KÓPIA

OKRESNÝ ÚRAD DUNAJSKÁ STREDA

ODBOR STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

Jesenského 5026, 929 01 Dunajská Streda

Číslo spisu
OU-DS-OSZP-2026/025443-014

Dunajská Streda
12. 10. 2026

ZÁVÄZNÉ STANOVISKO ZO ZISŤOVACIEHO KONANIA

RETAIL PARK HOLICE

Výrok

Okresný úrad Dunajská Streda, odbor starostlivosti o životné prostredie , ako ústredný orgán štátnej správy starostlivosti o životné prostredie podľa § 1 ods. 1 písm. c) a § 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 podľa § 3 písm. l) v spojení s § 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, určuje podľa § 29 ods. 3 a v súlade s § 29 ods. 11 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov po vykonaní zisťovacieho konania pre zámer navrhovanej činnosti „RETAIL PARK HOLICE“, navrhovateľa ATRIOS real estate s.r.o., Vajnorská 100/B, 831 04 Bratislava, IČO: 50 337 238takto:

Navrhovaná činnosť „RETAIL PARK HOLICE“, uvedená v predloženom zámere navrhovanej činnosti

sa nebude posudzovať

podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

V súlade s ustanovením § 2 písm. d) a § 29 ods. 17 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov sa pre zámer navrhovanej činnosti „RETAIL PARK HOLICE“ určujú nasledovné opatrenia na zabránenie a zmiernenie znečisťovania životného prostredia:

1. Stavebník je povinný počas realizácie stavby a prevádzkovateľ počas užívania stavby uplatňovať hierarchiu odpadového hospodárstva podľa § 6 zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch v znení neskorších predpisov.
2. Odpady vznikajúce počas výstavby a prevádzky stavby musia byť zhromažďované, triedené, zhodnocované alebo zneškodňované v súlade so zákonom č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a platným Programom odpadového hospodárstva Trnavského kraja.
3. Miesta určené na zhromažďovanie odpadov musia byť navrhnuté, vybudované a prevádzkované v súlade s § 8 vyhlášky MŽP SR č. 371/2015 Z. z.
4. Batériové úložisko musí byť navrhnuté a realizované so systémom minimálne dvojitej ochrany proti úniku nebezpečných látok do pôdy a podzemných vôd.
5. Projektová dokumentácia pre povoľovacie konanie musí obsahovať technické riešenie záchytu a bezpečného nakladania s požiarnymi a havarijnými vodami tak, aby nedošlo k ohrozeniu kvality povrchových ani podzemných vôd.
6. Batériové úložisko a transformačná stanica musia byť navrhnuté, realizované a prevádzkované tak, aby sa zabránilo úniku nebezpečných látok do pôdy, povrchových vôd a podzemných vôd aj v prípade mimoriadnych udalostí.
7. Pri projektovej príprave, realizácii a prevádzke stavby musia byť dodržané požiadavky právnych predpisov na ochranu verejného zdravia.

KÓPIA

8. Projektová dokumentácia pre povoľovacie konanie musí obsahovať údaje o zariadeniach na vykurovanie a chladenie vrátane ich typu, výkonu, druhu a množstva použitého fluórovaného skleníkového plynu. Prevádzkovateľ je povinný plniť povinnosti ustanovené osobitnými predpismi na ochranu klímy.
9. V každej predajnej jednotke musí byť zriadená upratovacia miestnosť vybavená výlevkou v súlade s príslušnými hygienickými predpismi.
10. Ak bude súčasťou prevádzky nočné zásobovanie, prevádzkovateľ je povinný zabezpečiť technické a organizačné opatrenia na dodržanie prípustných hodnôt hluku vo vonkajšom prostredí.
11. Pri nočnom zásobovaní nesmú byť používané zvukové cúvacie signalizačné zariadenia, ak ich použitie nevyžadujú osobitné bezpečnostné predpisy.
12. Vzduchotechnické, chladiace a klimatizačné zariadenia musia byť vybavené protihlukovými opatreniami podľa záverov hlukovej štúdie.
13. Pri zmene technických parametrov technologických zariadení je potrebné aktualizovať akustické posúdenie a preukázať splnenie prípustných hodnôt hluku.
14. Stacionárne zdroje vibrácií musia byť umiestnené na antivibračných prvkoch tak, aby boli dodržané prípustné hodnoty vibrácií podľa platných právnych predpisov.
15. Všetky zásahy do cesty III/1385 a jej ochranného pásma musia byť realizované v súlade s podmienkami príslušného cestného správneho orgánu.
16. Pri návrhu a realizácii stavby musí byť rešpektovaná existujúca trasa cesty III/1385 vrátane jej ochranného pásma.
17. Stavba a súvisiaca technická infraštruktúra musia byť navrhnuté v súlade s podmienkami ochranného pásma cesty III. triedy.
18. Pred realizáciou zásahov do telesa cesty III/1385 alebo jej ochranného pásma je stavebník povinný zabezpečiť príslušné povolenia a stanoviská dotknutých orgánov a správcu komunikácie.
19. Dopravné napojenie stavby musí byť navrhnuté tak, aby nedochádzalo k zhoršeniu odtokových pomerov ani k odvádzaniu zrážkových vôd na teleso cesty III/1385.
20. Realizáciou stavby nesmie dôjsť k narušeniu stability, technického stavu, odvodnenia ani prevádzkyschopnosti cesty III/1385.
21. Križovanie inžinierskych sietí s cestou III/1385 musí byť riešené v súlade s požiadavkami správcu komunikácie a príslušnými technickými normami.
22. Počas realizácie stavby nesmie byť na telese cesty III/1385 ani v jej ochrannom pásme skladovaná výkopová zemina, stavebný materiál ani stavebný odpad.
23. Stavebník je povinný zabezpečiť čistenie vozidiel opúšťajúcich stavenisko a priebežné odstraňovanie znečistenia spôsobeného stavebnou činnosťou na dotknutých komunikáciách.
24. Po ukončení stavebných prác musia byť všetky dotknuté časti cesty III/1385 uvedené do stavu požadovaného správcom komunikácie.
25. Náklady na realizáciu všetkých úprav a opatrení vyvolaných stavbou na cestnej infraštruktúre znáša stavebník.
26. V ďalšom stupni projektovej dokumentácie je potrebné preukázať splnenie prípustných hodnôt hluku a vibrácií z dopravy pri najbližších chránených objektoch.
27. Ak odborné posúdenie preukáže potrebu realizácie protihlukových alebo iných ochranných opatrení, stavebník je povinný zabezpečiť ich realizáciu pred uvedením stavby do prevádzky.
28. Súčasťou projektovej dokumentácie musí byť návrh opatrení na minimalizáciu negatívnych vplyvov stavebnej dopravy na dotknuté komunikácie vrátane organizácie výstavby.
29. V ďalšom stupni projektovej dokumentácie je potrebné preukázať zabezpečenie bezpečného pešieho a cyklistického prístupu k stavbe a vyhodnotiť dostupnosť verejnej osobnej dopravy.
30. Stavba musí byť navrhnutá v súlade s požiadavkami osobitných predpisov na elektromobilitu vrátane zabezpečenia potrebnej nabíjacej infraštruktúry.
31. Projektová dokumentácia musí obsahovať riešenie nakladania so zrážkovými vodami zo striech, spevnených plôch a parkovísk tak, aby nedošlo k zhoršeniu kvality povrchových alebo podzemných vôd ani k zhoršeniu odtokových pomerov v území.
32. Zrážkové vody z parkovísk, zásobovacích a manipulačných plôch musia byť pred ich vsakovaním alebo odvádzaním prečistené prostredníctvom vhodných vodohospodárskych zariadení.
33. Vsakovacie zariadenia a ostatné vodohospodárske objekty musia byť navrhnuté na základe hydrogeologického posúdenia tak, aby bola zabezpečená ochrana kvality podzemných vôd.
34. Pred uvedením stavby do prevádzky vypracovať prevádzkový poriadok odlučovačov ropných látok, ktorý bude obsahovať podmienky prevádzky, rozsah a periodicitu kontrol, spôsob vykonávania údržby, vedenie prevádzkovej evidencie a postup pri havarijnom úniku znečisťujúcich látok.

Číslo spisu	Por.č.záznamu	Číslo záznamu	Dátum odoslania	Forma originálu
OU-DS-OSZP-2026/025443	014	0066590/2026		hodnoverná elektronická

KÓPIA

35. Pred vydaním kolaudačného rozhodnutia preukázať splnenie prípustných hodnôt hluku vo vonkajšom prostredí výsledkami oprávneného merania alebo odborného posúdenia vypracovaného v súlade s platnými právnymi predpismi.
36. Fotovoltické zariadenia, batériové úložisko a súvisiace technologické zariadenia musia byť realizované v rozsahu a technických parametroch posudzovaných v zisťovacom konaní; zmeny s potenciálnym vplyvom na životné prostredie je potrebné posúdiť podľa osobitných predpisov.
37. Počas realizácie a prevádzky stavby musia byť prijaté opatrenia na ochranu pôdy, povrchových vôd a podzemných vôd pred znečistením nebezpečnými látkami; súčasťou stavby musia byť aj sadové úpravy s využitím stanovištne vhodných druhov zelene a zabezpečenou následnou starostlivosťou o výsadbu.
38. V dokumentácii pre stavebné povolenie predložiť dopravno-kapacitné posúdenie dopravného napojenia navrhovanej činnosti na cestu III/1385 a súvisiacu nadradenú cestnú sieť vrátane vyhodnotenia kapacity dotknutých križovatiek pre výhľadový stav po uvedení navrhovanej činnosti do prevádzky. Ak posúdenie preukáže potrebu dopravných opatrení na zabezpečenie plynulosti alebo bezpečnosti cestnej premávky, tieto opatrenia zapracovať do projektovej dokumentácie a zrealizovať pred uvedením stavby do prevádzky.
39. Pred vydaním kolaudačného rozhodnutia preukázať funkčnosť odlučovačov ropných látok, retenčných a vsakovacích zariadení predložením protokolov o skúškach, revíznych správ alebo iných dokladov preukazujúcich ich prevádzkyschopnosť.
40. Počas prevádzky zabezpečovať pravidelnú kontrolu, čistenie a údržbu odlučovačov ropných látok v intervaloch určených výrobcom zariadenia alebo prevádzkovým poriadkom. O vykonaných kontrolách, údržbe a nakladaní so zachytenými znečisťujúcimi látkami viesť evidenciu.
41. Ak budú súčasťou stavby alebo jej prevádzky zariadenia produkujúce odpadové vody s obsahom tukov a olejov, musia byť pred zaústením do kanalizácie vybavené lapačom tukov zodpovedajúcim charakteru a kapacite prevádzky. Pred vydaním kolaudačného rozhodnutia preukázať jeho realizáciu a funkčnosť. Počas prevádzky zabezpečovať pravidelné čistenie a údržbu lapačov tukov oprávnenou osobou; o vykonaných úkonoch viesť evidenciu.
42. Po realizácii sadových úprav zabezpečovať odbornú starostlivosť o všetky vysadené dreviny a kroviny počas najmenej troch vegetačných období odo dňa ich prevzatia. Súčasťou starostlivosti musí byť pravidelná zálievka, ochrana pred poškodením, výchovný rez a náhrada uhynutých jedincov za jedince rovnakého druhu alebo s porovnateľnou ekologickou funkciou.
43. Najneskôr do šiestich mesiacov od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia zabezpečiť oprávnenou osobou vykonanie objektivizácie hluku v najbližšom chránenom vonkajšom prostredí. V prípade preukázania prekročenia prípustných hodnôt hluku zabezpečiť realizáciu účinných opatrení na dosiahnutie súladu s platnými hygienickými limitmi a výsledok ich vykonania preukázať opakovaným meraním.

