

Okresný úrad Zvolen
Odbor starostlivosti o životné prostredie
Študentská 2084/12
961 08 Zvolen

Vec: Žiadosť o poskytnutie doplňujúcich informácií podľa §29 ods. 8 zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov - odpoveď

Okresný úrad Zvolen, odbor starostlivosti o životné ako príslušný orgán pre proces posudzovania vplyvov navrhovanej činnosti „Obchodné centrum Hornbach Zvolen“ na životné prostredie v zmysle zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov požiadal navrhovateľa – spoločnosť KLM real estate a.s., Žižkova 15, 811 02 Bratislava – Staré Mesto listom číslo OU-ZV-OSZP-2025/020392-12 zo dňa 21. 11. 2025 o doplňujúce informácie na objasnenie pripomienok a požiadaviek vyplývajúcich zo stanovísk doručených k predloženému zámeru činnosti.

Predmetom objasnenia sú pripomienky a požiadavky uvedené v stanoviskách:

- Okresného úradu Zvolen, odboru starostlivosti o životné prostredie, štátna vodná správa
- Združenia domových samospráv

V nasledovnom texte uvádzame vyjadrenie navrhovateľa k požiadavkám na doplnenie informácií o navrhovanej činnosti definovaných v predmetných stanoviskách. Doplňujúce informácie sú vyznačené s podsvietením textu.

- **stanovisko Okresného úradu Zvolen, odboru starostlivosti o životné prostredie, štátna vodná správa (list č. OU-ZV-OSZP-2025/022240-002 zo dňa 7. 11. 2025)**

Okresný úrad Zvolen, odbor starostlivosti o životné prostredie, ako príslušný orgán štátnej vodnej správy („tunajší úrad“) podľa § 5 ods. 1 zákona NR SR č. 525/2003 Z.z. o štátnej správe starostlivosti o životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a podľa § 3 ods. 1 písm. e) zákona č. 180/2013 Z.z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, v súlade s § 58 písm. c) a § 61 zákona NR SR 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“) ako dotknutý orgán podľa § 23 ods.1 zákona o posudzovaní *vydáva k predloženému upovedomeniu o navrhovanej činnosti toto stanovisko:*

1. Kapacita sietí (verejného vodovodu, verejnej kanalizácie) musí byť pre napojenie areálu postačujúca.

Kapacita sietí (verejný vodovod, verejná kanalizácia) potrebná pre napojenie navrhovaného areálu bola preverená počas projektovej prípravy je vyhovujúca.

2. Parkovacie miesta, miesta pre nakládku/vykládku tovaru konštrukčne navrhnuť tak, aby nedošlo k úniku znečisťujúcich (ropných) látok do podlažia.

Požiadavka je (bude) zohľadnená v projektovom riešení stavby.

3. Pre odvádzanie vôd z povrchového odtoku vsakovaním musia byť priaznivé hydrogeologické podmienky. Zhodnotenie hydrogeologických pomerov v danej oblasti - predchádzajúce zisťovanie (hydrogeologický prieskum) so zameraním sa najmä na schopnosti pôdy vsakovať tieto vody, preskúmanie a zhodnotenie možných rizík znečistenia a zhoršenia kvality podzemných vôd (možnými zaolejovanými dažďovými vodami) ako aj na požiadavku nepoškodenia/neovplyvnenia susedných nehnuteľností, stavieb.

V zmysle §9 ods. 1 NV SR č. 269/2010 Z. z. vody z povrchového odtoku (z parkovacích miest, miest pre nakládku/vykládku tovaru a pod.) pri ktorých sa predpokladá, že obsahujú látky, ktoré môžu nepriaznivo ovplyvniť kvalitu povrchovej a podzemnej vody, možno vypúšťať do podzemných vôd **nepriamo** len po predchádzajúcom zisťovaní a vykonaní potrebných opatrení t.j. zabezpečením zariadenia na zachytávanie znečisťujúcich látok.

4. Pre všetky vody z povrchového odtoku zabezpečiť efektívne zachytávanie plávajúcich látok vhodným spôsobom: napr. v lapačoch strešných splavenín, v odvodňovacích žľabov opatrených mrežami, v uličných vpustov opatrených kalovými košmi a pod.

