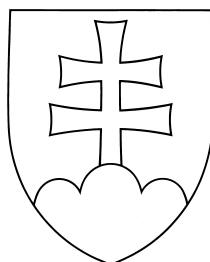


Číslo spisu

OU-KE-OSZP3-2025/065972-015

Košice

15. 12. 2025



Závazné 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 úseku životného prostredia 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 „Holubyho – Polyfunkčný súbor“, navrhovateľa Triton Residence s.r.o., Moldavská cesta 51, 040 11 Košice, IČO: 56 617 976 v zastúpení spol. Marják, Ferenci & Partners s.r.o., Tajovského 17, 040 01 Košice, IČO: 50 164 988 takto:

Navrhovaná činnosť „Holubyho – Polyfunkčný súbor“, 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 „Holubyho – Polyfunkčný súbor“, 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. Na ploche biokoridoru miestneho významu „Šoltésovej ulica – Skladná ulica – Južná trieda – Park v Barci – železnice Barca“ zachovať plochy sprievodných líniových porastov okolo cestnej komunikácie, minimálne v súčasnom rozsahu, miestami využiť voľný priestor na ich doplnenie a rekonštrukciu, ale pri výsadbe zohľadniť aj hustú sieť podzemných inžinierskych sietí v tejto lokalite.
3. Na ploche biokoridoru miestneho významu „Gemerská ulica – Verejný cintorín – Pri prachárni – Triton“ zachovať plochy líniovej zelene okolo cestnej komunikácie minimálne v rozsahu, miestami využiť voľný priestor na ich doplnenie a rekonštrukciu.
4. Za účelom eliminácie celkového zaťaženia územia, redukcie účinkov prašnosti a dopadov emisií, hluku z dopravy navrhovanej činnosti realizovať v území dotknutom zámerom v čo najväčšom podiele zeleň a zelené plochy (najmä výsadbu stanovištne vhodných listnatých drevín nadštandardnej veľkosti, nevysádzať invázne nepôvodné druhy drevín).
5. 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.

6. Zabezpečiť v lokalitách novo-navrhovaných objektov materiálne a kapacitné zabezpečenie zberu zmesového komunálneho odpadu, triedeného komunálneho odpadu a triedeného zberu biologicky rozložiteľného komunálneho odpadu.
7. Zabezpečiť prepravu všetkých druhov odpadov organizáciou, ktorá je oprávnená na prepravu odpadov v zmysle zákona o odpadoch.
8. Zabezpečiť pravidelnú údržbu a kontrolu odlučovača ropných látok (ORL), zabezpečiť pravidelné zneškodnenie nebezpečných odpadov z ORL u oprávnenej spoločnosti.
9. Navrhovanú stavbu je potrebné odsúhlasiť so správcom a vlastníkom ovplyvnených komunikácií.
10. Rešpektovať existujúcu a plánovanú dopravnú infraštruktúru a jej ochranné pásma.
11. Dopravné parametre navrhnúť v súlade s príslušnými normami STN a technickými predpismi.
12. Postupovať podľa ustanovení zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách v znení neskorších predpisov a vyhlášky č. 35/1984 Zb. Federálneho ministerstva dopravy.
13. Pri návrhu jednotlivých stavieb v blízkosti pozemných komunikácií je nevyhnutné posúdiť nepriaznivé vplyvy z dopravy a dodržať pásmo hygienickej ochrany pred hlukom a negatívnymi účinkami dopravy v súlade s vyhláškou MZ SR č. 549/2007 Z. z.
14. Navrhnuť opatrenia na podporu verejnej dopravy a ekologickej mobility (cyklotrasy, chodníky pre peších), s cieľom minimalizovať využívanie osobných automobilov a znížiť dopravnú záťaž a emisie v okolí stavby.
15. Preveriť dostatočnosť navrhovaných parkovacích kapacít vzhľadom na počet bytových jednotiek a návštevníkov, aby sa predišlo negatívnym dopadom na verejné dopravné priestory.
16. Predložiť opatrenia minimalizujúce negatívny dopad stavebnej činnosti (dovoz materiálu, odvoz odpadu) na cestné komunikácie, vrátane harmonogramu a organizácie výstavby s prihliadnutím na dopravné zaťaženie lokality.
17. Doplniť a rozšíriť hlukovú štúdiu tak, aby zahŕňala hodnotenie hlukového zaťaženia v súlade s vyhláškou MZ SR č. 549/2007 Z. z., vrátane meraní počas rôznych časových období (deň, večer, noc, pracovný deň, víkend, dopravná špička). V štúdiu zohľadniť aj hluk z električkovej dopravy na obratisku Ryba a ostatné významné zdroje hluku. V doplnenej štúdiu navrhnúť účinné protihlukové opatrenia na zníženie hlukovej záťaže na okolité obytné územie.
18. Po výstavbe navrhovanej činnosti zabezpečiť meranie a hodnotenie hluku vo vnútornom prostredí tých bytov, ktorých fasády sú vystavené prekračovaniu prípustných hladín hluku a prijať potrebné opatrenia ako sa zistia prekročenia.
19. Pri výstavbe navrhovanej činnosti je nevyhnutné dodržať všetky protihlukové opatrenia uvedené v hlukovej štúdiu.
20. Počas realizácie navrhovanej činnosti používať stavebné stroje a mechanizmy, dopravné prostriedky v dobrom technickom stave, vykonávať ich pravidelné technické prehliadky a údržbu, aby nedošlo k neželaným únikom ropných látok do pôdy, podlažia a do podzemných i povrchových vôd.
21. Zabezpečiť maximálne zníženie prašnosti počas výstavby navrhovanej činnosti – čistením stavebných strojov, kropením staveniska a prikrývaním stavebných strojov, vozidiel a materiálov za účelom obmedzenia negatívnych vplyvov na ovzduší.
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.
24. V rámci realizácie projektu implementovať prvky elektromobility podľa zákona o energetickej hospodárnosti budov (vo vzťahu k parkovacím miestam § 8a Elektromobilita).
25. V areáli navrhovanej činnosti vybudovať prvky retenčno - vsakovacích systémov.