Umiestnenie navrhovanej činnosti
Navrhovaná činnosť je umiestnená na pozemkoch obce Holice
k. ú. Kostolná gala
Parcelné čísla: 92/5 , 92/10, 92/21 ,93/2 , 93/3 , 93/20, 151/26 , 151/29, 151/30 , 151/1, 151/18 , 187/1, 187/3, 187/4, 187/9, 187/100, 187/201

Povaha a rozsah navrhovanej činnosti
Navrhovaná činnosť predstavuje výstavbu nového Retail parku v obci Holice, ktorý bude slúžiť na zabezpečenie základnej a doplnkovej občianskej vybavenosti pre obyvateľov obce a širšieho spádového územia. Zámer zahŕňa realizáciu obchodného centra s piatimi samostatnými predajnými prevádzkami, samostatnej predajne potravín a vybudovanie súvisiacej dopravnej a technickej infraštruktúry. Hlavným cieľom projektu je zlepšenie dostupnosti obchodných služieb, zvýšenie komfortu obyvateľov, vytvorenie nových pracovných príležitostí a podpora hospodárskeho rozvoja územia v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou. Súčasťou projektu sú aj vegetačné úpravy a opatrenia na hospodárenie so zrážkovými vodami s cieľom zmierniť negatívne vplyvy na životné prostredie.
Retail park bude pozostávať z obchodného strediska s piatimi predajnými jednotkami pod jednou strechou so zastavanou plochou 3 037,65 m² a zo samostatnej predajne potravín so zastavanou plochou 1 292,70 m². Celková zastavaná plocha objektov dosiahne 4 351,49 m². Súčasťou areálu budú parkoviská, prístupové komunikácie, chodníky, zásobovacie plochy, technické zariadenia, prípojky inžinierskych sietí, verejné osvetlenie, trafostanica a sadové úpravy. Celková výmera spevnených plôch predstavuje približne 8 822 m².
Budovy sú navrhnuté ako jednopodlažné, bez suterénu, s plochými strechami a bezbariérovým prístupom. Nosnú konštrukciu bude tvoriť prefabrikovaný železobetónový skelet s fasádnymi sendvičovými panelmi a presklenými časťami orientovanými smerom k parkoviskám. Areál bude disponovať 134 parkovacími miestami vrátane miest

KÓPIA

pre osoby so zníženou schopnosťou pohybu a orientácie. Predpokladá sa vytvorenie 51 pracovných miest, z toho 27 v obchodnom stredisku a 24 v predajni potravín.

Odôvodnenie

Navrhovateľ ATRIOS real estate s.r.o., Vajnorská 100/B, 831 04 Bratislava, IČO: 50 337 238, doručil dňa 25.06. 2026 na Okresný úrad Dunajská Streda, odbor starostlivosti o životné prostredie 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 a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o posudzovaní vplyvov“) zámer navrhovanej činnosti „RETAIL PARK HOLICE“ (ďalej len „navrhovaná činnosť“) vypracované podľa prílohy č. 8a zákona o posudzovaní vplyvov.
Okresný úrad Dunajská Streda, odbor starostlivosti o životné prostredie následne upovedomil listom č. OU-DS-OSZP-2026/025443-02, zo dňa 30. 06. 2026 o tom, že dňom doručenia zámeru navrhovanej činnosti začal zisťovacie konanie o posudzovaní vplyvov navrhovanej činnosti na životné prostredie a podľa § 29 ods. 4 zákona o posudzovaní vplyvov zaslalo vyššie uvedeným upovedomením oznámenie o zámere navrhovanej činnosti povoľujúcemu orgánu, dotknutému orgánu, rezortnému orgánu a dotknutej obci, na ktorej území sa má navrhovaná činnosť alebo jej zmena realizovať, s možnosťou o zaujatie stanoviska v zákonom stanovenej lehote. OU DS OSZP zároveň uvedeným listom informoval o určení termínu ústneho pojednávania a prizval naň navrhovateľa.

Súčasne OU-DS OSZP podľa § 29 ods. 4 zákona o posudzovaní vplyvov dňa 30. 06. 2026 zverejnil zámer navrhovanej činnosti v centrálnom informačnom systéme, na adrese:
https://www.enviroportal.sk/eia/detail/retail-park-holice

Súčasne na tejto adrese OU DS OSZP zverejnil zámer navrhovanej činnosti podľa § 29 ods. 3 zákona o posudzovaní vplyvov a informoval verejnosť podľa § 24 zákona o posudzovaní vplyvov.
Navrhovaná činnosť je zaradená podľa prílohy č. 8 zákona o posudzovaní vplyvov nasledovne:
13. INFRAŠTRUKTÚRA
1. Projekty rozvoja obcí vrátane:
a) prípravy územia na následnú výstavbu pozemných stavieb od 10 000 m2 záberu plochy vrátane

Dňa 28. 07. 2026 sa na OU DS OSZP v súlade § 29 ods. 7 zákona o posudzovaní vplyvov uskutočnil ústne pojednávanie.
V rámci diskusie boli prerokované všetky doručené stanoviská s navrhovateľom a so spracovateľom zámeru.

K zámeru navrhovanej činnosti bol na OU DS OSZP podľa § 29 ods. 5 zákona o posudzovaní vplyvov doručených celkovo 8 stanovísk od dotknutých orgánov, rezortného orgánu a 1 nevyžiadané stanovisko od verejnosti.
Okresný úrad Dunajská Streda, odbor starostlivosti o životné prostredie

Štátna správa na úseku ochrany ovzdušia, vyjadrenie č.: OU-DS-OSZP-2026/025796-002 zo dňa 08.07.2026
Počas výstavby zabezpečovať pravidelné znižovanie prašnosti kropením staveniska a komunikácií.
Sypké materiály skladovať a prepravovať spôsobom zabraňujúcim ich rozptylu do okolia.
Používať len technicky spôsobilé stavebné mechanizmy a dopravné prostriedky.
Pravidelne čistiť komunikácie znečistené stavebnou činnosťou.
Zabezpečiť odbornú prevádzku a pravidelnú kontrolu zariadení obsahujúcich fluorované skleníkové plyny v súlade s platnou legislatívou.
Zariadenia na vykurovanie a chladenie (tepelné čerpadlo, VZT jednotky) spadajú pod účinnosť zákona NR SR č. 286/2009 Z.z. o fluórovaných skleníkových plynoch. Oznamovacia povinnosť vlastníka/ prevádzkovateľa zariadenia podľa písm. a), jej spôsoby, rozsah údajov a lehota oznamovania sú uvedené v zákone a vo vyhláške č.314/2009 Z.z.
Realizovať navrhované sadové úpravy v plnom rozsahu a zabezpečiť ich následnú údržbu.

Štátna správa na úseku ochrany vôd, vyjadrenie č. OU-DS-OSZP-2026/026012-002 zo dňa 13.07.2026
v chránenej vodohospodárskej oblasti možno plánovať a vykonávať činnosť, len ak sa zabezpečí účinnejšia ochrana povrchových a podzemných vôd, ochrana podmienok ich tvorby, výskytu, prirodzenej akumulácie a obnovy zásob povrchových a podzemných vôd v súlade s § 3 zákona č 305/2018 Z. z. o chránených oblastiach prirodzenej akumulácie vôd a o zmene a. doplnení niektorých zákonov,

Číslo spisu	Por.č.záznamu	Číslo záznamu	Dátum odoslania	Forma originálu
OU-DS-OSZP-2026/025443	014	0066590/2026		4 hodnoverná elektronická

KÓPIA

vzhľadom na to, že stavba je plánovaná v CHVO, je potrebné batérové úložisko zabezpečiť vhodným spôsobom tak, aby sa zabránilo prenikaniu znečisťujúcich átok do podzemných vôd pri výskyte havarijných a mimoriadnych situácií (min dvojitá ochrana),
pre prípad vzniku požiaru je potrebné objekt zabezpečiť tak, aby pri hasení nedošlo ku kontaminácii podzemných vôd – či už nebezpečnými látkami, alebo samotnými hasiacimi látkami,
celú stavbu je potrebné navrhnúť a realizovať tak, aby bolo úložisko za každých okolností zabezpečené proti úniku nebezpečných látok do podzemných vôd – a to aj v prípade zemetrasenia, požiaru alebo iných porúch či poškodení kontajnerov alebo samotných batérií
stavba transformačnej stanice musí byť konštrukčne tak zabezpečená, aby sa vylúčilo mechanické poškodenie a aby sa pri mimoriadnych okolnostiach, mohlo účinne zabrániť nežiaducemu úniku nebezpečných látok do pôdy, povrchových vôd a podzemných vôd.

Štátna správa na úseku odpadového hospodárstva, vyjadrenie č.: OU-DS-OSZP- 2026/026029-02 zo dňa 10.07.2026
- držiteľ odpadu je povinný uplatniť hierarchiu odpadového hospodárstva ustanovené v § 6 zákona č. 79/2015 Z.z. o odpadoch,
- nakladanie s odpadmi musí byť v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 79/2015 Z.z. o odpadoch ako POH Trnavského kraja
- priestory slúžiace na zhromažďovanie odpadov musia spĺňať požiadavky ustanovené § 8 Vyhlášky MŽP SR č. 371/2015 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona o odpadoch,

Okresný úrad Dunajská Streda, odbor starostlivosti o životné prostredie nepovažuje za potrebné, aby predmetný zámer bol posudzovaní v zmysle zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie.

Vyjadrenie OÚ Dunajská Streda, OSŽP:
Pripomienky Okresný úrad DS, OSŽP akceptuje a uvádza, že sú obsiahnuté v podmienkach, ktoré eliminujú, resp. zmierňujú vplyv navrhovanej činnosti na životné prostredie, uvedených vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Dunajskej Strede – RÚVZDS/OHŽPaZ/1403/9092/2026 zo dňa 16. 07 . 2026
podľa § 13 ods. 3 písm. a) zákona č. 355/2007 Z. z. sa súhlasí so zámerom navrhovanej činnosti „Retail park Holice“ na pozemkoch p. č. v reg. C-KN 92/5, -/10, -/21, 93/2, -/3, -/20, 151/26, -/29, -/30, -/1,-/18, 187/1, -/3, -/4, -/9, -/100, -/201 v k.ú. Kostolná Gala obce Holice, za predpokladu akceptovania nasledovných pripomienok :
1. V rámci jednotlivých predajných jednotiek musí byť zriadená upratovacia miestnosť vybavená výlevkou v zmysle NV SR č. 391/2006 Z.z. o minimálnych bezpečnostných a zdravotných požiadavkách na pracovisko.
2. V prípade plánovania nočného zásobovania, tak ako to považoval investor, je nutné navrhnúť protihlukové opatrenia na zabezpečenie dodržania prípustných hodnôt pre hluk z iných zdrojov v referenčnom čase noc.
Zabezpečiť, aby sa počas zásobovania nepoužívali cúvacie senzory.
3. Pri vzduchotechnických jednotkách je nutné zabezpečiť odporúčané protihlukové opatrenia v zmyslevypracovanej hlukovej štúdie (bunkové tlmiče). Ak v ďalšom stupni realizácie stavebného zámeru dôjde k výmene typu navrhovaných chladiacich a klimatizačných jednotiek s vyšším výkonom a vyššími parametrami akustického výkonu, bude nutné vykonať nový prepočet a predložiť nové protihlukové opatrenia.
4. V ďalšom stupni projektovej dokumentácie po dodaní od objednávateľa presných údajov o uložení stacionárnych zdrojov hluku vyžaduje ich antivibračné uloženie tak, aby boli dodržané prípustné hodnoty pre vibrácie podľa Vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z.z. v znení neskorších predpisov.
Vyjadrenie OÚ Dunajská Streda, OSŽP:
Pripomienky Okresný úrad DS, OSŽP akceptuje a uvádza, že sú obsiahnuté v podmienkach, ktoré eliminujú, resp. zmierňujú vplyv navrhovanej činnosti na životné prostredie, uvedených vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.
Výstupy a odporúčania z vyššie uvedených podkladov budú v plnej miere zapracované do Projektu

Trnavský samosprávny kraj, odbor stratégií a projektov - č. 11211/2026/OÚPŽP-3/Re zo dňa 22. 07. 2026
Cieľom navrhovateľa ATRIOS real estate s.r.o., je vybudovanie retail parku v obci Holice, ktorý bude slúžiť na zabezpečenie základnej a doplnkovej občianskej vybavenosti pre obyvateľov obce a širšieho spádového územia. Predmetom zámeru je realizácia obchodného centra s viacerými predajnými prevádzkami a predajňou potravín vrátane súvisiacej dopravnej a technickej infraštruktúry. Navrhovaná stavba bude pozostávať z obchodného strediska (5 predajní pod 1 strechou), potravín, dopravného a technického vybavenia, sadových úprav. Dopravne bude

KÓPIA

napojená na jestvujúcu cestu III. tr. Budovy sú plánované ako jednopodlažné s plochou strechou bez suterénu. Podlažná, zastavaná plocha obchodného strediska bude 3037,65 m2 a potravín 1292,70 m2. Obchodné prevádzky budú orientované svojimi vstupmi a výkladmi smerom ku vjazdu do obce Holice z rýchlostnej cesty R7. Zásobovanie bude orientované smerom do obce Holice. Predmetom riešenia stavebného objektu je návrh rekonštrukcie cesty III/1385. V rámci objektu bude zriadená styková neriadená križovatka. Plošný rozsah stavebného objektu je 1639m2. Predmetom riešenia objektu je oprava povrchu cesty III/1385 a oprava chodníkov v nevyhnutnom rozsahu tak, aby sa mohlo napojiť rozšírenie cesty III/1385 plynule na existujúci stav. Plošný rozsah stavebného objektu je 445 m2. Po preštudovaní predloženého zámeru oddelenie územného plánovania a životného prostredia TTSK nepožaduje jeho ďalšie posudzovanie podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie, keďže ide o základnú občiansku vybavenosť, bez väčšieho vplyvu na životné prostredie, ako bežná urbanizovaná obytná plocha. Avšak vzhľadom na skutočnosť, že príde k dopravnému napojeniu prostredníctvom novobudovanej stykovej križovatky na cestu III/1385, súčasťou stanoviska je aj stanovisko odboru dopravnej politiky TTSK, ktoré uvádzame v plnom znení a požadujeme rešpektovať.