Za účelom overenia geologických, inžinierskogeologických a hydrogeologických pomerov v dotknutom území boli realizované prieskumné práce, ktoré sú vyhodnotené v dokumentácii:

- Jasovská, Seko, 2022: Zvolen – Retail Box III., inžinierskogeologický prieskum.

- Tupý, Seko, 2022: Posúdenie navrhovaného vypúšťania vôd z povrchového odtoku do podzemných vôd v lokalite Zvolen – Retail Box III.

Navrhované projektové riešenie rešpektuje zistené poznatky o hydrogeologických pomeroch v území.

Predmetné dokumentácie sú k dispozícii u navrhovateľa.

5. V prípade, že sa v objekte trafostanice bude zaobchádzať so znečisťujúcimi látkami (napr. transformátor s olejovou náplňou) je potrebné dodržiavať ustanovenia § 39 vodného zákona a vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č.200/2018 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o zaobchádzaní so znečisťujúcimi látkami, o náležitostiach havarijného plánu a o postupe pri riešení mimoriadneho zhoršenia vôd („Vyhláška č.200/2018 Z.z.“).

Pripomienku akceptujeme.

Z hľadiska záujmov chránených vodným zákonom navrhovanú činnosť „**Obchodné centrum Hornbach Zvolen**“ **nepožadujeme posudzovať** podľa zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

• stanovisko Združenia domových samospráv doručené elektronicky dňa 19. 11. 2025

1) Taxonómia životného prostredia a základné zásady ochrany a starostlivosti o životné prostredie

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

na životné prostredie boli vyhodnotené nepreskúmateľne v zmysle požiadavok zákona o životnom prostredí. Aké sú množstvá znečisťujúcich látok vypúšťaných do ovzdušia? A aké sú množstvá znečisťujúcich látok vypúšťaných do vôd? Aké je celkové zaťaženie hlukom? Aké je riziko vyplývajúce zo záplav, ako je eliminované a aké škody hrozia ak sa napriek tomu hrozba zmení na škodu: Ide o príklady otázok, ktoré si každý člen zainteresovanej verejnosti kladie aby identifikoval charakter vplyvov zámeru na životné prostredie a jeho intenzitu a rozsah. Od tohto posúdenia zároveň závisí aj určenie zmiernujúcich opatrení v zámere.

Vplyvy navrhovanej činnosti na životné prostredie dotknutého územia a jeho okolia sú vyhodnotené aj s ohľadom na jestvujúce i navrhované aktivity v území.

Okruhy vplyvov, ktoré považujeme za zásadné - vplyvy na dopravné zaťaženie územia, na kvalitu ovzdušia a na hlukovú situáciu – boli pre navrhovanú činnosť vyhodnotené formou špecifických štúdií, ktoré sú súčasťou predkladaného zámeru činnosti (textové prílohy). Predmetné vplyvy sú pri realizácii navrhovaných opatrení vyhodnotené vo vzťahu k príslušným právnym predpisom ako akceptovateľné.

Ide o otázky relevantné aj k predmetu výsledku zisťovacieho konania a výroku rozhodnutia, ktorým je zavŕšené; žiadame preto o informácie:

a) O tom, či sa bude zámer ďalej posudzovať sa rozhoduje na základe kritérií podľa prílohy č.10 k zákonu o posudzovaní vplyvov na životné prostredie, pričom analýza vplyvov v technických jednotkách je výslovne jedným z kritérií posudzovania vplyvov na životné prostredie. Ďalšími kritériami sú vplyvy na vody (regulované napr. vodným zákonom, zákonom o kanalizáciách, zákone o protipovodňovej ochrane či nariadením o dobrom stave vôd), vplyvy na ovzdušie (regulované zákonom o ochrane ovzdušia), vplyvy na technickú infraštruktúru (regulované napr. cestným zákonom, zákonom o dráhach, zákonom o energetike, zákonom o vodovodoch a kanalizáciách a pod.), vplyvy na prírodu a krajinu (regulované zákonom o ochrane prírody a krajiny a jej vykonávacou vyhláškou) či vplyvy akustickej záťaže či dostatočného prístupu k slnečnému svetlu a ďalšie vplyvy na pohodu a nerušenosť bývania (regulované napr. zákonom o verejnom zdraví a jeho vykonávacou vyhláškou).

