podzemných plôch. Navrhovaná činnosť je lokalizovaná v rámci územia, na ktorom platí prvý stupeň ochrany v zmysle zákona o ochrane prírody a krajiny. Realizáciou navrhovanej činnosti sa nebude zasahovať do žiadnej zo súčasných už vyhlásených lokalít územnej ochrany prírody a krajiny, ani do lokalít sústavy chránených území Natura 2000, chránených vtáčích území a území európskeho významu nachádzajúcich sa v širšom okolí. V hodnotenom území ani v jeho blízkom okolí sa nenachádzajú žiadne chránené stromy, ktoré by mohli byť ovplyvnené realizáciou činnosti. Navrhovaná činnosť taktiež nezasahuje do žiadnych výhradných plošných a líniových ložísk, chránených ložísk nerastných surovín alebo dobývacích priestorov v hodnotenom území.

Mokrade

V posudzovanom území sa nenachádzajú žiadne významné medzinárodné, národné, regionálne a lokálne mokrade a preto je negatívny vplyv posudzovanej činnosti vylúčený.

Kultúrne a historické pamiatky

V hodnotenom území ani v jeho bezprostrednom okolí sa nenachádzajú žiadne kultúrne a historické pamiatky ani pozoruhodnosti. Na mieste navrhovanej činnosti sa nenachádzajú archeologické lokality.

III. Význam a vlastnosti očakávaných vplyvov

V rámci vykonaného zisťovacieho konania boli identifikované nasledujúce vplyvy navrhovanej činnosti na jednotlivé zložky životného prostredia.

• Vplyv na ovzdušie, miestnu klímu a hlukovú situáciu

Počas výstavby navrhovanej činnosti môže dôjsť k zvýšenej prašnosti z dopravy a stavebných mechanizmov, čo bude dočasné a obmedzené na pracovné dni. Prevádzka navrhovanej činnosti predstavuje nevýznamný zdroj znečistenia ovzdušia, hlavne kvôli doprave a statickej doprave. Vetranie podzemných parkovísk bude riešené odsávaním cez vzduchotechniku. Realizácia projektu neovplyvní kvalitu ovzdušia, pričom v dlhodobom horizonte sa predpokladá mierne znižovanie emisií z dopravy v dôsledku legislatívnych zmien a obnovy vozidiel. Vplyv na ovzdušie bude minimálny a obmedzený na dopravné emisie. Zelené úpravy a sadové výsadby zabezpečia zlepšenie mikroklimy a

zmiernenie teplotných výkyvov. Navrhované napojenie na centrálny zdroj mesta zabezpečí vykurovanie a chladenie bez emisií. Celkovo vplyv na ovzdušie bude lokálny, dlhodobý a málo významný. Vplyv na klímu sa nepredpokladá. Počas pracovných dní v období výstavby môže dôjsť k dočasnému zvýšeniu hluku spôsobenému činnosťou stavebných mechanizmov; tento stav bude časovo obmedzený výlučne na dobu realizácie stavebných prác.

- Vplyvy na obyvateľstvo a hodnotenie zdravotných rizík

Počas výstavby a prevádzky navrhovanej činnosti budú negatívne vplyvy, ako hluk a prašnosť, najviac postihovať obyvateľov v blízkosti stavby. Tieto vplyvy budú dočasné a lokálne. Riziká pre zdravie možno minimalizovať technickými opatreniami a dodržiavaním predpisov. Prevádzka bude mať pozitívny vplyv pre miestnych obyvateľov, nakoľko pôjde o kvalitné bývanie v rôznych typoch bytov. Za predpokladu, že budú dodržané bezpečnostné, hygienické a prevádzkové predpisy sa negatívne vplyvy na obyvateľstvo nepredpokladajú.