Stanovisko odboru dopravnej politiky TTSK:
- Pri budúcej realizácii zámeru a vyvolaných investícií žiadame, aby práce týkajúce sa cesty č. III/1385 boli vykonané v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov.
- Rešpektovať trasu existujúcej cesty III. triedy č. III/1385 vo vlastníctve Trnavského samosprávneho kraja.
- Rešpektovať ochranné pásmo cesty III. triedy 20 m od osi vozovky na obidve strany mimo zastavané územie obce v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov.
- V prípade akéhokoľvek zásahu do cesty III. triedy č. III/1385 v k.ú. Kostolná Gala je potrebné si vyžiadať povolenie, ktoré vydáva Okresný úrad Dunajská Streda, Odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií. Zároveň je potrebné spracovať príslušný stupeň projektovej dokumentácie v zmysle platných STN a predložiť na vyjadrenie Trnavskému samosprávnemu kraju a správcovi cesty, ktorým je organizácia Správa a údržba ciest TTSK.
- Dopravné napojenie vjazdu a výjazdu z prístupovej komunikácie na cestu č. III/1385 musí byť navrhnuté tak, aby nebol narušený odtok dažďovej vody z predmetnej cesty a zároveň voda z pripájaného vjazdu nesmie stekať smerom k ceste III. triedy.
- Stavebnou činnosťou pri realizácii stavby nesmie byť ohrozená cesta vo vlastníctve TTSK z hľadiska svojej stability, technického stavu a zachovania odtokových pomerov, respektíve zachovania funkcie cestnej priekopy.
- Prípadné križovanie inžinierskych sietí s cestou III. triedy požadujeme riešiť kolmo na os komunikácie uložením do chráničky, ktorá bude vložená pod cestné teleso pretláčaním. Smerové vedenie inžinierskych sietí požadujeme viesť mimo konštrukciu cesty III. triedy.
- Zemina z výkopov, stavebný dopad ani žiaden stavebný materiál nesmú byť uložené na vozovke cesty III. triedy.
- Pred výjazdom vozidiel a stavebných mechanizmov zo staveniska na cestu č. III/1385 je stavebník povinný zabezpečiť ich očistenie ako aj priebežne vykonávať čistenie príslušnej cesty III. triedy v úseku dotknutom predmetnou stavbou.
- V úseku rozšírenia cesty č. III/1385 žiadame obnoviť asfaltový kryt na celú šírku dotknutého jazdného pruhu (nie len na šírku rozšírenej časti cestného telesa).
- Všetky vyvolané úpravy a investície na ceste č. III/1385 z dôvodu realizácie výstavby obchodného centra budú realizované na náklady investora stavby.
- Rozšírenú a upravenú časť cesty č. III/1385 vrátane majetkovoprávneho vysporiadania stavbou zastavaných pozemkov bude investor odovzdávať po ukončení stavby do majetku Trnavského samosprávneho kraja. Túto skutočnosť budeme požadovať zmluvne ošetriť pred vydaním kolaudačného osvedčenia. Zároveň bude potrebné predložiť porealizačné geodetické zameranie stavby s odčlenením rozšírenej časti cesty č. III/1385.
- Trnavský samosprávny kraj dáva do pozornosti skutočnosť, že v budúcnosti môže dôjsť k odovzdaniu a prevzatiu časti cesty č. III/1385 z vlastníctva Ministerstva dopravy SR a časti pozemku registra „C“ parc. č. 187/9 pod daným úsekom cesty z vlastníctva Národnej diaľničnej spoločnosti a.s. do vlastníctva Trnavského samosprávneho kraja.
- Platnosť stanoviska odboru dopravnej politiky TTSK a podmienok v ňom obsiahnutých je jeden rok odo dňa vyhotovenia. Po uplynutí tejto lehoty je potrebné projektovú dokumentáciu opätovne predložiť na vyjadrenie.
Súčasne si odbor dopravnej politiky TTSK vyhradzuje právo stanoviť dodatočné podmienky, alebo uvedené podmienky zmeniť či doplniť, ak si to bude vyžadovať záujem vlastníka ciest II. a III. triedy
Vyjadrenie OÚ Dunajská Streda, OSŽP:
Pripomienky Okresný úrad DS, OSŽP akceptuje a uvádza, že sú obsiahnuté v podmienkach, ktoré eliminujú, resp. zmierňujú vplyv navrhovanej činnosti na životné prostredie, uvedených vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Okresný úrad Trnava, odbor opravných prostriedkov, č. OU-TT-OOP6-2026/090769 zo dňa 21.07.2026

KÓPIA

Správny orgán konštatuje, že účelom navrhovanej činnosti je vybudovanie retail parku v obci Holice, ktorý bude slúžiť na zabezpečenie základnej a doplnkovej občianskej vybavenosti pre obyvateľov obce a širšieho spádového územia. Predmetom zámeru je realizácia obchodného centra s viacerými predajnými prevádzkami a predajňou potravín, vrátane súvisiacej dopravnej a technickej infraštruktúry. Cieľom navrhovanej činnosti je zlepšiť dostupnosť obchodných služieb, zvýšiť komfort obyvateľstva a podporiť rozvoj územia. Súčasne sa predpokladá vytvorenie nových pracovných príležitostí a posilnenie lokálnej ekonomiky.
Navrhovaná činnosť je umiestnená v okrese Dunajská Streda mimo zastavaného územia obce Holice, v katastrálnom území Kostolná Gala na parcelách KN-C č. 92/5, 92/10, 93/2, 93/20 a KN-E č. 187/1, 187/100 a 187/201 s druhom pozemku ostatná plocha, na parcelách KN-C č. 92/21, 93/3, 187/3, 187/4 a 187/9 s druhom pozemku zastavaná plocha a nádvorie a na parcelách KN-C č. 151/26, 151/29, 151/30, 151/1 a 151/18 s druhom pozemku orná pôda, pričom riešené územie priamo nadväzuje na zastavané územie obce.
Navrhovaný zámer, jeho umiestnenie a funkčné využitie sú riešené v súlade s Územným plánom obce Holice.
Vzhľadom k tomu, že navrhovaná činnosť je v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou obce Holice, Okresný úrad Trnava, odbor opravných prostriedkov pozemkový referát, nemá k predloženému zámeru „Retail Park Holice“ z hľadiska ochrany poľnohospodárskej pôdy žiadne pripomienky.

Ministerstvo dopravy a výstavby SR, odbor stratégie dopravy - č. 23951/2026/SSP/73615 zo dňa 2.07.2026
- navrhovanú stavbu je potrebné odsúhlasiť so správcom a vlastníkom ovplyvnených komunikácií;
- všetky dopravné parametre (napr. dopravné pripojenia, statickú dopravu, cyklistické komunikácie, atď.) je potrebné navrhnúť v súlade s aktuálne platnými STN a technickými predpismi. Upozorňujeme, že od 01. 04. 2024 vstúpili do platnosti niektoré nové STN z oblasti pozemných komunikácií, ako napr. STN 73 6100 (Terminológia pozemných komunikácií), STN 73 6101 (Projektovanie diaľnic), STN 73 6102 (Projektovanie ciest), alebo STN 73 6110 (Projektovanie miestnych ciest);
- upozorňujeme, že 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 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 navrhnúť opatrenia na maximálnu možnú elimináciu negatívnych účinkov dopravy a zaviazať 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;
- 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;
- požadujeme doplniť vyhodnotenie dostupnosti verejnej osobnej dopravy a návrhy na zabezpečenie bezpečného pešieho a cyklistického prístupu do územia v zmysle koncepcie udržateľnej mobility;
- 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).
Vyjadrenie OÚ Dunajská Streda, OSŽP:
Pripomienky Okresný úrad DS, OSŽP akceptuje a uvádza, že sú obsiahnuté v podmienkach, ktoré eliminujú, resp. zmierňujú vplyv navrhovanej činnosti na životné prostredie, uvedených vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Združenie domových samospráv, o. z., Rovniankova 14, 851 02 Bratislava, IČO: 31 820 174, zo dňa 21.07.2026
Dotknutá verejnosť úvodom uvádza, že s prípravou predmetného zámeru bola v primeranom rozsahu oboznámená už pred jeho formálnym zverejnením v zisťovacom konaní. Táto okolnosť nemení zákonný štandard verejnej kontroly ani dôkazný štandard zisťovacieho konania. Neznamená ani miernejší prístup k navrhovateľovi, ani prísnejší prístup z dôvodu predchádzajúcej komunikácie. Znamená iba to, že dotknutá verejnosť vie niektoré otázky pomenovať adresnejšie a s väčším dôrazom na ich premietnutie do právne záväzných podmienok.
Dotknutá verejnosť nenamieta samotnú občiansku vybavenosť v obci Holice ani zámer doplniť obchodné služby pre obec a jej spádové územie. Takýto projekt môže mať lokálny význam, ak je dopravne, vodohospodársky, hlukovo, svetelne, krajinársky a prevádzkovo zvládnutý.

KÓPIA

Predmetný zámer však nie je drobnou predajňou v stabilizovanom centre obce. Ide o retail park pri významnom dopravnom uzle R7 / I/63 / III/1385, na okraji obce, v území pôvodne extravilánového charakteru, v chránenej vodohospodárskej oblasti, s rozsiahlymi spevnenými plochami, 134 parkovacími miestami, zásobovaním, stacionárnymi zdrojmi hluku, FVE, batériovým úložiskom, areálovým osvetlením, svetelnou reklamou, dažďovou kanalizáciou a vsakovaním vôd do horninového prostredia.
Práve preto dotknutá verejnosť žiada, aby zisťovacie konanie nebolo iba potvrdením investičného zámeru, ale aby preskúmateľne určilo, ktoré environmentálne predpoklady sú pre jeho prijateľnosť rozhodujúce a ako sa prenesú do následného povoľovania.

I. Základné stanovisko dotknutej verejnosti
Dotknutá verejnosť žiada, aby príslušný orgán neurčil, že navrhovaná činnosť sa nebude posudzovať podľa zákona o EIA, pokiaľ nebudú doplnené, spresnené alebo záväzne podmienené najmä tieto okruhy:
1. dopravné napojenie na komunikačný systém R7 / I/63 / III/1385,
2. kumulatívne dopravné účinky retail parku, ďalších komerčných prevádzok a budúcich etáp v území,
3. kapacitná bezpečnosť križovatky aj pri scenári oneskorenej alebo nerealizovanej nadväznej cestnej infraštruktúry,
4. zásobovanie a jeho vedenie vo vzťahu k obci Holice,
5. hluk z dopravy, parkovania, zásobovania, chladiacich zariadení, VZT a technológií,
6. nočný, večerný a víkendový prevádzkový režim,
7. dažďové vody zo striech, parkovísk, zásobovacích a manipulačných plôch,
8. vsak v chránenej vodohospodárskej oblasti,
9. plytká hladina podzemnej vody,
10. odlučovače ropných látok a ich prevádzkový režim,
11. tuková kanalizácia a lapač tukov pri predajni potravín,
12. FVE a batériové úložisko vrátane požiarno-bezpečnostného a odpadového režimu,
13. areálové osvetlenie, svetelná reklama a reklamný pylón,
14. sadové úpravy, tienenie parkovísk, krajinné začlenenie a vstup do obce,
15. prevod podmienok do stavebného zámeru, vodoprávneho konania, povoľovania zdroja ovzdušia, kolaudácie a prevádzky.