Údaje o technickom riešení stavby sú spracované podľa rozpracovanej projektovej dokumentácie stavby (dokumentácia pre stavebný zámer) „Obchodné centrum Hornbach Zvolen“ (MARUŠKIN A KOL., 2025). Samotné projektové riešenie je navrhované s ohľadom na limity a regulatívy definované platnou legislatívou v oblasti ochrany vôd, ovzdušia, pripojenia na technickú infraštruktúru a podobne.

Zámerom navrhovateľa je vybudovať v danej lokalite obchodné centrum so stavebným a záhradným tovarom, ktorého prevádzkovateľom bude spoločnosť Hornbach Immobilien SK - BW s.r.o.. Súčasťou centra sú aj prislúchajúce parkovacie plochy. Obchodné centrum Hornbach bude rozširovať ponuku tovaru a služieb v meste Zvolen a v jeho spádovej oblasti.

b) Účelom zisťovacieho konania podľa §2 písm.d zákona o posudzovaní vplyvov na životné prostredie je aj „určiť opatrenia, ktoré zabránia znečisťovaniu životného prostredia, zmiernia znečisťovanie životného prostredia alebo zabránia poškodzovaniu životného prostredia“ pričom podľa §29 ods.15 zákona o posudzovaní vplyvov na životné prostredie výsledok zisťovacieho konania obsahuje „aj vlastnosti projektu alebo plánovaného opatrenia, ktorými sa má zabrániť alebo predísť tomu, čo by inak mohli byť významné nepriaznivé vplyvy na životné prostredie, ak ich navrhovateľ navrhol“.

Povinnosťou navrhovateľa je podľa §17 ods.1 zákona o životnom prostredí aj „predovšetkým opatreniami priamo pri zdroji, prechádzať znečisťovaniu alebo poškodzovaniu životného prostredia a minimalizovať nepriaznivé dôsledky svojej činnosti na životné prostredie“.

Nedostatočne navrhnuté zmiernujúce opatrenia sú teda dôvodom na ďalšie posudzovanie zámeru lebo len s nimi je ten-ktorý vplyv dostatočne zmiernený na to aby nepredstavoval

významný vplyv na životné prostredie; bez takéhoto zmierňujúceho opatrenia nie je možné vplyv považovať za nevýznamný či málo významný.

Zmierňujúce opatrenia boli v zámere určené nedostatočne. ...

Zámerom navrhovateľa je vybudovať v danej lokalite obchodné centrum so stavebným a záhradným tovarom, ktorého prevádzkovateľom bude spoločnosť Hornbach Immobilien SK - BW s.r.o.. Súčasťou centra sú aj prislúchajúce parkovacie plochy. Obchodné centrum Hornbach bude rozširovať ponuku tovaru a služieb v meste Zvolen a v jeho spádovej oblasti. Územie navrhované pre výstavbu obchodného centra Hornbach predstavuje posledný nezastavaný fragment zóny RETAIL PARK Čierne Zeme vo Zvolene.

Pri posudzovaní vplyvov navrhovanej činnosti na životné prostredie neboli identifikované významné nepriaznivé vplyvy na životné prostredie. Okruhy vplyvov, ktoré považujeme za zásadné - vplyvy na dopravné zaťaženie územia, na kvalitu ovzdušia a na hlukovú situáciu – boli pre navrhovanú činnosť vyhodnotené formou špecifických štúdií, ktoré sú súčasťou predkladaného zámeru činnosti (textové prílohy). Predmetné vplyvy sú pri realizácii navrhovaných opatrení vyhodnotené vo vzťahu k príslušným právnym predpisom ako akceptovateľné. Opatrenia navrhované na zmiernenie identifikovaných vplyvov s pracovanej dokumentácii považujeme za dostatočné.

2) Žiadame, aby rozhodnutie 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.).

Požiadavka je adresovaná na príslušný úrad v procese posudzovania vplyvov na životné prostredie.

3) Pre správne pochopenie navrhovanej činnosti resp. jej zmeny a zrozumiteľné pochopenie a kontrolu rozhodnutia o výsledku zisťovacieho konania potrebujeme dodatočné informácie o vplyvoch na životné prostredie a to podľa nasledovných oblastí nášho záujmu:

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 zachová alebo zlepši ekologická stabilita územia a aké opatrenia sú v tomto smere navrhnuté.