Umiestnenie navrhovanej činnosti

Navrhovaná činnosť bude realizovaná v Košickom kraji, okrese Košice IV, v obci Košice, MČ Košice - Juh na pozemkoch reg. „C“ parc. č. 2659/2, č. 2665/4, č. 2665/5, č. 2665/6, č. 2665/7, č. 2655/14, č. 2665/15, č. 2655/16, č. 2655/17, č. 2655/18, č. 2655/19, č. 2655/21, č. 2655/24, č. 2655/25, č. 2655/26, č. 2655/27, č. 2666/2, č. 2660, č. 2678/7, č. 3376/1, č. 3376/24 a č. 3374. Pozemky sú v katastri nehnuteľností evidované ako zastavaná plocha a nádvorie. Navrhovaná činnosť sa nachádza v bezprostrednej blízkosti pri obytnej zástavbe.

Povaha a rozsah navrhovanej činnosti

Predmetom navrhovanej činnosti je podľa predloženého zámeru navrhovanej činnosti výstavba polyfunkčného objektu v širšom centre mesta Košice, ktorý bude slúžiť ako zariadenie občianskej vybavenosti so zdravotníckou

funkciou a časťou určenou na dočasné bývanie v podobe nájomných apartmánov. Navrhovaná činnosť je spojená s asanáciou štyroch dvojpodlažných objektov s administratívnymi priestormi a obchodnými prevádzkami. Samostatná navrhovaná činnosť bude pozostávať z výstavby troch objektov A1 (12 NP + ústupné podlažie), A2 (6 NP + ústupné podlažie) a A3 (1 obytné podlažie a 2 retailové podlažia). Na úrovni 1 NP sa nachádza parkovisko pre návštevníkov a personál. Celý objekt má 2 podzemné podlažia, v ktorých sa nachádza parkovacia garáž.

Stavebné objekty:

- SO 01.02 Polyfunkčný dom - A1
- SO 01.03 Polyfunkčný dom - A2
- SO 01.04 Polyfunkčný dom - A3

Počet apartmánových jednotiek:

- 1-izbové apartmány – 22 apartmánov
- 2-izbové apartmány – 124 apartmánov
- 3-izbové apartmány – 38 apartmánov

Parkovanie a garážovanie:

- Garážové státie na úrovni 2.PP – 144 parkovacích stojísk
- Garážové státia na úrovni 1.PP – 136 parkovacích stojísk
- Parkovisko na úrovni 1.NP – 11 parkovacích státí

Stavba je navrhovaná ako funkčne samostatný celok, v rámci objektovej skladby sa navrhovaná činnosť člení na 3 stavebné objekty. Navrhovaná činnosť bude napojená na inžinierske siete umiestnené v blízkom okolí.

Celková podlahová plocha polyfunkčného súboru je 14 693,36 m².

Odôvodnenie

Navrhovateľ Triton Residence s.r.o., Moldavská cesta 51, 040 11 Košice, IČO: 56 617 976 v zastúpení spol. Marják, Ferenci & Partners s.r.o., Tajovského 17, 040 01 Košice, IČO: 50 164 988 (ďalej aj ako len „navrhovateľ“) doručil dňa 30.10.2025 na okresný úrad v súlade s § 18 ods. 2 písm. b) a podľa § 29 ods. 1 písm. a) zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie v znení účinnom do 31.10. 2025 zámer navrhovanej činnosti „Holubyho – Polyfunkčný súbor“ (ďalej len „navrhovaná činnosť“) vypracovaný podľa prílohy č. 9 zákona o EIA. Zámer navrhovanej činnosti, vypracovala odborne spôsobilá osoba pre posudzovanie vplyvov na životné prostredie Ing. Jarmila Kočišová, PhD., Krakovská 13, 040 11 Košice.

Okresný úrad následne upovedomil listom č. OU-KE-OSZP3-2025/065972-002 zo dňa 05.11.2025 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.

Súčasne okresný úrad podľa § 29 ods. 4 zákona o EIA dňa 05.11.2025 zverejnil zámer navrhovanej činnosti v centrálnom informačnom systéme, na adrese:
<https://www.enviportal.sk/eia/detail/holubyho-polyfunkcny-subor>

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.
- kapitola č. 13 – Infraštruktúra, položka č. 2 – Parkovacie plochy – od 200 parkovacích stojísk pre motorové vozidlá.