II. Retail park nie je iba lokálna predajňa, ale spádový a tranzitný obchodný uzol
Zámer sa prezentuje ako občianska vybavenosť pre obyvateľov obce Holice. Súčasne však vychádza z dopravnej polohy na hlavnej trase južného Slovenska, v kontakte s cestou I/63, rýchlostnou cestou R7 a cestou III/1385. Zámer má obsluhovať nielen obyvateľov Holíc, ale aj širšie spádové územie a verejnosť prechádzajúcu územím.
Táto dopravná poloha je výhodou projektu, ale aj jeho environmentálnym rizikom. Ak má retail park fungovať aj ako spádové a tranzitné obchodné miesto, potom nemožno jeho vplyvy hodnotiť ako bežnú lokálnu vybavenosť.
Dotknutá verejnosť žiada, aby sa v zisťovacom konaní výslovne rozlíšilo:
1. koľko dopravy bude generované miestnymi obyvateľmi,
2. koľko dopravy bude generované zákazníkmi zo spádových obcí,
3. koľko dopravy bude viazané na tranzit po I/63 a R7,
4. aké budú dopravné špičky,
5. ako bude retail park fungovať počas víkendov a sviatkov,
6. ako sa zmení dopravný režim vstupu do obce Holice.

III. Procesná nejasnosť verejnej informácie o odpadových súhlasoch
Dotknutá verejnosť upozorňuje, že verejná informácia k zámeru uvádza medzi požadovanými povoleniami aj zmenu súhlasu na prevádzkovanie zariadenia na zhodnocovanie odpadov a zmenu súhlasu na vydanie prevádzkového poriadku zariadenia na zhodnocovanie odpadu.
Pri projekte, ktorý sa prezentuje ako retail park s obchodným strediskom a predajňou potravín, je takýto údaj potrebné vysvetliť.
Dotknutá verejnosť žiada, aby príslušný orgán pred vydaním záväzného stanoviska vyjasnil:
1. či ide o administratívnu chybu vo verejnej informácii,
2. alebo či je so zámerom vecne spojené existujúce alebo budúce zariadenie na zhodnocovanie odpadov,
3. aké odpadové činnosti sa majú v území vykonávať,
4. kto je prevádzkovateľom takéhoto zariadenia,
5. či má byť súčasťou predmetu posudzovania,
6. či môže mať kumulatívne vplyvy s retail parkom.

KÓPIA

Ak ide o chybu, má byť opravená. Ak nejde o chybu, musí byť odpadový režim výslovne zahrnutý do zisťovacieho konania.

IV. Zmena extravilánového územia na intravilán nemení environmentálny charakter lokality
Zámer uvádza, že riešené územie sa pôvodne nachádzalo v extraviláne obce, ale zmenou územného plánu bolo zahrnuté do intravilánu.
Dotknutá verejnosť berie túto skutočnosť na vedomie. Zároveň však zdôrazňuje, že právna zmena hranice zastavaného územia sama osebe nemení environmentálnu realitu lokality.
Územie si zachováva charakter okrajového prechodového priestoru medzi:
1. obcou Holice,
2. dopravným uzlom I/63 a R7,
3. poľnohospodárskou krajinou,
4. existujúcou a plánovanou komerčnou zástavbou,
5. vstupným obrazom do obce.
Preto nemožno projekt hodnotiť ako vnútroobecnú dostavbu v stabilizovanom prostredí. Ide o ďalší krok urbanizácie okrajového územia a musí byť posúdený aj z hľadiska krajinného obrazu, spevnených plôch, svetla, dopravy, vody a kumulácie

V. Dopravná poloha pri R7 / I/63 / III/1385 vyžaduje prísne dopravné posúdenie
Retail park je navrhnutý v dopravne exponovanom území pri vjazde do Holíc. Dopravná výhodnosť umiestnenia neznamená, že dopravné vplyvy sú bezvýznamné.
Dotknutá verejnosť žiada, aby príslušný orgán nehodnotil dopravu len podľa toho, že územie je dopravne dostupné.
Musí sa hodnotiť:
1. kapacita dotknutých križovatiek,
2. stav bez nadväzného úseku R7 Holice – Mliečany,
3. stav po vybudovaní nadväznej cestnej infraštruktúry,
4. špičkové zaťaženie,
5. zásobovanie,
6. pohyb chodcov a cyklistov,
7. dopravná bezpečnosť,
8. kumulatívny účinok všetkých komerčných prevádzok pri vjazde do obce.

Dopravná dostupnosť je predpoklad projektu. Nie je to dôkaz nulového vplyvu.
VI. Kapacitné riziko križovatky bez nadväzného úseku R7 Holice – Mliečany
Dopravné podklady pracujú aj so scenárom, v ktorom nie je zrealizovaný nadväzný úsek R7 Holice – Mliečany. Pri tomto variante sa v dlhšom časovom horizonte ukazuje zhoršenie kapacitnej situácie, najmä na dotknutej križovatke I/63 – R7 – III/1385.
Dotknutá verejnosť žiada, aby príslušný orgán výslovne vyhodnotil, či je retail park dopravne prijateľný aj v prípade, že nadväzná cestná infraštruktúra nebude realizovaná v predpokladanom čase.
Nie je prípustné, aby negatívny screening implicitne predpokladal budúcu cestnú infraštruktúru ako istotu, ak táto infraštruktúra nie je súčasťou povoľovaného zámeru a nie je garantovaná v čase uvedenia retail parku do prevádzky.
Dotknutá verejnosť žiada uložiť podmienku, aby pred stavebným zámerom bolo dopravno-kapacitne overené:
1. aktuálne dopravné zaťaženie,
2. stav dotknutých križovatiek,
3. stav realizácie nadväznej cestnej infraštruktúry,
4. kapacitná rezerva,
5. bezpečnosť napojenia,
6. potreba prípadných dopravno-organizačných opatrení.

VII. Kumulácia s ďalšími komerčnými prevádzkami a budúcimi etapami
Dopravné podklady uvádzajú, že v území majú pôsobiť alebo sa majú realizovať viaceré komerčné prvky: retail park, ďalšia etapa retailu, prevádzka rýchleho občerstvenia, existujúce záhradníctvo a ďalšie prevádzkové väzby.
Dotknutá verejnosť žiada, aby príslušný orgán neposudzoval aktuálny retail park izolovane. Územie pri vjazde do Holíc treba hodnotiť ako jeden vznikajúci komerčno-dopravný uzol. Kumulatívne treba posúdiť najmä:
1. dopravu,

Číslo spisu	Por.č.záznamu	Číslo záznamu	Dátum odoslania	Forma originálu
OU-DS-OSZP-2026/025443	014	0066590/2026		hodnoverná elektronická

KÓPIA

2. zásobovanie,
3. parkovanie,
4. hluk,
5. svetlo,
6. reklamné prvky,
7. dažďové vody,
8. spevnené plochy,
9. ORL,
10. krajinný obraz vstupu do obce,
11. bezpečnosť chodcov a cyklistov,
12. ďalší urbanizačný tlak pri dopravnom uzle.
Ak sa každá prevádzka posúdi ako samostatne nevýznamná, výsledkom môže byť kumulatívne významná premena vstupného územia obce.

VIII. 134 parkovacích miest nie je len údaj pre statickú dopravu
Zámer počíta so 134 parkovacími miestami. Tento údaj nemožno hodnotiť iba z hľadiska splnenia normovej potreby parkovania.
Parkovacie miesta sú súčasne:
1. zdrojom dopravných pohybov,
2. zdrojom hluku,
3. zdrojom emisií,
4. zdrojom vôd z povrchového odtoku,
5. rizikom ropných látok,
6. zdrojom prehrievania územia,
7. zdrojom potreby osvetlenia,
8. prvkom krajinného obrazu,
9. priestorom, ktorý vyžaduje tienenie a sadové úpravy.
Dotknutá verejnosť žiada, aby parkovanie bolo posúdené ako samostatný environmentálny prvok a aby boli určené podmienky pre:
1. odvodnenie,
2. čistenie vôd cez ORL,
3. priepustné alebo polopriepustné povrchy tam, kde je to technicky vhodné,
4. tienenie stromami,
5. obmedzenie prehrievania,
6. bezpečné pešie trasy,
7. svetelný režim,
8. prevádzkovú údržbu.

IX. Zásobovanie zo strany obce Holice musí byťposúdené osobitne
Hluková a prevádzková logika retail parku ukazuje, že zásobovanie bude významným prvkom prevádzky. Pri predajni potravín a obchodnom stredisku nejde o náhodnú dopravu, ale o pravidelné zásobovanie, nakládku, vykládku, cúvanie, chladiace agregáty, rampy a manipulačné plochy.
Dotknutá verejnosť žiada, aby bolo doplnené:
1. počet zásobovacích vozidiel denne,
2. typy zásobovacích vozidiel,
3. čas zásobovania,
4. či sa pripúšťa nočné zásobovanie,
5. trasy zásobovania,
6. vzťah zásobovania k najbližšej obytnej zástavbe,
7. hluk z cúvania a manipulačných činností,
8. režim chladiacich agregátov,
9. bezpečnosť peších v priestore zásobovania,
10. zákaz alebo obmedzenie zásobovania v nočných hodinách, ak by mohlo rušiť chránené priestory.

X. Hluk z dopravy, zásobovania, parkovania a stacionárnych zdrojov

Číslo spisu	Por.č.záznamu	Číslo záznamu	Dátum odoslania	Forma originálu
OU-DS-OSZP-2026/025443	014	0066590/2026	10	hodnoverná elektronická

KÓPIA

Hluková štúdia identifikuje stacionárne zdroje hluku, najmä chladiace a klimatizačné zariadenia. Súčasne treba hodnotiť dopravu, parkovanie, zásobovanie a manipulačné činnosti.
Dotknutá verejnosť žiada, aby príslušný orgán prevzal podstatné akustické požiadavky ako záväzné podmienky screeningu, najmä:
1. dodržanie akustických parametrov zariadení,
2. pružné uloženie strojových zariadení,
3. obmedzenie prenosu vibrácií,
4. protihlukové opatrenia pri VZT a chladiacich zariadeniach,
5. prevádzkové obmedzenie hlučných činností,
6. overenie hluku pri kolaudácii,
7. povinnosť nápravných opatrení pri prekročení limitov,
8. posúdenie večerného a nočného režimu.

Hluková štúdia nemá byť iba prílohou v spise. Musí sa stať podkladom pre konkrétne kontrolovateľné podmienky.

XI. Nočný a večerný režim prevádzky musí byť výslovne určený
Retail park môže mať rôzne prevádzkové režimy. Potraviny, zásobovanie, technológie chladenia, VZT, osvetlenie, reklama a parkovanie môžu pôsobiť aj mimo bežného denného času.
Dotknutá verejnosť žiada, aby záväzné stanovisko určilo:
1. prevádzkové hodiny obchodných prevádzok,
2. režim zásobovania,
3. zákaz alebo obmedzenie nočného zásobovania,
4. režim nočného osvetlenia,
5. režim svetelnej reklamy,
6. režim chladiacich a VZT zariadení,
7. podmienky pre prípadnú prevádzku mimo bežných hodín.

Bez určenia režimu večer a noc nemožno preskúmateľne vyhodnotiť hluk, svetlo a rušenie najbližšieho bývania.