Lokalita navrhovaná pre výstavbu obchodného centra Hornbach predstavuje posledný nezastavaný fragment zóny RETAIL PARK Čierne Zeme vo Zvolene. Plocha má charakter dlhodobu nevyužívanej (ornej) pôdy s výskytom invázných a ruderálnych rastlinných druhov. Na časti pozemku sa nachádza skládka zeminy z terénnych úprav realizovaných v súvislosti s výstavbou okolitých objektov zóny.

V území sa nenachádzajú významné krajinné prvky.

b) Žiadame informáciu o potrebe výrubového povolenia; v prípade jeho potreby žiadame vyhodnotenie 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.

V súvislosti s realizáciou navrhovanej činnosti dôjde len k odstráneniu náletových drevín (vrátane inváznych) nachádzajúcich sa ostrovčekovite po obvode dotknutého územia, ktoré nevyžadujú „výrubové povolenie“.

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.

Obchodné centrum Hornbach Zvolene je navrhované v rozsahu projektovej dokumentácie stavby (dokumentácia pre stavebný zámer) (MARUŠKIN A KOL., 2025). Projektové riešenie je navrhované s ohľadom na dostupnosť a kapacity technickej infraštruktúry.

Dotknuté územie je v rámci platnej územnoplánovacej dokumentácie mesta Zvolen, ktorou je Územný plán mesta Zvolen (URKEA s.r.o., 2004) vymedzené pre funkciu „zmiešané územie s mestskou štruktúrou, plochy mestskej a nadmestskej vybavenosti a bývania“.

Navrhovaná činnosť je v súlade s Územným plánom zóny Zvolen – Čierne zeme – Tepličky – Zmeny a doplnky 02 (Mikleš a kol., 2023) v rámci ktorého sú v dotknutom území umiestnené budovy pre vybavenosť obchodu, služieb a administratívy (koeficient zastavanosti 0,40, index minimálnej ozelenenej plochy 0,15).

Navrhovaná činnosť je plne v súlade so Spoločným programom hospodárskeho rozvoja a sociálneho rozvoja skupiny obcí ma území udržateľného mestského rozvoja Zvolen na obdobie 2022 – 2027 s výhľadom do roku 2030.

Navrhovaná činnosť je v súlade s rámcovými opatreniami pre zmiernenie negatívnych dôsledkov zmeny klímy v meste definovanými v práci „Zvolen, Adaptačná stratégia na zmenu klímy (využitie dažďovej vody)“ (Mind'aš, Škvarenina, Hríb, 2015).

Za účelom posúdenia dopravného zaťaženia územia bol spracovaný dopravno-inžiniersky posudok (Pólya, Šebo, 2025). V rámci kapacitného posúdenia navrhovanej dopravnej infraštruktúry vyhodnotili autori priesečnú neriadenú križovatku ciest na ulici Obchodná (v rámci posudku označenú ako č. 6, prvá križovatka v smere príjazdu od kruhového objazdu na Strážskej ceste) ako kapacitne nevyhovujúcu pre navrhovanú investíciu. Za účelom zvýšenia stupňa kvality dopravy odporučili spracovatelia posudku v lokalite vybudovanie svetelne riadenej priesečnej križovatky alternatívne vybudovanie okružnej križovatky a to bez ohľadu na zrealizovanie alebo nezrealizovanie plánovaného investičného zámeru. Navrhovateľ následne pristúpil k návrhu prestavby jestvujúcej priesečnej križovatky na okružnú, čím sa zabezpečí vyhovujúca dopravná kapacita aj na výhľadový stav (po realizácii navrhovanej činnosti).

d) Žiadame vyhodnotiť a preukázať dosahovanie dobrého stavu vôd podľa čl.4 Smernice o vodách č.2000/60/ES a to aj spôsobom predpokladaným v §16 vodného zákona a nariadením č.269/2010 Z.z. Žiadame vyhodnotiť odborným posudkom (§16a ods.3 vodného zákona) alebo znaleckým posudkom (§17 ods.7 zákona o znalcoch).

Pri tomto vyhodnotení žiadame vyhodnotiť, akým spôsobom sa prispeje k plneniu celkových cieľov Smernice o vodách za región a celé Slovensko.