Vzhľadom na prítomnosť výrazného zdroja hluku, akým sú cesta bude hluková záťaž na najbližšie obytné oblasti z mobilných zdrojov a prevádzky takmer rovnaká ako v súčasnom stave. Výstavba podporí atraktivitu lokality a vytvorí oddychové zóny. Za predpokladu, že budú dodržané bezpečnostné, hygienické a prevádzkové predpisy sa negatívne vplyvy na obyvateľstvo nepredpokladajú.

- Vplyvy na horninové prostredie, nerastné suroviny, geodynamické javy a geomorfologické pomery

Navrhovaná činnosť neovplyvní ložiská nerastných surovín, keďže v lokalite výstavby ani v jej okolí sa nenachádzajú známe ložiská. Záujmová plocha sa nenachádza v oblasti s aktívnymi geodynamickými javmi a navrhovaná činnosť nevyvolá zosuny, eróziu ani iné geodynamické javy. Nemá vplyv ani na miestne geomorfologické pomery. Posudzovaná činnosť nezasahuje do žiadnych výhradných plošných a líniových ložísk, chránených ložísk nerastných surovín, resp. dobývacích priestorov, a preto sa negatívne vplyvy na a nerastné suroviny nepredpokladajú.

- Vplyvy na vodné pomery

V blízkosti navrhovanej činnosti sa nachádza vodná plocha – Mlynský náhon. V dotknutom území nie sú vodohospodársky chránené územia ani aktívne zdroje podzemných vôd, pramene a ani pramenné oblasti, ktoré sa podieľajú na zásobovaní obyvateľstva.

Okresný úrad opatrením č. 5 zaviazal navrhovateľa požiadať o posúdenie územia navrhovanej činnosti aj podľa § 16a vodného zákona.

Územie, kde sa navrhovaná činnosť nachádza sa neprekrýva s chránenými vodohospodárskymi oblasťami ani s pásmami hygienickej ochrany vodných zdrojov, stolových, liečivých a minerálnych vôd. Dažďové vody budú odvádzané do novovybudovanej dažďovej kanalizácie, ktorá sa napája do existujúceho dažďového rigola, ktorý sa nachádza v juhozápadnej časti územia. Taktiež budú zachytávané v retenčnej nádrži slúžiacej pre zavlažovanie. Vody presahujúce kapacitu zelenej strechy a z iných typov striech budú vsakované do podlažia prostredníctvom vsakovacieho poľa objektu SO-321, aby sa zabezpečilo maximálne zadržanie zrážok a predchádzalo nadmernému vysušaniu lokality. Odpadové vody z povrchového odtoku zo spevnených plôch budú prečistené v ORL. Nepredpokladá sa negatívny vplyv na podzemné a povrchové vody.

- Vplyvy na pôdu

Navrhovanou činnosťou nedôjde k záberu poľnohospodárskej pôdy. Zámer bude situovaný na pozemkoch, ktoré sú v katastri nehnuteľnosti definované ako zastavané plochy, ostatná plocha a nádvorie.

- Vplyvy na faunu, flóru a ich biotopy, na chránené územia a biodiverzitu

Navrhovaná činnosť svojím charakterom a lokalizáciou nebude mať vplyv na chránené územia, nakoľko sa neprekrýva so žiadnym maloplošným ani veľkoplošným chráneným územím, v zmysle zákona o ochrane prírody a krajiny. Predmetné územie sa nenachádza ani v ochrannom pásme chránených území podľa zákona o ochrane prírody a krajiny. Na ploche riešeného územia platí 1. stupeň územnej ochrany prírody a krajiny a nenachádzajú sa tam chránené stromy.