XII. CHVO a vodohospodárska citlivosť územia
Podklady uvádzajú, že dotknuté územie sa nachádza v chránenej vodohospodárskej oblasti. V takejto lokalite nemožno dažďové vody z retail parku hodnotiť iba ako technickú kanalizačnú otázku. Ide o územie, kde musí byť prísnejšie oddelené, ktoré vody sú čisté, ktoré potenciálne znečistené a ktoré nemožno vsakovať bez predčistenia.
Dotknutá verejnosť žiada, aby záväzné stanovisko vyžadovalo:
1. samostatné riešenie čistých strešných vôd,
2. samostatné riešenie vôd z parkovísk,
3. samostatné riešenie vôd zo zásobovacích a manipulačných plôch,
4. ORL pred vsakovaním potenciálne znečistených vôd,
5. zákaz priameho vsaku vôd z rizikových plôch,
6. prevádzkový poriadok ORL,
7. monitoring a údržbu,
8. kolaudačné overenie funkčnosti.

XIII. Vsakovanie dažďových vôd a plytká hladina podzemnej vody
Hydrogeologické podklady uvádzajú plytkú hladinu podzemnej vody približne v hĺbke 2,7 až
3,5 m pod terénom. Pri retail parku s veľkými spevnenými plochami a vsakovaním do horninového prostredia je to zásadná skutočnosť.
Dotknutá verejnosť žiada, aby bolo preskúmateľne vyhodnotené:
1. vhodnosť vsakovania,
2. bezpečná vzdialenosť od hladiny podzemnej vody,
3. kapacita vsakovacích objektov,
4. riziko zanášania,
5. riziko prieniku znečistenia,
6. smer prúdenia podzemných vôd,
7. vplyv prívalových zrážok,
8. prevádzková údržba vsakovacích zariadení,

Číslo spisu	Por.č.záznamu	Číslo záznamu	Dátum odoslania	Forma originálu
OU-DS-OSZP-2026/025443	014	0066590/2026		hodnoverná elektronická

KÓPIA

9. kolaudačné overenie funkčnosti vsaku,
10. následok, ak sa vsakovacie pomery nepotvrdia.
Vsakovanie v CHVO pri plytkej podzemnej vode nemôže byť iba technickým detailom ďalšieho projektového stupňa.

XIV. Oddelenie čistých strešných vôd a vôd z parkovísk
Dotknutá verejnosť žiada, aby záväzné stanovisko výslovne rozlíšilo:
1. čisté strešné vody,
2. vody z parkovacích plôch,
3. vody zo zásobovacích komunikácií,
4. vody z manipulačných plôch,
5. vody z miest s rizikom úniku ropných látok,
6. vody z priestoru predajne potravín a technických zariadení.
Čisté strešné vody možno prioritne zadržiavať, vsakovať alebo využívať na závlahu. Vody z parkovísk, zásobovania a manipulačných plôch však musia byť pred vsakovaním alebo vypustením predčistené cez príslušné zariadenia, najmä ORL.

XV. ORL ako záväzná podmienka
Hydrogeologický posudok výslovne predpokladá potrebu odvádzať vody z rozsiahlych pojazdných spevnených plôch cez dostatočne účinné a kapacitne vyhovujúce odlučovače ropných látok pred ich zaústením do vsakovacích objektov.
Dotknutá verejnosť žiada, aby táto požiadavka bola prevzatá ako záväzná podmienka.
Záväzné stanovisko má určiť:
1. umiestnenie ORL,
2. dimenzovanie ORL podľa skutočných plôch a návrhovej zrážky,
3. požadovanú účinnosť,
4. prevádzkový poriadok,
5. periodicitu kontroly,
6. periodicitu čistenia,
7. vedenie evidencie údržby,
8. havarijný režim,
9. zákaz prevádzky dotknutých plôch bez funkčného ORL,
10. kolaudačné overenie funkčnosti.

XVI. Tuková kanalizácia a lapač tukov pri predajni potravín
Projekt obsahuje samostatnú predajňu potravín a tukovú kanalizáciu. Pri potravinách nie je odpadové vodné hospodárstvo totožné s bežným retailom.
Dotknutá verejnosť žiada, aby bolo v záväznom stanovisku určené:
1. ktoré prevádzky budú napojené na tukovú kanalizáciu,
2. aký lapač tukov bude použitý,
3. kde bude umiestnený,
4. aký bude prevádzkový poriadok,
5. ako často sa bude čistiť,
6. ako sa bude dokladovať jeho údržba,
7. ako sa zabráni zápachu,
8. ako sa bude riešiť havária alebo upchatie systému,
9. čo sa overí pri kolaudácii.

VII. FVE a batériové úložisko ako pozitívny prvok, ktorý treba právne stabilizovať
Projekt obsahuje fotovoltiku a batériové úložisko. Dotknutá verejnosť tieto prvky hodnotí pozitívne, ale žiada, aby nezostali iba v rovine projektového opisu.
Záväzné stanovisko má určiť:
1. minimálny rozsah FVE,
2. predpokladaný inštalovaný výkon,
3. umiestnenie panelov,
4. spôsob napojenia,

Číslo spisu	Por.č.záznamu	Číslo záznamu	Dátum odoslania	Forma originálu
OU-DS-OSZP-2026/025443	014	0066590/2026		hodnoverná elektronická

KÓPIA

5. kapacitu batériového úložiska,
6. typ batériovej technológie, ak je známy,
7. požiarno-bezpečnostný režim batérií,
8. havarijný režim,
9. nakladanie s batériami po skončení životnosti,
10. kolaudačné overenie realizácie.

Ak sa FVE a batériové úložisko používajú ako argument udržateľnosti projektu, musia byť aj záväznou súčasťou povolenia.

XVIII. Svetelné emisie, reklamný pylón a areálové osvetlenie
Retail park bude mať areálové osvetlenie, svetelné reklamné prvky a reklamný pylón. Svetlo je v tomto projekte významný prvok, pretože ide o vstup do obce, okrajové územie, komerčnú prevádzku a parkovacie plochy.
Dotknutá verejnosť žiada, aby záväzné stanovisko určilo:
1. smerovanie svietidiel nadol,
2. obmedzenie presahu svetla mimo areálu,
3. obmedzenie rušenia najbližších rodinných domov,
4. teplú chromatickosť, ak to bezpečnostné normy umožňujú,
5. stmievanie mimo prevádzkových hodín,
6. časový režim reklamného pylónu,
7. zákaz agresívnych dynamických svetelných reklám,
8. kolaudačné overenie svetelného riešenia.
Svetlotechnický posudok denného osvetlenia susedného rodinného domu nerieši svetelný smog z retail parku. Preto treba túto otázku doplniť osobitne.

XIX. Sadové úpravy nesmú byť zostatkovou zeleňou
Podklady uvádzajú sadové úpravy pre obchodné stredisko, predajňu potravín a prístupovú komunikáciu. Súčasne však projekt obsahuje rozsiahle spevnené plochy, parkoviská, chodníky a dopravné plochy.
Dotknutá verejnosť žiada, aby sa zeleň neposudzovala iba ako zostatková plocha po umiestnení budov a parkovísk. Pri retail parku musí plniť funkciu:
1. tieniacu,
2. retenčnú,
3. prachozáchytnú,
4. mikroklimatickú,
5. krajinársku,
6. izolačnú,
7. vstupnú urbanistickú,
8. estetickú,
9. biotopovú v primeranom rozsahu.
Záväzné stanovisko má uložiť presnú tabuľku zelene s výmerami, počtom stromov, druhovým zložením, veľkosťou výsadbového materiálu, plánom údržby a povinnosťou náhradnej výsadby pri úhyne XX. Tienenie parkovísk stromami a obmedzenie prehrievania
Retail parky často vytvárajú rozsiahle tepelné ostrovy z asfaltu, dlažby, striech a parkovacích plôch. Pri projekte v Holiciach treba obmedziť prehrievanie a zlepšiť mikroklímu.
Dotknutá verejnosť žiada, aby boli uložené opatrenia:
1. výsadba stromov pri parkovacích radoch,
2. tienenie peších trás,
3. použitie priepustných alebo polopriepustných povrchov tam, kde je to možné,
4. retenčné pásy,
5. vegetačné rigoly,
6. využitie dažďovej vody na závlahu,
7. zníženie veľkých súvislých spevnených plôch,
8. povinnosť starostlivosti o výsadbu najmenej tri roky.

KÓPIA

XXI. Krajinný obraz vstupu do obce Holice
Retail park sa bude nachádzať pri vstupe do obce. Preto nejde len o technickú a obchodnú stavbu, ale aj o prvok, ktorý bude spoluvytvárať obraz Holíc.
Dotknutá verejnosť žiada, aby sa v stavebnom zámere riešilo:
1. architektonické pôsobenie objektov,
2. reklamný pylón,
3. svetelné reklamy,
4. vzťah k ceste III/1385,
5. vzťah k I/63 a R7,
6. zeleň pri vstupe do obce,
7. tienenie parkovísk,
8. materiálové a farebné riešenie,
9. obmedzenie vizuálneho smogu,
10. kultivovaný verejný priestor pri chodníkoch a vstupoch.
Komerčný objekt pri vjazde do obce nemá byť iba funkčný. Má byť aj urbanisticky disciplinovaný.

XXII. Odpady a prevádzkové hospodárstvo retail parku
Retail park bude vytvárať viaceré druhy odpadov: komunálne odpady, obaly, odpady z predajne potravín, biologicky rozložiteľný odpad, odpady z údržby zelene, odpad z lapača tukov, odpady z údržby ORL, odpad z FVE a batériového úložiska po skončení životnosti.
Dotknutá verejnosť žiada doplniť odpadový plán, ktorý určí:
1. miesta zhromažďovania odpadov,
2. triedený zber,
3. biologicky rozložiteľný odpad,
4. odpady z potravín,
5. odpady z údržby technických zariadení,
6. odpady z ORL,
7. odpady z lapača tukov,
8. nakladanie s batériami,
9. nakladanie s FVE panelmi po skončení životnosti,
10. prístup zberových vozidiel,
11. hygienický režim stojísk,
12. prevádzkový poriadok odpadového hospodárstva.

XXIII. Zisťovacie konanie nesmie odsunúť podstatné otázky do povoľovania
Dotknutá verejnosť zdôrazňuje, že niektoré technické podrobnosti sa prirodzene dopracujú v ďalšom stupni projektovej dokumentácie. To však neznamená, že screening môže zostať všeobecný.
Práve v zisťovacom konaní musí byť určené:
1. čo je podmienkou prijateľnosti projektu,
2. čo sa musí dopracovať pred stavebným zámerom,
3. čo sa musí preniesť do vodoprávneho konania,
4. čo sa musí preniesť do povoľovania zdroja ovzdušia,
5. čo sa má overiť pri kolaudácii,
6. čo bude prevádzkovou povinnosťou.

Ak záväzné stanovisko iba odkáže na ďalšie stupne, stratí funkciu environmentálneho prevodového dokumentu.

XXIV. Opatrenia musia byť konkrétne, merateľné a kontrolovateľné
Dotknutá verejnosť žiada, aby prípadné záväzné stanovisko zo zisťovacieho konania neobsahovalo iba všeobecné podmienky typu:
„dodržiavať právne predpisy“,
„postupovať podľa projektovej dokumentácie“,
„rešpektovať stanoviská dotknutých orgánov“,
„riešiť v ďalšom stupni“.
Takéto formulácie nie sú zmierňujúce opatrenia. Povinnosť dodržiavať právne predpisy existuje aj bez toho, aby bola uvedená vo výroku záväzného stanoviska.

KÓPIA

Každá podmienka má byť:
1. konkrétna,
2. lokalizovaná
3. kvantifikovaná,
4. kontrolovateľná,
5. prenositeľná do povoľovania,
6. overiteľná pri kolaudácii,
7. vynútiteľná počas prevádzky.

XXV. Tabuľka environmentálnych opatrení
Dotknutá verejnosť žiada, aby navrhovateľ doplnil tabuľku environmentálnych opatrení, ktorá bude slúžiť ako odborný a metodický podklad pre budúci povoľujúci orgán.
Tabuľka má obsahovať minimálne tieto stĺpce:
1. environmentálna oblasť,
2. identifikovaný vplyv alebo riziko,
3. skutkový podklad zo zámeru alebo odbornej prílohy,
4. navrhované opatrenie,
5. technický parameter opatrenia,
6. dokument, do ktorého sa opatrenie prenesie,
7. orgán zodpovedný za kontrolu,
8. štádium kontroly,
9. spôsob kolaudačného overenia,
10. následok nesplnenia.

