



MESTO KOŠICE

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo

Vybavuje/linka

Košice

MK/A/2026/19879

/931

26.08.2026

Vec

Petícia proti plánovanej výstavbe bytového domu „Rezidencia Komenského 17“
- oznámenie výsledku vybavenia petície

Mestu Košice bola dňa 11.08.2026 doručená **petícia** obyvateľov ulíc Komenského 13 a 15, Bocatiova 2 – 8, Komenského 16 – 18 a Komenského 21 v Košiciach **proti plánovanej výstavbe bytového domu „Rezidencia Komenského 17“** na Komenského ulici v Košiciach, ktorú podporilo 126 občanov.

Signatári petície vyjadrili nesúhlas s plánovanou výstavbou, ako aj s vydaním príslušného rozhodnutia a povolenia pre predmetný stavebný zámer. Svoje námietky odôvodňujú najmä možným negatívnym vplyvom výstavby na okolité nehnuteľnosti a kvalitu bývania, tienením a zásahom do súkromia, možným vplyvom stavebných prác na susedné stavby, zvýšením intenzity dopravy, bezpečnosťou chodcov a cestujúcich MHD, úbytkom parkovacích možností a celkovým dopadom navrhovanej stavby na charakter predmetnej lokality. Zároveň žiadajú, aby príslušný stavebný úrad uvedený stavebný zámer nepovolil, a obracajú sa na vedenie mesta Košice a ďalšie dotknuté inštitúcie aj so žiadosťou o zváženie iného budúceho využitia predmetného priestoru.

Predmetné podanie bolo posúdené ako petícia podľa zákona č. 85/1990 Zb. o petičnom práve v znení neskorších predpisov.

Súčasne bol mestu Košice doručený podnet týkajúci sa posúdenia investičného zámeru „Rezidencia Komenského 17“ z hľadiska zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. V tomto podaní sa poukazuje najmä na možné kumulatívne vplyvy na dopravnú infraštruktúru, možné vplyvy na stabilitu okolitej zástavby a na verejný záujem a účasť verejnosti, pričom petičný výbor žiada preverenie zámeru z hľadiska zákona o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a informovanie o ďalšom postupe.

Mesto Košice pri prešetrení petície a súvisiaceho podania vyžiadalo stanoviská vecne príslušných odborných útvarov. Na základe vykonaného prešetrenia boli zistené nasledovné skutočnosti.

K územnoplánovaciemu posúdeniu stavebného zámeru

Mesto Košice ako orgán územného plánovania vydáva záväzné stanovisko k investičnému zámeru až po jeho predložení investorom. Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania je jedným z podkladov pre posúdenie a vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere pre danú stavbu príslušným stavebným úradom.

Mesto Košice prostredníctvom Útvaru hlavného architekta mesta Košice sa preto bude k predmetnému stavebnému zámeru z územnoplánovacieho hľadiska vyjadrovať až po jeho predložení na posúdenie. V rámci tohto posúdenia bude stavebný zámer vyhodnotený z hľadiska súladu s príslušnou

územnoplánovacou dokumentáciou a ďalšími požiadavkami, ktoré je orgán územného plánovania oprávnený posudzovať v rozsahu svojej pôsobnosti.

Po predložení žiadosti o posúdenie predmetného stavebného zámeru z územnoplánovacieho hľadiska bude Mesto Košice iniciovať stretnutie medzi investorom a zástupcami petičného výboru za účelom prerokovania a bližšieho objasnenia detailov projektu a otázok, ktoré sú predmetom námietok a obáv obyvateľov.

K povoleniu stavebného zámeru

Stavebný úrad mesta Košice v súčasnosti neeviduje žiadosť o vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere pre stavbu „*Rezidencia Komenského 17*“. Z uvedeného dôvodu v súčasnosti neprebíha konanie, v ktorom by stavebný úrad rozhodoval o povolení predmetného stavebného zámeru.

V tejto fáze preto nie je možné vopred určiť výsledok budúceho povolenieho konania ani vysloviť záver, či predmetný stavebný zámer bude alebo nebude povolený. O stavebnom zámere bude možné rozhodovať až po podaní príslušnej žiadosti a na základe podkladov predložených v príslušnom konaní.

Po podaní žiadosti o vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere stavebný úrad určí okruh účastníkov konania a oboznámi ich so začatím konania. Námietkami osôb, ktorým bude patriť postavenie účastníka konania, sa bude stavebný úrad zaoberať v rámci tohto konania a v rozsahu svojej zákonnej pôsobnosti.

Okruh účastníkov konania bude možné určiť až po predložení žiadosti o vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere spolu s príslušnou projektovou dokumentáciou. Na základe predloženého projektu a konkrétnej situácie v území bude možné posúdiť, ktoré osoby spĺňajú zákonné podmienky na priznanie postavenia účastníka konania.

V prípade, ak sa bude navrhovať nový bytový dom v existujúcej zástavbe a vlastníci bytov v susednom jestvujúcom bytovom dome budú vzhľadom na umiestnenie a parametre navrhovanej stavby spĺňať zákonné podmienky účasti, budú mať postavenie účastníkov konania. Týmto osobám bude v rámci príslušného konania umožnené uplatniť svoje námietky a pripomienky v súlade s príslušnými právnymi predpismi.