Žiadame v podmienkach určiť celkové zaťaženie vôd prahovými hodnotami pre tento konkrétny zámer, pri dodržaní ktorých bude zabezpečené dosahovanie dobrého stavu vôd; bude úlohou projektanta navrhnuť projekt tak, aby tieto hodnoty neprekročil.

Vplyvy navrhovanej činnosti na podzemné a povrchové vody sú vyhodnotené v predloženom zámere činnosti v rámci kapitoly IV.3.1 Vplyvy na prírodné prostredie.

Rámcová smernica o vode č. 2000/60/ES bola transponovaná do národnej legislatívy, ktorou je navrhovateľ vo všeobecnosti viazaný. Návrh výstavby obchodného centra ako aj jeho prevádzka sú v súlade so zákonom o vodách (zákon č. 364/2004 Z.z.), tým došlo k rešpektovaniu aj Rámцovej smernice o vode č. 200/60/ES. Vyhodnotenie vplyvu na podzemné a povrchové vody v rámci predloženého zámeru činnosti považujeme za dostatočné.

V rámci posudzovania vplyvov navrhovanej činnosti sa neidentifikovala potreba uplatniť osobitné posudzovanie 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), a preto je požiadavka na vypracovanie odborného posudku alebo znaleckého posudku v tejto veci neopodstatnená.

e) Žiadame vyhodnotiť a preukázať dosahovanie dobrého stavu ovzdušia podľa §5 až §7 zákona o ovzduší a §27 zákona o verejnom zdraví č.355/2007 Z.z. v spojení s regulačnými ustanoveniami vyhlášky o verejnom zdraví č.549/2007 Z.z. . Žiadame vyhodnotiť odborným posudkom emisno-imisného posudku (§19 zákona o ovzduší) a akustického posudku (§6 vyhlášky č.549/2007 Z.z.) alebo znaleckým posudkom v príslušnom odbore (§17 ods.7 zákona o znalcoch). Tieto posudky navrhnu aj prahové hodnoty na dosiahnutie dobrého stavu ovzdušia pre daný projekt.

Na Slovensku ani jedno mesto nespĺňa limity a regulácie Svetovej zdravotníцkej organizácie (<https://primar.sme.sk/c/22885029/slovensko-ovzdušie-znecistenie-normy-zdravie.html>) a aj najmenej znečistené mestá (napr. Bratislava a Senica) prekračujú normu 2 až 3 násobne. Nadmerné znečistenie znižuje kvalitu života a ohrozuje predčasnými smrťami významnú časť obyvateľstva.

Žiadame v podmienkach určiť celkové zaťaženie ovzdušia prahovými hodnotami pre tento konkrétny zámer, pri dodržaní ktorých bude zabezpečené dosahovanie dobrého stavu ovzdušia; bude úlohou projektanta navrhnuť projekt tak, aby tieto hodnoty neprekročil a zdroje znečistenia ovzdušia kumulatívne tieto hodnoty neprekročili.

Za účelom zhodnotenia vplyvu navrhovanej činnosti „Obchodné centrum Hornbach Zvolen“ na kvalitu ovzdušia bola spracovaná imisno-prenosová štúdia (Hruškovič, 2025), ktoré je súčasťou textových príloh predloženého zámeru činnosti.

f) Žiadame vyhodnotiť súlad s limitmi akustického zaťaženia v denných aj nočných hodinách podľa zákona o verejnom zdraví č.355/2007 Z.z. v zmysle jeho vykonávacej vyhlášky č.549/2007 Z.z. v aktuálnom znení.

Za účelom posúdenia vplyvu navrhovanej činnosti na hlukovú situáciu v území bola spracovaná akustická štúdia (Hruškovič, 2025), ktorá je súčasťou textových príloh predkladaného zámeru činnosti.

g) Žiadame vyhodnotiť vplyvy prípadných zdrojov elektromagnetického žiarenia podľa §28 zákona o verejnom zdraví č.355/2007 Z.z. ako aj vyhodnotiť vplyvy optického žiarenia podľa §29 zákona o verejnom zdraví č.355/2007 Z.z.

V súvislosti s navrhovanou činnosťou nevzniknú nové zdroje elektromagnetického žiarenia ani optického žiarenia.

h) Žiadame overiť súlad návrhu pozemných komunikácií a parkovísk s technickými normami a technickými predpismi rezortu dopravy.