Tabuľka má pokryť minimálne:
1. dopravu,
2. križovatky,
3. zásobovanie,
4. hluk,
5. VZT a chladiace zariadenia,
6. svetlo,
7. reklamný pylón,
8. dažďové vody,
9. vsakovanie,
10. ORL,
11. CHVO,
12. podzemné vody,
13. tukovú kanalizáciu,
14. FVE,
15. batériové úložisko,
16. odpady,
17. zeleň,
18. tienenie parkovísk,
19. krajinný obraz vstupu do obce,
20. kolaudáciu.

XXVI. § 38 zákona o EIA ako prevodový mechanizmus
Dotknutá verejnosť zdôrazňuje, že § 38 zákona o EIA nie je archívny odkaz na Enviroportál.
Nie je evidencia. Nie je pečiatka. Je to prevodový mechanizmus medzi výsledkom zisťovacieho konania a následným povoľovaním.
Pri tomto projekte musí byť jasné, čo sa prenesie do:
1. stavebného zámeru,
2. vodoprávneho konania,
3. povolenia stacionárneho zdroja znečisťovania ovzdušia,
4. prípadných odpadových súhlasov, ak sa procesná nejasnosť potvrdí,
5. kolaudačného konania,

Číslo spisu	Por.č.záznamu	Číslo záznamu	Dátum odoslania	Forma originálu
OU-DS-OSZP-2026/025443	014	0066590/2026		hodnoverná elektronická

KÓPIA

6. prevádzkového režimu retail parku.
Bez konkrétnych podmienok nebude mať budúci povoľujúci orgán čo preskúmateľne kontrolovať.

XXVII. Návrh dotknutej verejnosti
Dotknutá verejnosť navrhuje, aby príslušný orgán neurčil, že navrhovaná činnosť „RETAIL PARK HOLICE“ sa nebude posudzovať podľa zákona o EIA, pokiaľ nebudú doplnené a záväzne podmienené najmä tieto otázky:
1. vyjasnenie procesnej nejasnosti verejnej informácie týkajúcej sa odpadových súhlasov,
2. dopravno-kapacitné posúdenie dotknutých križovatiek vrátane scenára bez
nadväzného úseku R7 Holice – Mliečany,
3. kumulatívne posúdenie retail parku, ďalších komerčných prevádzok, fast foodu, záhradníctva a budúcich etáp,
4. vyhodnotenie zásobovania vrátane časového režimu a vplyvu na obec Holice,
5. presné podmienky pre hluk z dopravy, zásobovania, VZT a chladiacich zariadení,
6. určenie večerného a nočného prevádzkového režimu,
7. vodohospodárske posúdenie vsakovania v CHVO,
8. oddelenie čistých strešných vôd a potenciálne znečistených vôd z parkovísk a manipulačných plôch,
9. záväzné riešenie ORL vrátane prevádzky, údržby a kolaudačného overenia,
10. riešenie tukovej kanalizácie a lapača tukov,
11. stabilizácia FVE a batériového úložiska ako záväzných prvkov projektu,
12. požiarno-bezpečnostné a odpadové podmienky batériového úložiska,
13. svetelný režim areálu, reklamného pylónu a svetelných reklám,
14. doplnenie sadových úprav o tienenie parkovísk, izolačné pásy a krajinné začlenenie,
15. tabuľka environmentálnych opatrení ako podklad pre § 38 zákona o EIA,
16. kolaudačné overenie hluku, svetla, ORL, vsakovania, zelene, FVE, batériového úložiska a dopravných opatrení.

Subsidiárne, ak príslušný orgán dospeje k záveru, že zámer sa nebude ďalej posudzovať, dotknutá verejnosť žiada, aby záväzné stanovisko obsahovalo minimálne tieto podmienky
a) pred stavebným zámerom dopracovať dopravno-kapacitné posúdenie podľa aktuálneho stavu R7 a I/63,
b) pred stavebným zámerom preukázať, že napojenie a dotknuté križovatky majú dostatočnú kapacitnú rezervu,
c) zakázať alebo obmedziť nočné zásobovanie, ak by spôsobovalo rušenie chránených priestorov,
d) prevziať akustické opatrenia zo štúdie ako záväzné podmienky,
e) vykonať kolaudačné meranie hluku,
f) všetky vody z parkovísk a manipulačných plôch predčisťovať cez ORL,
g) zakázať priamy vsak potenciálne znečistených vôd,
h) spracovať prevádzkový poriadok ORL a tukového hospodárstva,
i) kolaudačne overiť funkčnosť ORL, vsakovania a odvodnenia,
j) určiť svetelný režim areálu a reklamných prvkov,
k) záväzne realizovať FVE a batériové úložisko podľa projektových parametrov,
l) určiť požiarno-bezpečnostné a odpadové podmienky pre batériové úložisko,
m) doplniť sadové úpravy o funkčné tienenie parkovísk,
n) zabezpečiť minimálne trojročnú starostlivosť o výsadbu,
o) spracovať prevodovú tabuľku environmentálnych opatrení,
p) určiť, že každá ďalšia etapa alebo prevádzková zmena v území sa bude posudzovať aj kumulatívne s týmto zámerom.

Dotknutá verejnosť uzatvára, že zámer Retail Park Holice môže byť prijateľným doplnením občianskej vybavenosti obce a jej spádového územia, ak bude dopravne, vodohospodársky, hlukovo, svetelne, krajinársky a prevádzkovo presne podmienkovaný.
Lokálna občianska vybavenosť áno. Nekontrolovaný komerčný uzol pri vstupe do obce bez presných podmienok nie.

Vyjadrenie OÚ Dunajská Streda, OSŽP:
Príslušný orgán preskúmal jednotlivé pripomienky dotknutej verejnosti a zohľadnil ich najmä v oblasti ochrany vôd, hospodárenia so zrážkovými vodami, ochrany podzemných vôd v CHVO Žitný ostrov, ochrany pred hlukom, odpadového hospodárstva, elektromobility, ochrany zdravia obyvateľstva, nakladania s batériovým úložiskom a zabezpečenia podmienok pre následné povoľovacie konania.

KÓPIA

Dňa 09.10.2026 navrhovateľ predložil vyhodnotenie pripomienok dotknutej verejnosti Združenie domových samospráv, o. z., vrátane Prílohy č. 1 – Prevodovej tabuľky environmentálnych opatrení.
Podklady vyhodnotenia
Vyhodnotenie vychádza z dokumentácie stavebného zámeru a z jej odborných príloh:
P1 Súhrnná správa stavebného zámeru SZP_01_1230_B00_SPR
Spracovateľ: A3 projekt, s.r.o.
P2 Dopravnoinžinierske podklady – Dopravný prieskum križovatky ciest I/63 – R7 – III/1385, č. 2507, 04.2025 (textová časť a prílohy)
Spracovateľ: PAULOS-DLS, s.r.o., Ing. Pavol Sebők, autorizovaný stavebný inžinier SKSI kat. A2
P3 Podrobný inžinierskogeologický prieskum a orientačný geologický prieskum životného prostredia, 09.2025
Spracovateľ: V&V GEO, s.r.o., RNDr. Ivan Vlasko ml.
P4 Hydrogeologický posudok, č. úlohy 038-2025, zo dňa 30.09.2025
Spracovateľ: V&V GEO, s.r.o., RNDr. Ivan Vlasko ml.
P5 Hluková štúdia
Spracovateľ: Ing. Matej Žák
P6 Svetlotechnický posudok
Spracovateľ: Ing. Soňa Gergeličová
P7 Dendrologický prieskum a sadové úpravy
Spracovateľ: Ing. Zuzana Takáčová
P8 Prehľad zariadení a náplní chladív (tabuľka chladív)
Spracovateľ: A3 projekt, s.r.o.

Úvodné vyjadrenie navrhovateľa
Navrhovateľ, spoločnosť ATRIOS real estate s.r.o., predkladá príslušnému orgánu vyhodnotenie pripomienok dotknutej verejnosti – Združenia domových samospráv, o. z. – uplatnených k zámeru navrhovanej činnosti „RETAIL PARK HOLICE“ v zisťovacom konaní podľa zákona č. 24/2006 Z. z.
Navrhovateľ pripomienky vníma ako vecné a odborne formulované a považuje ich za užitočný podklad pre spresnenie environmentálnych podmienok projektu. Prevažnú časť uplatnených požiadaviek projektová dokumentácia a jej odborné prílohy v predloženom stupni už obsahujú, a to konkrétnymi technickými riešeniami a parametrami, ktoré sú v tomto vyhodnotení pri každom okruhu uvedené. Ostatné požiadavky sú podľa platných predpisov predmetom nasledujúcich konaní a stupňov dokumentácie.
Východiskové podklady dokumentácie (kapitola 4 súhrnnej správy) zahŕňajú aj dva odborné podklady, ktoré sa priamo dotýkajú okruhov, ktorým dotknutá verejnosť venuje najväčšiu pozornosť. Navrhovateľ ich preto v tomto vyhodnotení spracoval podrobne a predkladá ich príslušnému orgánu ako prílohy:
• dopravný prieskum križovatky ciest I/63 – R7 – III/1385 (podklad P2) – meranie skutočného dopravného zaťaženia dotknutého uzla vrátane vetvy BY-PASS a napojenia čerpacej stanice, ktoré tvorí východiskovú dátovú základňu pre dopravno-kapacitné posúdenie,
• podrobný inžinierskogeologický prieskum a orientačný geologický prieskum životného prostredia (podklad P3) spolu s hydrogeologickým posudkom (podklad P4) – overenie geologických a hydrogeologických pomerov, hladiny podzemnej vody, priepustnosti horninového prostredia, miery kontaminácie a vhodnosti vsakovania v chránenej vodohospodárskej oblasti.
Vyhodnotenie je členené podľa štruktúry podania dotknutej verejnosti (body I. až XXVII.). Pri každom okruhu je uvedené zhrnutie pripomienky, spôsob jej vyhodnotenia a odborné odôvodnenie s odkazom na konkrétny stavebný objekt, prevádzkový súbor, kapitolu súhrnnej správy alebo odborný podklad.
Vyhodnotenie dôsledne rozlišuje dve roviny. Prvou je, čo projektová dokumentácia v predloženom stupni už obsahuje a čím je navrhované riešenie odborne a normovo podložené. Druhou je, ktoré otázky sú podľa platných predpisov predmetom nasledujúcich konaní – konania o pripojení na pozemnú komunikáciu, vodoprávneho konania, povoľovania podľa stavebných predpisov a kolaudačného konania – a v ktorých o rozsahu požadovaných podkladov rozhoduje príslušný orgán, nie navrhovateľ. Navrhovateľ v tomto vyjadrení nepredbieha rozhodnutia týchto orgánov ani výsledky odborných častí dokumentácie, ktoré sa spracúvajú v nadväzujúcom stupni.
Prevodová tabuľka environmentálnych opatrení, ktorú dotknutá verejnosť požaduje v bode XXV., je spracovaná a predkladá sa ako Príloha č. 1 tohto vyhodnotenia.
I. Základné stanovisko dotknutej verejnosti
Pripomienka: Dotknutá verejnosť žiada, aby príslušný orgán neurčil, že navrhovaná činnosť sa nebude posudzovať podľa zákona o EIA, pokiaľ nebude doplnených, spresnených alebo záväzne podmienených 15 vymedzených okruhov (dopravné napojenie, kumulatívne dopravné účinky, kapacitná bezpečnosť križovatky aj pri scenári

Číslo spisu OU-DS-OSZP-2026/025443 | Por.č.záznamu 014 | Číslo záznamu 0066590/2026 | Dátum odoslania | Forma originálu hodnoverná elektronická