Pri navrhovanej činnosti je predpoklad, že dôjde k výrubu kolíznych drevín. Pozitívnym vplyvom budú sadové úpravy. Vzhľadom na uvedené ako aj samotné umiestnenie navrhovanej činnosti sa nepredpokladá, negatívny vplyv na priaznivý stav biotopov a druhov rastlín a živočíchov, ktoré sú predmetom ochrany lokalít Natura 2000. Navrhovaná činnosť nezasahuje do žiadneho vodohospodársky chráneného územia. V tesnej blízkosti navrhovanej činnosti sa nachádza Biokoridor regionálneho významu (RBk11) „Čičkovský potok – Borovicový lesík – Park na Žriedlovej ul. – Mestský park – Mlynský náhon- Hornád“

Navrhovaná činnosť nepredstavuje environmentálne riziko a nenaruší ekologickú stabilitu dotknutého územia.

- Vplyv na štruktúru a scenériu krajiny

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. Architektonické riešenie so striedaním výšok naruší monotónnosť zástavby na Jakobyho ulici bez narušenia existujúceho bloku. Súčasťou projektu je aj 809 m² zelených plôch, ktoré zlepšia estetiku prostredia, zachytávanie prachu aj mikroklimatické podmienky. Zmena krajinného rázu bude výrazná, ale nie negatívna. Pri dodržaní environmentálnych zásad nedôjde k zhoršeniu krajinného obrazu. Celkový vplyv je možné hodnotiť ako trvalý ale prijateľný.

- Vplyvy na dopravu

Dopravný systém v záujmovom území bude počas výstavby ovplyvnený zvýšenou intenzitou nákladnej dopravy, ktorá sa bude sústrediť najmä na transport stavebných materiálov a mechanizmov. Počas prevádzky obytného domu dôjde k nárastu prevažne osobných automobilov, čo môže ovplyvniť dopravnú situáciu v okolí. Dopravnokapacitné posúdenie, ktoré bolo vypracované, zahrňuje aj prognózu dopravy, ktorá poskytne detailný pohľad na vplyv navrhovanej investície na dopravnú situáciu. Na základe tohto posúdenia sú navrhnuté dopravné opatrenia, ktoré zabezpečia, že doprava generovaná novou výstavbou nebude zhoršovať súčasný stav ani brániť ďalšiemu rozvoju investícií v tejto oblasti. V rámci projektu sú zohľadnené aj dotknuté križovatky K1 – K13, ktoré sú podrobne analyzované v súvislosti s popoludňajšími špičkami dopravy, aby sa zabezpečila plynulosť a bezpečnosť premávky. Dodržaním požiadaviek správcu komunikácie sa nepredpokladajú negatívne vplyvy na plynulosť a bezpečnosť premávky, ani na technický stav vozovky.

- Vplyvy na kultúrne a historické pamiatky, vplyvy na archeologické náleziská na paleontologické náleziská a významné geologické lokality

V hodnotenom území ani v bezprostrednej blízkosti navrhovanej činnosti nie sú evidované žiadne nehnuteľné alebo hnuteľné kultúrne a historické pamiatky. Na lokalite, kde sa bude navrhovaná činnosť realizovať, nie sú evidované archeologické a paleontologické náleziská, ani archeologické nálezy a nezasahuje ani do významných geologických lokalít.

- Synergické a kumulatívne vplyvy

Navrhovaná činnosť svojím rozsahom ani charakterom nepredpokladá významný negatívny vplyv na obyvateľstvo a jednotlivé zložky životného prostredia.

Nepredpokladá sa ani jej kumulatívne a synergické pôsobenie, ktoré by malo za následok významné zhoršenie stavu životného prostredia a zdravia obyvateľstva v predmetnom území.

Posudzovaná činnosť je environmentálne akceptovateľná a nie je predpoklad významného negatívneho ovplyvnenia jednotlivých zložiek životného prostredia oproti súčasnému stavu. Navrhovaná činnosť je environmentálne efektívna, bezpečná a ekologicky prevádzkovateľná, pričom nie je predpoklad významného negatívneho ovplyvnenia jednotlivých zložiek životného prostredia oproti súčasnému stavu.

- Predpokladané vplyvy presahujúce štátne hranice

Realizáciou navrhovanej činnosti nedôjde k vplyvom presahujúcim štátne hranice Slovenskej republiky.