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 03.12. 2025 sa na okresnom úrade v súlade s § 29 ods. 7 zákona o EIA uskutočnilo ústne pojednávanie, ktorého sa zúčastnili splnomocnení zástupcovia navrhovateľa, a to za spol. Marják, Ferenci & Partners s.r.o., Tajovského 17, 040 01 Košice – PhDr. Radka Šándorová a Mgr. Timea Puškášová. Na ústnom pojednávaní bolo splnomocnenými zástupcami navrhovateľa predložené splnomocnenie. V rámci ústneho pojednávania boli prerokované stanoviská všetkých dotknutých subjektov a prítomní zástupcovia boli informovaní o ďalšom postupe okresného úradu.

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

„Na základe preštudovania stanovísk dotknutých orgánov, nemáme voči ich obsahu námietky a trváme na podanej žiadosti t. j., aby sa zámer neposudzoval podľa zákona o EIA“.

K doručenému zámeru navrhovanej činnosti bolo na okresný úrad podľa § 29 ods. 5 zákona o EIA doručených celkovo 8 stanovísk od dotknutých orgánov, rezortného orgánu resp. povoľujúceho orgánu. Stanoviská sú uvádzané v skrátenom znení.

1. Ministerstvo dopravy Slovenskej republiky, sekcia stratégie a plánovania ako rezortný orgán listom č. 31216/2025/SSP/96293 zo dňa 11.11.2025 vo svojom stanovisku požaduje rešpektovať tieto požiadavky (uvedená citácia):

- „- navrhovanú stavbu je potrebné odsúhlasiť so správcom a vlastníkom ovplyvnených komunikácií;
- všetky dopravné parametre je potrebné navrhnuť v súlade s príslušnými normami STN a technickými predpismi;
- navrhnuť opatrenia na podporu verejnej dopravy a ekologickej mobility (cyklotrasy, chodníky pre peších), aby sa minimalizovalo využitie osobných áut zamestnancami;
- požadujeme preverenie dostatočnosti navrhovaných parkovacích kapacít vzhľadom na počet bytových jednotiek a návštevníkov, s dôrazom na zabránenie negatívneho dopadu na verejné dopravné priestory;
- žiadame predložiť opatrenia minimalizujúce negatívny dopad stavebnej činnosti (dovoz materiálu, odvoz odpadu) na cestné komunikácie, vrátane harmonogramu a organizácie výstavby s prihliadnutím na dopravné zaťaženie lokality;
- upozorňujeme, že pri návrhu jednotlivých stavieb v blízkosti pozemných komunikácií je nevyhnutné posúdiť nepriaznivé vplyvy z dopravy a dodržať pásma hygienickej ochrany pred hlukom a negatívnymi účinkami dopravy 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 v znení neskorších zmien a predpisov;
- v prípade potreby je nevyhnutné navrhnuť opatrenia na maximálnu možnú elimináciu negatívnych účinkov dopravy a zaviazat investorov na vykonanie týchto opatrení. Voči správcovi pozemných komunikácií nebude možné uplatňovať požiadavku na realizáciu týchto opatrení, pretože negatívne účinky vplyvu dopravy sú v čase realizácie známe;
- z predloženej hlukovej štúdie vyplýva, že merania hluku boli uskutočnené len počas jedného dňa (25.02.2025) na dvoch meracích bodoch, v krátkodobom časovom úseku. Takýto rozsah meraní nezodpovedá požiadavkám na reprezentatívne hodnotenie dlhodobého hlukového zaťaženia územia. Podľa vyhlášky Ministerstva zdravotníctva Slovenskej republiky č. 549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, vibrácií a infrašumu a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, sa má hodnotenie vykonávať v časových intervaloch reprezentujúcich denné, večerné a nočné obdobie, pričom je potrebné zohľadniť typické dopravné podmienky (pracovný deň, víkend, dopravná špička). Zároveň konštatujeme, že v hlukovej štúdii nebola zapracovaná premávka električiek na obratisku Ryba, ktorá predstavuje významný zdroj hluku v danom území (najmä pri rozjazdoch, brzdení a prejazdoch výhybkami). Nezohľadnenie tohto zdroja môže viesť k podhodnoteniu skutočnej hlukovej záťaže. Na základe uvedeného odporúčame:
- rozšíriť hlukovú štúdiu o podrobné vyhodnotenie hlukového zaťaženia z električkovej dopravy, vrátane prejazdov križovatiek, zastávok a obratiska Ryba;
- doplniť merania hluku o viacero časových období (pracovný deň, víkend, dopravná špička, nočné hodiny), aby boli výsledky reprezentatívne;
- prehodnotiť kalibráciu modelu tak, aby zohľadňoval kombinovaný vplyv všetkých hlavných zdrojov hluku, a to: cestná doprava, električková doprava, prípadne plánované stavebné činnosti;
- navrhnuť konkrétne protihlukové opatrenia (napr. protihlukové steny, vegetačné pásy, úpravy povrchov, organizáciu dopravy), ktoré preukázateľne znížia hlukovú záťaž na najbližších obytných objektoch;

- v rámci realizácie projektu upozorňujeme na potrebu implementovať prvky elektromobility podľa zákona č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (vo vzťahu k parkovacím miestam § 8a Elektromobilita).“

Vyhodnotenie okresného úradu:

Okresný úrad vzal stanovisko dotknutého orgánu na vedomie s konštatovaním, že je súhlasné. Rezortný orgán v stanovisku uviedol viacero požiadaviek, z ktorých niektoré majú charakter povinností vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych predpisov. Tieto povinnosti je navrhovateľ povinný dodržiavať pri realizácii aj pri prevádzke navrhovanej činnosti a ich dodržiavanie bude sledované jednotlivými dotknutými orgánmi. Odporúčania na podporu verejnej dopravy a ekologickej mobility (cyklotrasy, chodníky pre peších), preverenie dostatočnosti parkovacích kapacít vzhľadom na počet bytových jednotiek a návštevníkov a opatrenia minimalizujúce negatívny dopad stavebnej činnosti na cestné komunikácie vrátane harmonogramu a organizácie výstavby vyhodnotil okresný úrad za opodstatnené, a preto ich zahrnul do opatrení záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania.

2. Okresný úrad Košice, odbor krízového riadenia ako dotknutý orgán listom č. OU-KE-OKR1-2025/007883/603 zo dňa 17.11.2025 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.

3. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie 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. Potreby 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.

4. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie ako dotknutý orgán štátnej vodnej správy listom č. OU-KE-OSZP3-2025/066344-002 zo dňa 19.11.2025 uvádza, že sa nepredpokladá negatívny vplyv navrhovanej činnosti na množstvo a kvalitu povrchových a podzemných vôd. Vzhľadom na uvedené sa nevyžaduje záväzné stanovisko podľa § 16a ods. 1 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. Dotknutý orgán nemá námietky k realizácii navrhovanej činnosti.

Vyhodnotenie okresného úradu:

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

5. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie ako dotknutý orgán ochrany prírody a krajiny listom č. OU-KE-OSZP3-2025/068713 zo dňa 19.11.2025 konštatuje (uvedená citácia v skrátenom znení):

„Okresný úrad nemá k predloženému zámeru navrhovanej činnosti námietky za predpokladu dodržania nasledovných podmienok:

- Na ploche biokoridoru miestneho významu „Šoltésvej ulica – Skladná ulica – Južná trieda – Park v Barci – železnice Barca“ je potrebné zachovať plochy sprievodných líniových porastov okolo cestnej komunikácie v intraviláne mesta, v MČ Juh, minimálne v súčasnom rozsahu, miestami využiť voľný priestor na ich doplnenie a rekonštrukciu, ale pri výsadbe je potrebné zohľadniť aj hustú sieť podzemných inžinierskych sietí v tejto lokalite.
- Na ploche biokoridoru miestneho významu „Gemerská ulica – Verejný cintorín – Pri prachárni – Triton“ je potrebné zachovať plochy líniovej zelene okolo cestnej komunikácie minimálne v rozsahu, miestami využiť voľný priestor na ich doplnenie a rekonštrukciu.
- Rešpektovať zásady všeobecnej ochrany prírody a krajiny podľa zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov.

Okresný úrad nepožaduje z hľadiska ochrany prírody a krajiny predložený zámer navrhovanej činnosti „Holubyho – Polyfunkčný súbor“ posudzovať podľa zákona o 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 biokoridorov nachádzajúcich v tesnej blízkosti posudzovanej činnosti. Okresný úrad tieto podmienky zahrnul do opatrení záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania. Posledná 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.

6. Mesto Košice, referát životného prostredia listom č. MK/A/2025/24280 zo dňa 24.11.2025 uvádza a zároveň konštatuje, že posudzovaná navrhovaná činnosť sa považuje za prijateľnú, a nepožaduje posudzovať navrhovanú činnosť. Zároveň uvádza, že navrhovaná činnosť je v súlade s Územným plánom hospodársko-sídelskej 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/2025/20992-2 zo dňa 27.10.2025,
- trváme na dodržaní regulatívov a predpisov z hľadiska územnoplánovacej dokumentácie v predmetnom území,
- 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 dodržania regulatívov a predpisov z pohľadu územnoplánovacej dokumentácie v danom území vyplýva navrhovateľovi z platnej legislatívy, navrhovateľ je povinný ju dodržať počas realizácie, ako aj počas prevádzky navrhovanej činnosti. Z toho dôvodu nebola zahrnutá do opatrení záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania. K prvej a 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.

7. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie ako dotknutý orgán štátnej správy odpadového hospodárstva listom č. OU-KE-OSZP3-2025/069240 zo dňa 24.11.2025 upozorňuje navrhovateľa na potrebu zabezpečiť v lokalitách novo-navrhovaných 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.

8. Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Košiciach ako dotknutý orgán listom č. RÚVZKE/OHŽPaZ/10524/25401/2025 zo dňa 25.11.2025 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.
- Nakoľko v danom území dochádza k prekračovaniu prípustných hodnôt určujúcich veličín hluku podľa vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z. hlukom z dopravy, obvodový plášť musí byť navrhnutý tak, aby boli splnené požiadavky príslušných noriem a Vyhlášky MZ SR č. 549/2007 z. z., návrh akustických vlastností obvodových plášťov, ako aj konštrukcií výplní otvorov sa musí riadiť predikciou zistenými ekvivalentnými hladinami a zvuku uvedenými v tomto posudku.
- V ďalšom stupni spracovania projektovej dokumentácie je potrebné navrhnuť účinný spôsob vetrania vybraných obytných miestností v navrhovanom objekte bez potreby otvárania okien na hlukom exponovaných fasádach tak, aby boli splnené technické požiadavky uvedené v STN 73 0532:2013 a hygienické požiadavky.
- Všetky stavebné konštrukcie musia byť navrhnuté v zmysle požiadaviek normy STN 73 0532:2013, zvláštnu pozornosť venovať deliacim konštrukciám oddeľujúce hlučné priestory (technické miestnosti, kotolne a pod.) od chránených miestností bytov.
- Po realizácii navrhovanej činnosti je potrebné vykonať meranie a hodnotenie hluku vo vnútornom prostredí bytov na fasádach ktorých dochádza k prekračovaniu prípustných hladín hluku.
- 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 a č. 237/2009.
- V ďalšom stupni spracovania projektovej dokumentácie je potrebné riešiť nasledovné:
- Obvodové plášte a výplňové konštrukcie otvorov musia byť navrhnuté tak, aby boli splnené požiadavky príslušných noriem Vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z., návrh akustických vlastností obvodových plášťov ako aj konštrukcií výplní otvorov sa musí riadiť predikciou zistených ekvivalentnými hladinami a zvuku a odporúčaniami uvedenými v tomto posúdení.
- Všetky stavebné konštrukcie musia byť navrhnuté v zmysle požiadaviek normy STN 73 0532-2:2024, zvýšenú pozornosť venovať ochrane vnútorného prostredia stavieb pred hlukom z dopravy a z technických zariadení budov, inštalovaných v vnútornom a vonkajšom prostredí.
- Všetky technické zariadenia budovy (UK, CHLAD, VZT, OST a pod.) musia byť navrhnuté a inštalované spôsobom ktorý nespôsobí prekročenie prípustných hodnôt určujúcich veličín pred vlastnými, ani okolitými budovami.“

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.

Okresný úrad vyhodnotil uvedené požiadavky ako povinnosti, ktoré vyplývajú pre navrhovateľa z platnej legislatívy, a ktoré je povinný dodržať počas realizácie, ako aj počas prevádzky navrhovanej činnosti. Z toho dôvodu neboli tieto požiadavky zahrnuté 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 zahrnul ju do opatrení záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania.

V rámci zisťovacieho konania bolo doručené jedno nevyžiadané stanovisko v zmysle § 29 ods. 6 zákona o EIA od Združenia domových samospráv, Rovnianková 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 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 noriem osobitných právnych predpisov chrániacich životné prostredie alebo jeho zložky.“

Vyhodnotenie okresného úradu:

V rámci zisťovacieho konania navrhovanej činnosti „Holubyho – Polyfunkčný súbor“ 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 neopodstatnenú.

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 zlepši 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. Navrhovaná činnosť je v dotyku s biokoridorom miestneho významu (BK – M č. 30) „Šoltésovej ulica – Skladná ulica – Južná trieda – Park v Barci – železnice Barca“ a biokoridorom miestneho významu (BK – M č. 34) „Gemerská ulica – Verejný cintorín – Pri prachárni – Triton“. Opatrenia na ochranu spomenutých biokoridorov okresný úrad zahrnul do opatrení tohto záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania.

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 č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o ochrane prírody a krajiny“).

Okresný úrad zároveň dodáva, že posudzovaná činnosť je v kolízii s existujúcimi drevinami. Z tohto dôvodu bol vypracovaný dendrologický posudok spolu s vyčíslením spoločenskej hodnoty drevín, ktorý bol navrhovateľom doložený spolu so zámerom navrhovanej činnosti a tvorí jeho neoddeliteľnú súčasť. 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.

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 novovybudovanú delenú kanalizáciu. Dažďové vody budú zachytávané v retenčných nádržiach a časť z nich bude využitá na zavlažovanie zelene. 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), h) „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:

- svetlotechnický posudok, ktorého záver je vyhovujúci a potvrdzuje splnenie požadovaných kritérií denného osvetlenia a preslnenia dotknutých objektov,
- dendrologický posudok vrátane vyčíslenia spoločenskej hodnoty drevín (Ing. Martin Kolník, 03/2025),

– dopravno-kapacitné posúdenie (Ing. Vladimír Vydra – ARDYV FORM Košice, 09/2025), z ktorého vyplýva, že posudzované križovatky K1 a K2 z hľadiska kapacity vyhovujú,
 – hluková štúdia (Prof. MVDr. Ján Venglovský, PhD., 22. 4. 2025), ktorá preukazuje splnenie požiadaviek vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z. a č. 237/2009 Z. z.

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

„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 polyfunkčného súboru budú tvorené plochou zelene – 2 416 m². Zároveň okresný úrad v záujme zabezpečenia energetickej efektívnosti predmetných objektov, konkrétne prvky a technológie, realizovateľné vzhľadom na lokálne a technické možnosti zahrnul do opatrení tohto záväzného stanoviska.

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 vyhodnocuje 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 podmienok záväzného stanoviska v rozsahu primeranom zisťovaciemu konaniu.

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

Na základe uvedeného okresný úrad považuje pripomienku za zohľadnenú.