KÓPIA

oneskorenej alebo nerealizovanej nadväznej cestnej infraštruktúry, zásobovanie, hluk, prevádzkový režim, dažďové vody, vsak v CHVO, plytká hladina podzemnej vody, ORL, tuková kanalizácia, FVE a batériové úložisko, osvetlenie a reklama, sadové úpravy, prenos podmienok do následných konaní).
Pripomienka sa berie na vedomie.
Navrhovateľ považuje všetkých pätnásť vymedzených okruhov za vecne relevantné pre posúdenie zámeru a k jednotlivým okruhom sa podrobne vyjadruje v bodoch II. až XXVII. tohto vyhodnotenia.
K okruhom, ktoré dotknutá verejnosť označila za rozhodujúce, navrhovateľ uvádza, že k dvom z nich – dopravnému napojeniu a vodohospodárskej citlivosti územia – sú k dispozícii samostatné odborné podklady spracované autorizovanými osobami (P2, P3, P4), z ktorých toto vyhodnotenie vychádza a ktoré navrhovateľ predkladá príslušnému orgánu ako súčasť podkladov zisťovacieho konania.
Navrhovateľ nemá námietky proti tomu, aby podstatné environmentálne požiadavky vyplývajúce z projektovej dokumentácie a z odborných príloh zámeru boli prevzaté do podmienok záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania a aby boli podľa § 38 zákona č. 24/2006 Z. z. prenesené do následných povoľovacích konaní.
O tom, či navrhovaná činnosť bude alebo nebude predmetom posudzovania vplyvov, rozhoduje príslušný orgán. Navrhovateľ tomuto rozhodnutiu poskytne potrebnú súčinnosť a doplní podklady, ktoré príslušný orgán označí za potrebné.
II. Retail park ako spádový a tranzitný obchodný uzol
Pripomienka: Dotknutá verejnosť žiada výslovne rozlíšiť podiel dopravy generovanej miestnymi obyvateľmi, zákazníkmi zo spádových obcí a tranzitom po I/63 a R7, určiť dopravné špičky, víkendový a sviatočný režim a zmenu dopravného režimu vstupu do obce.
Pripomienka sa akceptuje v rozsahu, v akom je predmetom tohto stupňa konania.
Navrhovateľ v dokumentácii spádový a tranzitný charakter prevádzky nezastiera. Súhrnná správa v kapitole 2 písm. b) výslovne uvádza, že retail park bude slúžiť obyvateľom obce Holice v pešej dostupnosti, priľahlým obciam pomocou hromadnej a individuálnej automobilovej dopravy, ako aj osobám prechádzajúcim územím, a že vzhľadom na polohu na hlavnej dopravnej trase južného Slovenska bude využívaný aj širokou verejnosťou.
Dopravný prieskum (P2) tento charakter územia potvrdzuje aj kvantitatívne. V križovatke ciest I/63 – III/1385 – R7 predstavuje vjazd z ramena od rýchlostnej cesty R7 celkovo 6 402 skutočných vozidiel za 12 hodín, t. j. 47,2 % všetkých vjazdov do križovatky, pričom vjazd z cesty III/1385 od obce Holice predstavuje 1 910 vozidiel za 12 hodín, t. j. 14,1 %. Dopravné zaťaženie dotknutého uzla je teda dnes tvorené predovšetkým nadradenou a tranzitnou dopravou, nie dopravou obce.
Vo vzťahu k rozsahu ďalšieho dopravného posúdenia navrhovateľ uvádza, že obsah a metodiku dopravnoinžinierskych podkladov pre konanie o pripojení na pozemnú komunikáciu určuje príslušný cestný správny orgán a správca dotknutej komunikácie. Navrhovateľ požiadavky týchto orgánov na rozsah podkladov splní. Pre úplnosť navrhovateľ dopĺňa, že areál sa nenapája priamo na dotknutú okružnú križovatku, ale na cestu III/1385, ktorej rameno predstavuje podľa merania najmenej zaťažený vjazd do tejto križovatky.
III. Procesná nejasnosť verejnej informácie o odpadových súhlasoch
Pripomienka: Dotknutá verejnosť žiada vyjasniť, či údaj o zmene súhlasu na prevádzkovanie zariadenia na zhodnocovanie odpadov a o zmene prevádzkového poriadku takého zariadenia je administratívnou chybou, alebo či je so zámerom vecne spojené zariadenie na zhodnocovanie odpadov.
Pripomienka sa berie na vedomie.
Vo vzťahu k uvedenej požiadavke navrhovateľ uvádza, že predmetom zámeru „RETAIL PARK HOLICE“ nie je zariadenie na zhodnocovanie odpadov. Členenie stavby (kapitola 5 súhrnnej správy) zahŕňa 39 stavebných objektov S01 – S39 a 4 prevádzkové súbory P01 – P04; žiadny z nich nie je zariadením na zhodnocovanie odpadov.
Nakladanie s odpadmi je v zámere riešené v kapitole 8 písm. c) súhrnnej správy. Počas prevádzky vznikajú komunálne odpady, odpady z obalov a odpady z predajne potravín, ktoré budú zhromažďované v prístreškoch odpadového hospodárstva pri objektoch S01 a S02 a odovzdávané na zhodnotenie alebo zneškodnenie oprávneným osobám na zmluvnom základe.
Zariadeniami umiestnenými v predajni potravín, ktoré slúžia výlučne na úpravu vlastných obalových odpadov prevádzky, sú lis na papier (miestnosť 2.29) a fľaškomat (miestnosť 2.27). Nejde o zariadenia na zhodnocovanie odpadov prevádzkované pre tretie osoby.
IV. Zmena extravilánového územia na intravilán
Pripomienka: Dotknutá verejnosť uvádza, že právna zmena hranice zastavaného územia sama osebe nemení environmentálny charakter lokality a že projekt nemožno hodnotiť ako vnútroobecnú dostavbu v stabilizovanom prostredí.
Pripomienka sa berie na vedomie.

KÓPIA

Navrhovateľ sa s konštatovaním, že zaradenie pozemku do zastavaného územia samo osebe nie je dôkazom nulového vplyvu, stotožňuje. Práve preto zámer nevychádza len z formálneho zaradenia pozemku, ale rešpektuje regulatívy priestorového usporiadania určené pre rozvojové územie č. 5-3 Územného plánu obce Holice v znení Zmien a doplnkov č. 3 (schválené 30. 11. 2021) a Zmien a doplnkov č. 4 (jún 2024).
Vyhodnotenie súladu (kapitola 3 písm. b) súhrnnej správy) preukazuje, že navrhované riešenie regulatívy nielen spĺňa, ale vo viacerých ukazovateľoch prekračuje v prospech územia:
• maximálna zastavanosť: regulatív 50 %, navrhovaný stav 32 % (4 372,08 m² z 13 542 m²),
• minimálny podiel zelene: regulatív 20 %, navrhovaný stav 20 % na rastlom teréne,
• maximálna výška objektov: regulatív 10 m, navrhovaný stav 7,0 m (S01), 6,25 m (S02), 10,0 m (reklamný pylón S35), 2,6 m (prístrešok S36),
• minimálna vzdialenosť stavebnej čiary od uličnej čiary: regulatív 6 m, navrhovaný stav 8 m.
Prieskum P3 zároveň dokladá východiskový environmentálny stav lokality. Územie je v súčasnosti voľné, nezastavané a využívané ako orná pôda, nie sú na ňom prítomné žiadne povrchové antropogénne akumulácie zemín alebo odpadu a antropogénna kontaminácia horninového prostredia ani podzemných vôd nebola preukázaná (podrobnejšie bod XIII.). Ide teda o lokalitu bez existujúcej environmentálnej záťaže, čo znamená, že rozhodujúcou otázkou nie je náprava minulého stavu, ale zachovanie súčasnej kvality prostredia počas výstavby a prevádzky.
Vo vzťahu ku krajinnému obrazu súhrnná správa uvádza, že navrhované budovy svojou výškou neprevyšujú okolitú zástavbu rodinných domov a že silueta obce vrátane sakrálnej dominanty kostola sv. Petra a Pavla ostáva z diaľkových pohľadov zachovaná. Podrobnejšie sa navrhovateľ k otázke krajinného obrazu vyjadruje v bode XXI.
Navrhovateľ akceptuje, že hodnotenie zámeru sa nemá obmedziť na súlad s územnoplánovacou dokumentáciou, a k jednotlivým environmentálnym zložkám sa vyjadruje v ďalších bodoch tohto vyhodnotenia.
V. Dopravná poloha pri R7 / I/63 / III/1385
Pripomienka: Dotknutá verejnosť žiada, aby doprava nebola hodnotená len podľa dopravnej dostupnosti územia, ale aby bola posúdená kapacita križovatiek, stav bez nadväzného úseku R7 a po jeho vybudovaní, špičkové zaťaženie, zásobovanie, pohyb chodcov a cyklistov, dopravná bezpečnosť a kumulatívny účinok komerčných prevádzok pri vjazde do obce.
Pripomienka sa akceptuje v rozsahu, v akom je predmetom tohto stupňa konania.
Navrhovateľ sa stotožňuje s tým, že dopravná dostupnosť územia nie je dôkazom nulového dopravného vplyvu. Práve preto bol pre potreby dokumentácie stavebného zámeru zabezpečený samostatný dopravný prieskum dotknutého uzla (podklad P2).
Rozsah a metodika prieskumu:
• spracovateľ: PAULOS-DLS, s.r.o., Dunajská Streda; zodpovedný riešiteľ Ing. Pavol Sebők, autorizovaný stavebný inžinier SKSI pre kategóriu A2 – dopravné stavby; generálny projektant K & K PROJECT, s.r.o.,
• termín: 09.04.2025 – smerový križovatkový prieskum v čase 06:00 – 18:00 h a profilový prieskum v čase 00:00 – 23:59 h; počasie jasno až polooblačno, veterno, 0 – 13 °C; počas prieskumu nenastala výnimočná udalosť na priľahlej cestnej sieti,
• metóda: automatizované sčítanie dopravy zariadeniami MIOVISION Scout Plus a MIOVISION Scout s vyhodnotením kamerového záznamu v 15-minútových intervaloch,
• kategorizácia: motocykle, ľahké vozidlá, nákladné vozidlá, ťažké nákladné vozidlá, autobusy, cyklisti a chodci prechádzajúci priečne cez vozovku,
• rozsah: profil cesty I/63 v km 37,193; okružná križovatka I/63 – III/1385 – R7 so štyrmi ramenami; samostatne vyhodnotená vetva priameho pravého odbočenia (BY-PASS) v smere Dunajská Streda – R7; stykové napojenie III/1385 – vjazd čerpacej stanice,
• prieskum bol vopred nahlásený Slovenskej správe ciest, Krajskému dopravnému inšpektorátu KR PZ v Trnave, Okresnému dopravnému inšpektorátu OR PZ v Dunajskej Strede, Okresnému úradu Trnava a Okresnému úradu Dunajská Streda (odbory dopravy a pozemných komunikácií), Správe a údržbe ciest TTSK a obci Holice.
Zistené dopravné zaťaženie:
Profil cesty I/63, km 37,193 (24 h)
intenzita 20 476 sk. voz.; ranná špička 07:15 – 08:15 (1 671 voz./š. h); poobedná špička 15:15 – 16:15 (1 642 voz./š. h); podiel ťažkých nákladných vozidiel 13,4 %
Križovatka I/63 – III/1385 – R7 (12 h)
intenzita 13 552 sk. voz.; ranná špička 07:00 – 08:00 (1 354 voz./š. h); poobedná špička 15:30 – 16:30 (1 581 voz./š. h); podiel ťažkých nákladných vozidiel 7,6 %
Vetva BY-PASS Dunajská Streda – R7 (12 h)
intenzita 5 267 sk. voz.; ranná špička 06:15 – 07:15 (707 voz./š. h); poobedná špička 13:30 – 14:30 (405 voz./š. h); podiel ťažkých nákladných vozidiel 18,9 %

KÓPIA

Križovatka III/1385 – vjazd ČSPL (12 h)
intenzita 4 059 sk. voz.; ranná špička 06:30 – 07:30 (471 voz./š. h); poobedná špička 15:30 – 16:30 (478 voz./š. h); podiel ťažkých nákladných vozidiel 1,8 %