- Pravdepodobnosť, rozsah, veľkosť vplyvov ako aj povaha vplyvov

V rámci posudzovania navrhovanej činnosti neboli vplyvy identifikované, resp. neboli veľmi významné. Prevádzka navrhovanej činnosti pri dodržaní legislatívou stanovených kritérií vytvára priestor, ktorý významnou mierou znižuje a nepredpokladá negatívne ovplyvňovanie parametrov jednotlivých zložiek životného prostredia, zdravia obyvateľov blízkeho okolia navrhovanej činnosti. Okresný úrad konštatuje, že v rámci zisťovacieho konania posúdil navrhovanú činnosť za environmentálne akceptovateľnú bez výrazných negatívnych vplyvov na životné prostredie a zdravie obyvateľstva aj čo sa týka jej samotného prevádzkovania v budúcom období.

- Vplyv na poľnohospodársku výrobu

Výstavba navrhovaného bytového komplexu nebude mať negatívny dopad na poľnohospodársku výrobu. Realizácia sa uskutoční na plochách evidovaných ako zastavané plochy a nádvorie či iné nepoľnohospodársky využívané územia.

- Vplyvy na priemyselnú výrobu

Výstavba a prevádzka navrhovanej činnosti nebude mať žiadny vplyv na priemyselnú činnosť v meste Košice.

- Vplyvy na služby, rekreáciu a cestovný ruch

Realizácia zámeru nebude mať vplyv na rekreáciu ani cestovný ruch. Očakáva sa však pozitívny dopad na rozvoj služieb pre obyvateľov v blízkom okolí.

- Vplyvy na kultúrne hodnoty

Navrhovaná činnosť nebude mať vplyv na kultúrne hodnoty mesta. Kultúrne pamiatky sa v blízkosti navrhovanej činnosti nenachádzajú.

Záverečné vyhodnotenie

Okresný úrad v rámci zisťovacieho konania z hľadiska predpokladaných vplyvov na životné prostredie a zvažovaní ďalšieho postupu v zmysle ustanovení zákona o EIA vychádzal zo zámeru navrhovanej činnosti, pričom použil aj kritériá pre zisťovacie konanie podľa § 29 zákona o EIA uvedené v prílohe č. 10 zákona o posudzovaní vplyvov, ktorá je transpozíciou prílohy č. III Smernice Európskeho parlamentu a Rady 2011/92/EÚ o posudzovaní vplyvov určitých verejných a súkromných projektov na životné prostredie.

Okresný úrad v rámci zisťovacieho konania pri rozhodovaní o tom, či sa navrhovaná činnosť bude posudzovať podľa zákona o EIA, primerane použil podľa § 29 ods. 8 zákona o EIA kritériá pre zisťovacie konanie uvedené v prílohe č. 10 tohto zákona o EIA - posúdil navrhovanú činnosť z hľadiska jej povahy a rozsahu, miesta vykonávania navrhovanej činnosti, rozsahu nárokov na vstupy a výstupy, významu očakávaných vplyvov na životné prostredie a zdravie obyvateľstva, súladu s územno-plánovacou dokumentáciou, úrovne spracovania zámeru navrhovanej činnosti a vzal do úvahy súčasný stav životného prostredia v dotknutom území ako aj vzájomné súvislosti medzi aktivitami v prostredí (kumulatívne vplyvy).

Pri rozhodovaní vychádzal z predloženého zámeru navrhovanej činnosti, stanovísk dotknutých orgánov štátnej správy a samosprávy.

Predložená dokumentácia spolu s doplnenými podkladmi podáva základnú charakteristiku navrhovanej činnosti, základné údaje o súčasnom stave životného prostredia, základné údaje o predpokladaných vplyvoch na životné prostredie. Dostatočne definuje a hodnotí vplyvy navrhovanej činnosti na jednotlivé zložky životného prostredia vrátane človeka.