I. Povaha a rozsah navrhovanej činnosti

1. Rozsah navrhovanej činnosti

Navrhovaná činnosť bude pozostávať z výstavby polyfunkčného objektu, ktorý spĺňa funkciu občianskeho vybavenia – zdravotnícke zariadenie a zároveň bude obsahovať časť určenú na dočasné ubytovanie formou nájomných bytov. Vybudovaných bude 280 podzemných parkovacích stojísk a 11 parkovacích stojísk na úrovni 1.NP, z ktorých 1 bude vybavené nabíjacou stanicou pre elektromobily a 12 parkovacích miest bude vyhradených pre osoby s obmedzenou mobilitou. Navrhovaná činnosť zahŕňa aj asanáciu existujúcich štyroch dvojpodlažných objektov. Asanačné práce sa budú vykonávať v zmysle stavebným úradom vydaného rozhodnutia. Búranie prebehne kombináciou strojových mechanizmov a postupnej demontáže podľa potreby.

Celková podlahová plocha (občianska vybavenosť + dočasné ubytovanie) je 14 693,36 m² .

Plocha zelene:

- Na rastlom teréne 34% - 1 999 m²
- Na streche suterénu výška max. 1,5 m hrúbka substrátu min. 0,9 m – 463 m²
- Na strechách polyfunkčných a bytových domov s hrúbkou substrátu min. 0,15 m – 782 m²
- Započítateľná zeleň 41% - 2 416 m²

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

Stavebné objekty:

- SO 001 Hrubé terénne úpravy
- SO 01 Holubyho
- SO 01.00 Podzemný parking
- SO 01.01 Podzemný parking a retail Holubyho
- SO 01.02 Holubyho – Polyfunkčný dom A1
- SO 01.03 Holubyho – Polyfunkčný dom A2
- SO 01.04 Holubyho – Polyfunkčný dom A3
- SO 02 Komunikácie a spevnené plochy
- SO 03 Verejné osvetlenie
- SO 04 Dopravné značenie
- SO 05 Prípojky vodovodu
- SO 06 Vnútroareálové rozvody vody
- SO 07 Prípojky kanalizácie
- SO 08 Vnútroareálové rozvody kanalizácie
- SO 08.01 Vnútroareálové rozvody splaškovej kanalizácie
- SO 08.02 Vnútroareálové rozvody dažďovej kanalizácie
- SO 09 Prípojka horúcovodu
- SO 10 Prípojka káblového vedenia VN
- SO 11 Distribučný káblový rozvod NN
- SO 12 Odberné elektrické zariadenie
- SO 13 Vonkajšie osvetlenie
- SO 14 Preložky a ochrany inžinierskych sietí
- SO 15 Terénne a sadové úpravy
- SO 16 Rekonštrukcia oplotenia
- SO 17 Objekty kontajnerov
- SO 18 Mobiliár vnútrobloku
- SO 19 Prípojka káblového vedenia NN
- SO 20 Preložka káblového vedenia VN
- SO 21 Preložka plynovodu

Prevádzkové súbory:

- PS 01 Kioskové blokové TS
- PS 02 Odovzdávacie stanice tepla
- PS 03 Náhradný zdroj
- PS 04 Jednouúčelová TS

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 zastavané plochy a nádvorí. Realizáciou posudzovanej činnosti nedôjde k trvalému záberu lesnej ani poľnohospodárskej pôdy. V rámci navrhovanej činnosti dôjde k výrubu drevín.

- Dopravná a iná infraštruktúra

Pre potreby navrhovanej činnosti nebude potrebná výstavba novej či rekonštrukcia existujúcej komunikácie, nakoľko bude využívané existujúce dopravné napojenie z Holubyho ulice. Hlavný vstup pre peších do objektu bude situovaný z chodníka na Rastislavovej ulici. Riešené územie bude dopravne napojené na existujúce miestne komunikácie. Navrhované parkovacie kapacity budú slúžiť na zabezpečenie potrieb posudzovaného objektu aj verejnosti.

- 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.

- Energetické zdroje

Zásobovanie elektrickou energiou bude v prevádzke navrhovanej činnosti zabezpečené rozšírením existujúcej distribučnej siete elektrickou prípojkou.

- Zásobovanie teplom a plynom, vzduchotechnika a telekomunikačné rozvody

Prevádzka navrhovanej činnosti bude zásobovaná zdrojom tepla z jestvujúceho horúcovodného rozvodu v Košiciach horúcovodnou prípojkou. V objekte bude zriadená nová výmenníková odovzdávacia stanica tepla typu HV/voda. Podzemná garáž bude vetraná samostatnými ventilátormi, pričom vzduch bude odsávaný cez mriežky v kruhovom potrubí a odvádzaný mimo objekt cez tepelne izolované potrubia s výfukovými hlavícami vo výške min. 600 mm nad terénom. Spúšťanie ventilátorov bude riadené senzormi CO₂. Potreba teplej energie: 697 MWh / rok. Objekty navrhovanej činnosti nebudú napojené na existujúce rozvody plynu.

- Nároky na pracovné sily

Navrhovaná činnosť predpokladá so 120 zamestnancami polyfunkčného súboru.

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. Plošným zdrojom znečisťovania bude plocha parkovísk pre osobné automobily s počtom státí 291.