To znamená, že námietky a obavy uvádzané v petícii, ktoré sa týkajú najmä možného zásahu do práv vlastníkov susedných nehnuteľností, tienenia, vplyvu stavebných prác na okolité stavby, dopravného napojenia a ďalších otázok rozhodných pre povolenie stavebného zámeru, nemôžu byť v rámci vybavovania petície vopred záväzne posúdené. Budú predmetom posúdenia príslušných orgánov v konaniach, ktoré budú začaté, ak investor podá príslušnú žiadosť.

K požiadavke na posudzovanie vplyvov na životné prostredie

Mesto Košice sa zaoberalo aj požiadavkou petičného výboru na preverenie investičného zámeru z hľadiska zákona č. 24/2006 Z. z.

Podľa uvedeného zákona Mesto Košice nie je príslušným orgánom štátnej správy, ktorý rozhoduje o tom, či konkrétna navrhovaná činnosť alebo jej zmena bude predmetom zisťovacieho konania alebo procesu posudzovania vplyvov na životné prostredie. V konaniach podľa zákona č. 24/2006 Z. z. vystupuje Mesto Košice prostredníctvom vecne príslušného útvaru v postavení dotknutej obce.

Príslušnosť na konanie a rozhodovanie podľa zákona č. 24/2006 Z. z. patrí orgánom štátnej správy na úseku posudzovania vplyvov na životné prostredie. Mesto Košice preto nemôže samo rozhodnúť o zaradení zámeru „*Rezidencia Komenského 17*“ do procesu EIA ani nahradiť rozhodovanie príslušného orgánu štátnej správy.

Zároveň platí, že ak navrhovaná činnosť alebo jej zmena podlieha postupu podľa zákona č. 24/2006 Z. z., príslušný orgán postupuje spôsobom ustanoveným týmto zákonom. Mesto Košice ako dotknutá obec v takomto procese plní úlohy a uplatňuje svoje stanoviská v rozsahu pôsobnosti, ktorú mu zákon priznáva.

Pri posudzovaní vplyvov na životné prostredie plní mesto Košice prostredníctvom referátu životného prostredia úlohy a povinnosti dotknutej obce podľa zákona. V prípade konania týkajúceho sa predmetného zámeru sa preto bude mesto zaoberať dokumentáciou a podkladmi predloženými príslušným orgánom a uplatní svoje stanovisko v rozsahu svojich zákonných kompetencií.

Mesto Košice rešpektuje právo občanov vyjadriť prostredníctvom petície svoje stanovisko k plánovanej výstavbe a vníma obavy obyvateľov týkajúce sa možných vplyvov predmetného zámeru na kvalitu bývania, dopravu, bezpečnosť, okolité nehnuteľnosti a charakter lokality. Petícia a v nej uvedené námietky boli v rámci jej prešetrovania vzaté na vedomie a vecne posúdené v rozsahu pôsobnosti mesta.

Po prešetroaní veci však Mesto Košice konštatuje, že petícii v časti, v ktorej sa požaduje, aby stavebný úrad nevydal povolenie pre stavebný zámer „*Rezidencia Komenského 17*“, **nie je možné v súčasnom štádiu vyhovieť**. Dôvodom nie je vecné odmietnutie námietok a obáv obyvateľov, ale skutočnosť, že stavebný úrad v súčasnosti neevduje žiadosť o vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere a o povolení predmetnej stavby sa preto v súčasnosti nerozhoduje. Výsledok prípadného budúceho povoľovacieho konania nemožno v rámci vybavovania petície vopred posúdiť ani vysloviť záver o tom, ako bude v tomto konaní rozhodnuté.

Rovnako nie je v právomoci Mesta Košice rozhodnúť o zaradení predmetného investičného zámeru do procesu posudzovania vplyvov na životné prostredie (EIA). O otázkach, ktoré podľa zákona č. 24/2006 Z. z. patria do pôsobnosti príslušného orgánu štátnej správy, môže rozhodnúť iba tento orgán. Mesto Košice má v takomto procese postavenie dotknutej obce a v prípade začatia príslušného konania bude postupovať v rozsahu práv a povinností, ktoré mu vyplývajú zo zákona.

Uvedený výsledok vybavenia petície však neznamená, že námietky občanov uvedené v petícii boli vyhodnotené ako nedôvodné alebo že bolo rozhodnuté o prípustnosti predmetnej výstavby. Takýto záver v súčasnom štádiu nemožno urobiť. Otázky rozhodujúce pre povolenie konkrétneho stavebného zámeru musia byť posúdené príslušnými orgánmi v zákonom ustanovených konaniach, na základe konkrétnej projektovej dokumentácie, odborných podkladov, stanovísk dotknutých orgánov a námietok oprávnených osôb.

Občania, ktorým bude v prípadnom budúcom povoľovacom konaní patriť postavenie účastníkov konania, budú môcť svoje práva a námietky uplatňovať spôsobom a v rozsahu ustanovenom príslušnými právnymi predpismi. Rovnako v prípade postupu podľa zákona č. 24/2006 Z. z. bude účasť verejnosti zabezpečená spôsobom ustanoveným týmto zákonom.

Mesto Košice zároveň po predložení žiadosti o posúdenie stavebného zámeru z územnoplánovacieho hľadiska vytvorí priestor na komunikáciu medzi investorom a zástupcami petičného výboru iniciovaním spoločného stretnutia, ktorého cieľom bude bližšie oboznámenie sa s projektom a prerokovanie otázok a obáv vznesených obyvateľmi v súvislosti s plánovaným zámerom.

Mesto Košice týmto považuje petíciu v rozsahu svojej pôsobnosti za prešetrovanú a vybavenú.

S úctou

Mgr. Marcel Čop
riaditeľ