Návrh dopravného napojenia územia na nadradenú komunikačnú sieť, návrh vnútroareálových komunikácií a parkovacích miest je v súlade s príslušnými technickými normami a predpismi.

i) Európska komisia implementuje balíček energetických reforiem popularizovaných pod názvom „Fit for 55“ (<https://www.consilium.europa.eu/sk/policies/fit-for-55/>), čím sa

naznačuje ambícia EÚ stať sa uhlíkovo neutrálnym kontinentom. Bližšie vysvetlenie nájdete v odbornom článku (<https://euobserver.com/climate/152419>).

Smernica o energetickej efektívnosti č.2010/31/EÚ v zmysle jej zmenu č.2018/844 sú členské štáty povinné vyhodnocovať energetickú efektívnosť budov a povoliť len také budovy, ktoré spĺňajú príslušné prahové limity v zmysle transpozície tejto smernice vnútroštátnym právnym predpisom. Týmto vnútroštátnym predpisom je zákon č.555/2005 Z.z. o energetickej hospodárnosti budov. Podrobnosti o Smernici a obsahu transpozičných vnútroštátnych predpisov sú zverejnené na európskom portáli právnych informácií: <https://eur-lex.europa.eu/SK/legal-content/summary/energy-performance-of-buildings.html>

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.

Balík **Fit for 55** (zvýšenie podielu energie z obnoviteľných zdrojov) predstavuje súbor návrhov na revíziu a aktualizáciu právnych predpisov EÚ a na zavedenie nových iniciatív s cieľom zabezpečiť, aby boli politiky EÚ v súlade s cieľmi v oblasti klímy, na ktorých sa dohodla Rada a Európsky parlament.

Vplyvy navrhovanej činnosti na klimatické pomery a zároveň navrhované adaptačné opatrenia na prejavy rizikových klimatických javov ako následok prebiehajúcich klimatických zmien sú popísané v predloženom zámere činnosti a sú súčasťou navrhovaného riešenia stavby.

Pre riešenie lokality nie je k dispozícii dostupný zdroj centrálného zásobovania teplom a ani plynový nosič tepelnej energie, preto je dodávka tepla pre vykurovanie a prípravu teplej vody riešená individuálnymi zdrojmi tepla, na báze elektrickej energie. Navrhované sú tepelné čerpadlá konštrukcie vzduch/voda.

4) Verejný záujem zachovania ekologickej stability územia

... Požiadavky, ktorých splnenie ZDS štandardne požaduje v zisťovacích konaniach sa plynutím času stali súčasťou národných strategických plánov. 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).

Vplyvy navrhovanej činnosti na biodiverzitu sú uvedené v rámci kapitoly IV.3.5. Vplyvy na faunu a flóru, biotopy a biodiverzitu.

Z uvedeného je zrejmé, že biodiverzitu dotknutého územia môžeme charakterizovať ako druhovo chudobnú, s dominanciou invázných rastlinných druhov. V lokalite sa vo významnej miere vyskytuje zlatobyľ kanadská, v menšej miere pohánkovec japonský a javorovec jaseňolistý, čo sú významné invázne druhy „agresívne“ osídľujúce nevyužívané a neobhospodarované plochy. Porasty predmetných invázných rastlinných druhov budú v rámci navrhovanej výstavby z územia odstránené a nahradené vegetáciou navrhovanou v rámci sadových úprav.

Z hľadiska výskytu biotopov môžeme dotknuté územie charakterizovať ako biotopy X4 Teplomilná ruderalná vegetácia mimo sídiel a X8 Porasty invázných neofytov. Jedná sa o biotopy druhovo pomerne chudobné, v prípade dotknutého územia s dominantným výskytom invázných rastlinných druhov.

5) Požiadavky na vlastnosti projektu podľa osobitných právnych predpisov

... 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.