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

- Odpadové vody

Počas prevádzky nového polyfunkčného súboru vzniknú nasledujúce typy odpadových vôd:

Splaškové odpadové vody – odpadové vody vznikajúce z domácností a prevádzok (toalety, kúpeľne, kuchyne a pod.) Vody z povrchového odtoku – dažďové vody, ktoré odtekajú z povrchov areálu, ako sú strechy, parkoviská a chodníky. Dažďové vody budú odvádzané do vsakovacieho objektu a retenčnej nádrže, ktorá je umiestnená na pozemku. Odpadové vody z povrchového odtoku z parkovacích miest budú prečistené v ORL.

Navrhovaný polyfunkčný komplex bude napojený na verejnú kanalizáciu, pričom splaškové vody z objektu budú odvádzané od existujúcej kanalizačnej siete. Dažďová voda bude využívaná na zavlažovanie. Prebytočné množstvo vody bude prepadom vedené do dažďovej kanalizácie.

• 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. Výkopová zemina vznikajúca počas realizácie stavby bude priebežne odvážaná na zemník a využívaná pri budovaní spevnených plôch, inžinierskych sietí, dopravnej infraštruktúry a terénnych úprav. Prebytočná alebo znečistená zemina a neinerntný stavebný odpad budú zneškodnené na skládke činnosťou D1 u oprávnenej organizácie. 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 asanácie existujúcich objektov a pri výstavbe 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. V neskorších fázach výstavby bude záťaž obyvateľstva v území nižšia. Pri prevádzke bude zdrojom hluku najmä doprava na Južnej triede, Rastislavovej ulici a Holubyho ulici a 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., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hladinách hluku, infrazvuku a vibrácií a požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí.

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 polyfunkčného komplexu 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. Počas realizácie navrhovanej stavby sa pri zváraní elektrickým oblúkom bude uvoľňovať ultrafialové a infračervené žiarenie, avšak jeho pôsobenie bude len krátkodobé a bez negatívneho vplyvu na životné prostredie. 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 príľahlú 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 vyžaduje výrub 45 ks drevín. V rámci navrhovanej činnosti bol vypracovaný dendrologický posudok spolu s vyčíslením spoločenskej hodnoty drevín – Ing. Martin Kolník zo dňa 03/2025. 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 apartmánov. Prevádzka posudzovanej činnosti nemá negatívny vplyv na životné prostredie, nakoľko sa jedná o výstavbu polyfunkčného súboru a nebude produkovať žiadne škodlivé látky, ani odpady, ktoré by mohli ohroziť životné prostredie, či zdravie obyvateľstva. V zmysle vypracovanej Hlukovej štúdie zo dňa 04/2025 a Dopravno – kapacitného posúdenia 09/2025 nedôjde vo vybraných bytoch najbližších bytových objektov k narušeniu pohody obyvateľstva. Na posúdenie vplyvu navrhovanej činnosti na denné osvetlenie a preslnenie okolitých objektov bol vypracovaný svetlotechnický posudok, ktorého záver je vyhovujúci – 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 spätá 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 vtáčie 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, prívalové 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.

I. Miesto vykonávania navrhovanej činnosti

1. Súčasný stav využívania územia

Posudzovaná činnosť bude situovaná na území Košického kraja v mestskej časti – Juh, parc. č. 2659/2, č. 2665/4, č. 2665/5, č. 2665/6, č. 2665/7, č. 2655/14, č. 2665/15, č. 2655/16, č. 2655/17, č. 2655/18, č. 2655/19, č. 2655/21, č. 2655/24, č. 2655/25, č. 2655/26, č. 2655/27, č. 2666/2, č. 2660, č. 2678/7, č. 3376/1, č. 3376/24 a č. 3374 v katastrálnom území Južné mesto, Košice. V súčasnosti sa na parcelách nachádzajú štyri dvojpodlažné objekty s administratívnymi priestormi a obchodnými prevádzkami. Areál posudzovanej navrhovanej činnosti je vo vlastníctve spoločnosti Triton Residence s.r.o., Moldavská cesta 51, 040 11 Košice. Prístup do areálu navrhovanej činnosti je riešený prostredníctvom jestvujúcej dopravnej infraštruktúry na Holubyho ulicu. Na pozemkoch sa nenachádza poľnohospodárska ani lesná pôda.

2. Súlad činnosti s územnoplánovacou dokumentáciou

Realizácia navrhovanej činnosti je v súlade s Územným plánom hospodársko-sídelskej aglomerácie Mesta Košice.

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.

II. Význam a vlastnosti očakávaných vplyvov

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

- Vplyvy na ovzdušie, miestnu klímu a hlukovú situáciu

Počas výstavby polyfunkčného súboru môže dôjsť k zvýšenej prašnosti z dopravy a stavebných mechanizmov, čo bude dočasné a obmedzené na pracovné dni. Prevádzka polyfunkčného súboru predstavuje nevýznamný zdroj znečistenia ovzdušia, hlavne kvôli doprave a statickej doprave. Vetranie podzemných parkovísk bude riešené núteným odsávaním vzduchu. 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 výstavby môže dôjsť k zvýšeniu hluku, spôsobeného činnosťou stavebných mechanizmov, čo bude dočasné a časovo obmedzené na dobu výstavby, predovšetkým v čase búracích 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 apartmánov. 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 a električková trať, bude hluková záťaž na najbližšie obytne oblasti z mobilných zdrojov a prevádzky takmer rovnaká ako v súčasnom stave. 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

Vodné plochy a vodné toky sa v dotknutom území nenachádzajú. V dotknutom území nie sú vodohospodársky chránené územia ani aktívne zdroje podzemných vôd, pramene a ani pramenné oblasti, ktoré sa podieľajú na zásobovaní obyvateľstva. 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 vsakovacieho objektu a retenčnej nádrže, ktorá je umiestnená na pozemku. Dažďová voda bude využívaná na zavlažovanie, prebytočné množstvo dažďovej vody bude využívané na zavlažovanie. Odpadové vody z povrchového odtoku z parkovacích miest 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 a nádvoría.