Okresný úrad prihliadal pritom aj na 7 doručených stanovísk podľa § 29 ods. 5 zákona o EIA k posudzovanej navrhovanej činnosti. Rezortný orgán, povolujujúci orgán, dotknutá obec a ani nikto z dotknutých orgánov nepožadoval posudzovanie navrhovanej činnosti podľa zákona o EIA. Okresný úrad v rámci zisťovacieho konania prihliadal aj na 48 nevyžiadaných stanovísk doručených podľa § 29 ods. 6 zákona o EIA zo strany verejnosti, s ktorými sa v odôvodnení tohto záväzného stanoviska primerane a náležite vysporiadal.

Všetky pripomienky uvedené v stanoviskách vyhodnotil okresný úrad vo vzťahu k navrhovanej činnosti, pričom ak mal zato, že ide o pripomienky, ktorými je potrebné navrhovateľa zaviazat' z hľadiska eliminácie vplyvov navrhovanej činnosti na životné prostredie, zahrnul do opatrení tohto záväzného stanoviska. Podmienky a povinnosti vyplývajúce z dodržiavania všeobecne platných záväzných predpisov je povinný navrhovateľ dodržiavať pri realizácii a prevádzke navrhovanej činnosti a z tohto dôvodu ich okresný úrad nezahrnul do opatrení tohto záväzného stanoviska.

Na základe vyhodnotenia vstupných a výstupných údajov, jednotlivých identifikovaných priamych a nepriamych vplyvov na životné prostredie okresný úrad konštatuje, že samotná prevádzka navrhovanej činnosti nebude zdrojom znečisťujúcich látok, stresových faktorov, alebo iných negatívnych vplyvov na organizmus a zdravie človeka, ako aj prírodné a krajinné prostredie.

Taktiež riziká navrhovanej činnosti sa pohybujú v spoločensky prijateľnej miere a je možné im predchádzať aj okresným úradom určenými opatreniami zmierňujúce vplyv navrhovanej činnosti na životné prostredie.

Uvedené požiadavky, opatrenia vo vzťahu k navrhovanej činnosti bude potrebné zohľadniť pri spracovaní ďalšieho stupňa dokumentácie pre povolujuce konanie a zároveň v procese konania o povolení činnosti podľa osobitných predpisov.

Okresný úrad zároveň konštatuje, že realizáciou posudzovanej činnosti sa využije funkčný a polohový potenciál riešeného územia, dôjde k revitalizácii plôch a sfunkčneniu plôch v zmysle územného plánu obce. V neposlednej miere navrhovaná činnosť je súčasťou komplexného rozvoja územia, ktorý prispeje k zlepšeniu občianskej vybavenosti, čo zlepší životnú úroveň miestnych obyvateľov. Navrhovaný zámer primárne reaguje na potreby miestnych obyvateľov a má priaznivý socioekonomický vplyv. Vytvoria sa nové zelené plochy v mestskej zástavbe v kombinácii s prvkami modrozelenej infraštruktúry, čo má pozitívny vplyv na jednotlivé zložky životného prostredia.

Na základe komplexných výsledkov zisťovacieho konania možno konštatovať, že pri dodržaní všeobecne platných záväzných predpisov, vhodných technických a bezpečnostných opatrení nebude mať navrhovaná činnosť významný negatívny vplyv na životné prostredie, a preto príslušný orgán rozhodol, že nebude predmetom posudzovania vplyvov na životné prostredie, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto záväzného stanoviska.

Navrhovanú činnosť je tak možné za plného rešpektovania všetkých zákonom stanovených požiadaviek odporučiť k realizácii.

Podľa § 29 ods. 19 zákona o EIA má toto záväzné stanovisko zo zisťovacieho konania platnosť tri roky, ak príslušný orgán v záväznom stanovisku neurčil inak. Na návrh navrhovateľa môže príslušný orgán predĺžiť platnosť záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania o dva roky, a to aj opakovane, pričom celkový čas platnosti záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania nesmie prekročiť sedem rokov.