Ako sme už uviedli v reakciách na predchádzajúce pripomienky, spracovaný dopravnoinžiniersky posudok (Pólya, Šebo, 2025) v rámci kapacitného posúdenia navrhovanej dopravnej infraštruktúry vyhodnotil priesečnú neriadenú križovatku ciest na ulici Obchodná (v rámci posudku označenú ako č. 6, prvá križovatka v smere príjazdu od kruhového objazdu na Strážskej ceste) ako kapacitne nevyhovujúcu pre navrhovanú investíciu. Za účelom zvýšenia stupňa kvality dopravy odporučili spracovatelia posudku v lokalite vybudovanie svetelne riadenej priesečnej križovatky alternatívne vybudovanie okružnej križovatky a to bez ohľadu na zrealizovanie alebo nezrealizovanie plánovaného investičného zámeru. Navrhovateľ následne pristúpil k návrhu prestavby jestvujúcej priesečnej križovatky na okružnú, čím sa zabezpečí vyhovujúca dopravná kapacita aj na výhľadový stav (po realizácii navrhovanej činnosti).

V súvislosti s prípravou územia pre výstavbu bude potrebné zabezpečiť odstránenie porastov inváznych rastlín.

V súvislosti s navrhovanou činnosťou sú zabezpečené aj opatrenia voči prejavom rizikových klimatických javov súvisiacich s klimatickou zmenou. Opatrenia sú súčasťou projektového návrhu s vysokým podielom zelene a so stanoveným spôsobom nakladania s dažďovými odpadovými vodami.

Celková výmera navrhovaných plôch zelene na rastlom teréne a na ostrovčekoch parkoviska je 3 306 m² a plocha extenzívnej zelenej strechy na hlavnom objekte je 9 357 m². Súčasťou areálovej zelene je aj verejne prístupný parčík. Výsadby budú tvoriť:

- Výsadby stromov
- Výsadby kríkov
- Trvalkové záhony
- Trávnik
- Extenzívna strešná zeleň

Časť dažďových vôd zo strechy objektu bude zaústená najskôr do akumuláčnej nádrže s následným prepadom kanalizácie. Akumulačná nádrž bude slúžiť na zachytávanie dažďovej vody, ktorá následne môže byť použitá na zavlažovanie cez automatickú tlakovú stanicu vody.

Požiadavky, ktorých splnenie ZDS štandardne požaduje v zisťovacích konaniach sa plynutím času stali súčasťou národných strategických plánov a základnou požiadavkou na stavebný projekt podľa stavebného zákona. Ich zapracovanie aj do podmienok rozhodnutia zo zisťovacieho konania je tak legitímnu a zákonom predpokladanou podmienkou či opatrením, uložených v zisťovacom konaní podľa §29 ods.15 zákona o posudzovaní vplyvov na životné prostredie. Žiadame, aby o uložení nami navrhovaných opatrení rozhodol úrad na základe odborného vyhodnotenia vhodnosti a primeranosti toho-ktorého nami navrhovaného opatrenia.

Požiadavka je adresovaná na príslušný úrad v procese posudzovania vplyvov na životné prostredie.

Očakávame, že štát bude prostredníctvom úradu účinne vymáhať a uplatňovať právne predpisy v oblasti životného prostredia (citované aj v tomto stanovisku) voči navrhovateľovi a ním predloženému oznámeniu o navrhovanej činnosti resp. jej zmeny. Presvedčíme sa o tom v rozhodnutí o výsledku zisťovacieho konania. Očakávame, že štát bude uplatňovať teleologický výklad a uplatňovanie právnych predpisov tak, ako ho

právneho poriadku Slovenskej republiky ukladá zákon č.17/1992 Zb. o životnom prostredí.

Požiadavka je adresovaná na príslušný úrad v procese posudzovania vplyvov na životné prostredie.

ZDS žiada úrad posudzovania vplyvov na životné prostredie, aby vytvoril adekvátne podmienky pre účasť verejnosti v predmetnom konaní a to takým výkladom zákona o posudzovaní vplyvov na životné prostredie, ktorý bude vytvárať otvorené prostredie pre čo najväčšiu účasť subjektov zainteresovanej verejnosti a nielen ZDS.

Máme za to, že úrad vytvoril adekvátne podmienky pre účasť verejnosti v predmetnom konaní. Dokumentácia bola prístupná verejnosti na webovom sídle www.enviroportal.sk ako aj v sídle príslušného orgánu. Ústne pojednávanie navrhovanej činnosti bolo zo strany príslušného úradu zabezpečené.

Vo Zvolene 24. 11. 2025

.....
Ing. Rastislav Čačko
podpredseda predstavenstva
KLM real estate a.s.