- 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 dôjde k výrubu drevín, v rámci náhradnej výstavby budú vysadené nové dreviny – listnaté stromy 29 kusov. Plocha zelene na streche suterénu s výškou max. 1,5 m hrúbka minimálne 0,9 m bude predstavovať 463 m² a plocha zelene na strechách polyfunkčných a bytových domov s hrúbkou substrátu minimálne 0,15 m bude predstavovať 782 m². Pozitívnym vplyvom budú sadové úpravy. Pre navrhovanú činnosť bolo spracované Dendrologické posúdenie drevín – Ing. Martin Kolník zo dňa 03/2025. Predmetné územie nezasahuje ani nepretína žiadne vyhlásené ani navrhované lokality tvoriace sústavu chránených území Natura 2000 (Chránené vtáčie územia a Územia európskeho významu) a neprekrýva sa s lokalitami zaradenými do zoznamu Ramsarského dohovoru o mokradiach. 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 miestneho významu BK – M č. 30 „Šoltésovej ulica – Skladná ulica – Južná trieda – Park v Barci – železnice Barca“ a BK – M – č. 34 „Gemerská ulica – Verejný cintorín – Pri prachárni – Triton“. Navrhovaná činnosť nepredstavuje environmentálne riziko a nenaruší ekologickú stabilitu dotknutého územia.

- Vplyv na štruktúru a scenériu krajiny

Vybudovaním navrhovaného zámeru dôjde k zmene scenérie krajiny. Uvedená zmena sa dá chápať ako pozitívna. Urbanizovaná lokalita sa zmení na moderný polyfunkčný komplex, ktorý nahradí nevyužívané územie. Nový polyfunkčný súbor bude súčasťou atraktívnej a ekologicky orientovanej zástavby, ktorá sa hodí do širšieho centra mesta a bude podporovať skultúrnenie priestoru s príjemnými zelenými plochami. Z hľadiska krajinného rázu bude zmena výrazná, ale nie negatívna. Nová urbanistická štruktúra bude v súlade s historickou zástavbou tejto lokality, čo zabezpečí, že projekt nezničí vizuálny charakter miesta. Krajinný obraz sa tým nezhorší, pokiaľ sa zachovajú environmentálne zásady, ako je výsadba vegetácie a udržanie vhodnej výšky budov. Celkový vplyv je možné hodnotiť ako trvalý, ale prijateľný, bez významného negatívneho dopadu na vzhľad krajiny.

- 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 komplexu dôjde k nárastu prevažne osobných automobilov, čo môže ovplyvniť dopravnú situáciu v okolí. Dopravno-kapacitné posúdenie, ktoré bolo vypracované, zahrnuje 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 a K2, 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 svojim 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.

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 EIA, 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 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 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 8 doručených stanovísk podľa § 29 ods. 5 zákona o EIA k posudzovanej navrhovanej činnosti. Rezortný orgán, povoľujúci orgán, dotknutá obec a ani nikto z dotknutých orgánov nepožadoval posudzovanie navrhovanej činnosti podľa zákona o EIA. 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 vplyv 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 zmiernujúce vplyv navrhovanej činnosti na životné prostredie.

Uvedené požiadavky, opatrenia vo vzťahu k navrhovanej činnosti bude potrebné zohľadniť pri spracovaní ďalšieho stupňa dokumentácie pre povoľujúce 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 zlepši životnú úroveň miestnych obyvateľov. Navrhovaný zámer primárne reaguje na potreby miestnych obyvateľov a má priaznivý socioekonomický vplyv. Vytvorí sa nové zelené plochy v mestskej zástavbe 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 EIA 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 EIA, rozhodnutie povoľujúceho 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 alebo jej zmena 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

Informatívna poznámka - tento dokument bol vytvorený elektronicky orgánom verejnej moci

IČO: 00151866 Sufix: 10113

Doručuje sa

Marják, Ferenci & Partners s.r.o., Tajovského 17, 040 01 Košice-Staré Mesto, 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 žp, Trieda SNP 48A, 040 11 Košice-Západ

Mestská časť Košice - Juh, Smetanova, 040 79 Košice - mestská časť Juh

Košický samosprávny kraj, Námestie Maratónu mieru 68/1, Košice-Staré Mesto, Košice I

Okresný úrad Košice, OSZP3, Komenského 52, 041 26 Košice I

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

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

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

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

Ministerstvo dopravy Slovenskej republiky, Námestie slobody 6, P.O.BOX č. 100, 810 05 Bratislava 15