Upozornenie:

Podľa § 29 ods. 15 zákona o posudzovaní vplyvov dotknutá obec, na ktorej území sa má navrhovaná činnosť realizovať o záväznom stanovisku zo zisťovacieho konania bezodkladne informuje verejnosť na svojom webovom sídle, ak ho má zriadené, a na úradnej tabuli obce.

Podľa § 38 ods. 6 zákona o posudzovaní vplyvov, rozhodnutie povolujuceho orgánu musí obsahovať podmienky, ktoré určil príslušný orgán v rozhodnutí vydanom v zisťovacom konaní, v záväznom stanovisku zo zisťovacieho konania alebo v záverečnom stanovisku, alebo spôsob, akým sa s uvedenými podmienkami navrhovateľ v rámci prípravy dokumentácie vysporiadal.

Poučenie

Podľa § 30 ods. 1 zákona o EIA, proti záväznému stanovisku zo zisťovacieho konania môže podať odvolanie navrhovateľ, dotknutá obec, na ktorej území sa má navrhovaná činnosť realizovať, a dotknutá verejnosť podľa § 3 písm. t) zákona o EIA.

Proti tomuto záväznému stanovisku zo zisťovacieho konania možno podľa § 30 ods. 2 zákona o EIA podať odvolanie na Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, Komenského 52, 041 26 Košice v lehote do 15 dní odo dňa doručenia tohto záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania.

V prípade dotknutej verejnosti podľa § 3 písm. t) zákona o EIA sa za deň doručenia záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania považuje prvý deň zverejnenia záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania v centrálnom informačnom systéme podľa § 29 ods. 14 zákona o EIA.

Toto záväzné stanovisko zo zisťovacieho konania je po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov, ktoré sa preň pripúšťajú, preskúmateľné súdom podľa ustanovení zákona č. 162/2015 Z. z. Správny súdny poriadok v znení neskorších predpisov.

JUDr. Henrieta Halászová
vedúca odboru

Doručuje sa

NAMAT PLUS, s.r.o., Slnecná 33, 040 01 Košice-Juh, Slovenská republika

Na vedomie

Mesto Košice, Trieda SNP 48A, 040 11 Košice-Západ

Mesto Košice, správa komunikácií, Trieda SNP 48A, 040 11 Košice-Západ

Mesto Košice, referát životného prostredia, Trieda SNP 48A, 040 11 Košice-Západ

Mestská časť Košice - Staré mesto, Hviezdoslavova 1008, Košice-Staré Mesto, Košice I

Košický samosprávny kraj, Námestie Maratónu mieru, Košice-Staré Mesto, Košice I

Okresný úrad Košice, OSZP3 - OPaK, ŠVS, OO, OH, Komenského 52, 041 26 Košice I

Okresný úrad Košice, odbor krízového riadenia, Komenského 52, 041 26 Košice I

Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Košiciach, Požiarnická 4, 040 01 Košice I

Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Košiciach, Ipeľská 1A, 040 11 Košice-Západ

Krajský pamiatkový úrad Košice, Hlavná, Košice-Staré Mesto, Košice I

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, Tomášikova 14366/64A, Bratislava-Nové Mesto, Bratislava III

Doložka právoplatnosti a vykonateľnosti

KÓPIA

Typ doložky

Typ doložky:

doložka právoplatnosti	x
doložka vykonateľnosti	-
doložka právoplatnosti a vykonateľnosti	-

Číslo rozhodnutia:

OU-KE-OSZP3-2026/009722-080

Dátum vytvorenia doložky:

16.07.2026

Vytvoril:

Rohunová Simona, Ing.

Údaje správoplatnenia rozhodnutia

Dátum nadobudnutia právoplatnosti:

15.07.2026

Právoplatnosť vyznačená pre:

rozhodnutie v plnom znení	x
časť rozhodnutia	-