Vo vzťahu k peším a cyklistom prieskum zaznamenal na hlavnom dopravnom uzle len minimálny počet cyklistov na vozovke (4 za 12 hodín v okružnej križovatke), na napojení III/1385 – vjazd čerpacej stanice 10 cyklistov za 12 hodín. Na ramene 1 okružnej križovatky a na ramene 1 napojenia čerpacej stanice sú vyznačené priechody pre chodcov. Bezpečnosť pohybu chodcov rieši zámer vlastnými stavebnými objektmi: úpravou a opravou chodníkov pozdĺž cesty III/1385 (S07, S11) v rozsahu presahujúcom potreby areálu, chodníkmi šírky 2,5 m v areáli a oddelením peších trás návštevníkov od zásobovacej komunikácie vedenej po obvode areálu za budovami.
Súčasťou zámeru sú vlastné stavebné objekty verejnej dopravnej infraštruktúry, ktoré navrhovateľ realizuje na vlastné náklady:
• S06 Úprava cesty III/1385 – 1 476 m²,
• S07 Úprava chodníkov pozdĺž cesty III/1385 – 402 m²,
• S08 Prístupová cesta – 1 148 m²,
• S11 Oprava povrchu chodníka a cesty III/1385 – 372 m².
Napojenie areálu je riešené novou stykovou neriadenou križovatkou s cestou III/1385. Súčasťou riešenia sú chodníky pre peších so šírkou 2,5 m a bezbariérové vstupy do objektov podľa vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z. z.
Dokumentácia sa vysporadúva aj s polohou napojenia vo vzťahu k STN 73 6102. Objekt S06 uvádza, že vzájomná vzdialenosť dotknutých križovatiek je 111 m, a určuje pre tento prípad štandardný postup podľa citovanej normy, teda prerokovanie technického riešenia s Ministerstvom dopravy SR ako orgánom príslušným na udelenie súhlasu s odlišným technickým riešením. Ide o postup, ktorý dokumentácia identifikovala a zaradila do procesu povoľovania; podmienky vyplývajúce z tohto prerokovania budú do projektu premietnuté.
Dopravné napojenie je predmetom prerokovania s Okresným úradom Dunajská Streda, odborom cestnej dopravy a pozemných komunikácií, so správcom cesty III/1385 a s Ministerstvom dopravy SR. Tieto orgány posudzujú kapacitu, bezpečnosť napojenia aj potrebu prípadných dopravno-organizačných opatrení a určujú rozsah podkladov, ktoré na toto posúdenie požadujú. Navrhovateľ ich požiadavky splní a ich podmienky do projektu premietne.
VI. Kapacitné riziko križovatky bez nadväzného úseku R7 Holice – Mliečany
Pripomienka: Dotknutá verejnosť žiada výslovne vyhodnotiť, či je retail park dopravne prijateľný aj v prípade, že nadväzný úsek R7 Holice – Mliečany nebude realizovaný v predpokladanom čase, a uložiť podmienku dopravno-kapacitného overenia pred stavebným zámerom.
Pripomienka sa akceptuje v rozsahu, v akom je predmetom tohto stupňa konania.
Navrhovateľ sa stotožňuje s východiskom, že realizácia nadväznej cestnej infraštruktúry, ktorá nie je súčasťou povoľovaného zámeru, nemá byť predpokladom prijateľnosti zámeru.
Prieskum však poskytuje pre takéto posúdenie preukázateľnú a nezávisle overiteľnú vstupnú základňu. Z jeho výsledkov je zrejmé, že smer od rýchlostnej cesty R7 už dnes tvorí najzaťaženejší vjazd do dotknutej okružnej križovatky (47,2 % vjazdov, z toho 79,9 % pokračuje jediným dopravným prúdom na cestu I/63) a že vetva BY-PASS v smere Dunajská Streda – R7 prenáša ďalších 5 267 vozidiel za 12 hodín s podielom ťažkých nákladných vozidiel 18,9 %. Otázka, ktorú dotknutá verejnosť kladie, teda nie je hypotetická a navrhovateľ ju považuje za legitímnu.
Vo vzťahu k ďalšiemu postupu navrhovateľ uvádza, že kapacitu dotknutých križovatiek a bezpečnosť napojenia posudzuje v konaní o pripojení na pozemnú komunikáciu príslušný cestný správny orgán spoločne so správcom dotknutých komunikácií. Tieto orgány určujú aj rozsah dopravnoinžinierskych podkladov a variantov, ktoré na posúdenie požadujú. Navrhovateľ ich požiadavky splní a poskytne im na tento účel meranie podľa podkladu P2.
Predmetom takéhoto posúdenia sú spravidla najmä:
• dopravné zaťaženie dotknutých komunikácií, ku ktorému navrhovateľ predkladá meranie podľa podkladu P2,
• kapacitný stav dotknutých križovatiek a kapacitná rezerva navrhovaného napojenia na cestu III/1385,
• bezpečnosť napojenia a potreba prípadných dopravno-organizačných opatrení.
Navrhovateľ podmienky, ktoré z tohto posúdenia vyplynú, do projektu premietne. Vo vzťahu k variantu bez realizácie nadväzného úseku R7 Holice – Mliečany navrhovateľ uvádza, že posúdenie tohto variantu je plne v pôsobnosti cestného správneho orgánu a správcu komunikácie a navrhovateľ proti jeho zaradeniu do rozsahu posúdenia nemá námietky.
VII. Kumulácia s ďalšími komerčnými prevádzkami a budúcimi etapami
Pripomienka: Dotknutá verejnosť žiada, aby retail park nebol posudzovaný izolovane a aby územie pri vjazde do Holíc bolo hodnotené ako jeden vznikajúci komerčno-dopravný uzol, najmä z hľadiska dopravy, zásobovania, parkovania, hluku, svetla, dažďových vôd, spevnených plôch a krajinného obrazu.
Pripomienka sa akceptuje.

KÓPIA

Zámer väzby na okolité prevádzky nezakrýva. Súhrnná správa v objekte S10 Odstavná plocha výslovne rieši odstavnú a zásobovaciu plochu pre susedné záhradné centrum, ktorá je napojená na navrhovanú prístupovú cestu S08. Rovnako objekty S06, S07 a S11 riešia úpravu verejnej cesty III/1385 a chodníkov v rozsahu presahujúcom potreby samotného areálu.
Aj rozsah dopravného prieskumu (P2) bol od začiatku zvolený tak, aby nepokrýval len budúce napojenie areálu, ale celý vstupný priestor obce. Prieskum samostatne vyhodnotil aj stykové napojenie cesty III/1385 na existujúcu čerpaciu stanicu (4 059 vozidiel za 12 hodín) a vetvu BY-PASS. Východisková dátová základňa pre kumulatívne posúdenie dopravy v území teda existuje a zahŕňa aj existujúcu komerčnú prevádzku v susedstve.
Navrhovateľ nemá námietky proti tomu, aby dopravné posúdenie napojenia zohľadnilo celý vstupný priestor obce vrátane existujúcich prevádzok; podklad P2 je na takéto posúdenie rozsahom spôsobilý, pretože dotknutý uzol vrátane napojenia susednej prevádzky meral ako celok.
Vo vzťahu k vodohospodárskej kumulácii navrhovateľ uvádza, že hydrogeologický posudok (P4) vyhodnotil vplyv vsakovania nielen na mieste zámeru, ale aj vo vzťahu k spádovej oblasti a k smeru prúdenia podzemných vôd (východný až juhovýchodný). V spádovej oblasti sa podľa posudku nenachádza žiadny využívaný zdroj povrchovej alebo podzemnej vody na hromadné zásobovanie obyvateľstva pitnou vodou, ktorý by bol prevádzkou plánovaných systémov vsakovania ohrozený.
Navrhovateľ berie na vedomie požiadavku, aby sa každá ďalšia etapa alebo prevádzková zmena v území posudzovala aj kumulatívne s týmto zámerom; rozsah takejto podmienky je v pôsobnosti príslušného orgánu a navrhovateľ ju vo vzťahu k vlastným zámerom akceptuje.
VIII. 134 parkovacích miest ako environmentálny prvok
Pripomienka: Dotknutá verejnosť žiada, aby parkovanie bolo posúdené ako samostatný environmentálny prvok a aby boli určené podmienky pre odvodnenie, čistenie vôd cez ORL, priepustné povrchy, tienenie stromami, obmedzenie prehrievania, bezpečné pešie trasy, svetelný režim a prevádzkovú údržbu.
Pripomienka sa akceptuje v rozsahu, v akom je predmetom tohto stupňa konania.
Počet 134 parkovacích stojísk nie je voľne zvolenou kapacitou, ale výsledkom výpočtu podľa čl. 16.3.10 STN 73 6110:2024 (N = 1,1 × 121,77 = 134 stojísk) pre čistú úžitkovú plochu 2 856,75 m² a predpokladaný počet zamestnancov. Z tohto počtu je podľa citovanej normy potrebné vyčleniť minimálne 4 % stojísk pre osoby so zníženou schopnosťou pohybu, čo predstavuje 6 stojísk s rozmerom 5,4 × 2,5 m + 1,0 m; tieto stojiská sú súčasťou navrhovaného riešenia objektu S09.
Jednotlivé požiadavky sú v dokumentácii riešené takto:
• odvodnenie – povrch parkovacích plôch je odvodnený priečnym a pozdĺžnym sklonom do uličných vpustí (objekt S09),
• čistenie vôd – uličné vpuste sú osadené filtračnými vložkami CRC s funkciou odlučovača ropných látok (prietok Q = 9 l/s, deklarovaná výstupná hodnota 0,1 mg NEL/l, nerezové vyhotovenie, dvojstupňové čistenie); pred vsakovacími objektmi sú osadené filtračno-usadzovacie šachty (objekty S19, S20),
• vsakovanie – vody zo spevnených plôch sú zaústené do samostatných vsakovacích objektov VO4 (198 blokov, akumulácia 40,63 m³) a VO5 (192 blokov, akumulácia 39,40 m³), oddelene od čistých strešných vôd,
• bezpečné pešie trasy – chodníky pre peších šírky 2,5 m, bezbariérové vstupy, prístrešok pre nákupné vozíky (S36),
• svetelný režim – areálové osvetlenie LED s reguláciou intenzity a automatickým ovládaním (S28, S29), podrobnejšie bod XVIII.
Hydrogeologický posudok (P4) k tejto otázke pridáva podstatný odborný vstup: plochy statickej dopravy a pojazdné spevnené plochy sú v areáli navrhnuté vo väčšom rozsahu, ako je predpismi stanovená maximálna rozloha pre voľný odtok dažďových vôd z takýchto plôch. Vody z nich preto nemôžu byť odvádzané voľne, ale musia byť zachytené samostatne a prevedené dedikovanými uzavretými kanalizačnými okrskami cez odlučovače ropných látok. Návrh podľa objektov S09, S19 a S20 túto zásadu pre parkovacie plochy sleduje; jej rozšírenie na zásobovaciu komunikáciu a odstavnú plochu navrhovateľ akceptuje – podrobnejšie body XIV. a XV.
Vo vzťahu k tieneniu parkovísk, obmedzeniu prehrievania a použitiu priepustných povrchov sa navrhovateľ vyjadruje v bodoch XIX. a XX.
IX. Zásobovanie zo strany obce Holice
Pripomienka: Dotknutá verejnosť žiada doplniť počet a typy zásobovacích vozidiel, čas a trasy zásobovania, vzťah k najbližšej obytnej zástavbe, hluk z cúvania a manipulácie, režim chladiacich agregátov, bezpečnosť peších a obmedzenie nočného zásobovania.
Pripomienka sa akceptuje v rozsahu, v akom je predmetom tohto stupňa konania.
Navrhovateľ považuje zásobovanie za významný prevádzkový a environmentálny prvok a v návrhu ho preto riešil samostatne. Z projektovej dokumentácie vyplýva nasledovné:

Číslo spisu OU-DS-OSZP-2026/025443 | Por.č.záznamu 014 | Číslo záznamu 0066590/2026 | Dátum odoslania | Forma originálu hodnoverná elektronická

KÓPIA

• zásobovacia komunikácia je vedená po obvode areálu za budovami S01 a S02, teda oddelene od parkovacích plôch a peších trás návštevníkov (kapitola 7, objekty S01, S02, S09),
• smerové vedenie zásobovacej účelovej komunikácie kopíruje obrys budov a trasa sa na začiatku a na konci úseku napája na cestu III/1385 a na areálovú komunikáciu MC1; podľa kapitoly 7 písm. a) súhrnnej správy má zásobovacia cesta možnosť len vjazdu z obecnej cesty III. triedy. Navrhovateľ korektne uvádza, že jednoznačné určenie režimu prejazdu zásobovacej komunikácie (jednosmerný okruh alebo obojsmerná prevádzka) a z toho vyplývajúci rozsah cúvania vozidiel bude spresnené v dokumentácii pre stavebný zámer,
• konštrukcia zásobovacej komunikácie je navrhnutá pre triedu dopravného zaťaženia TDZ V ako polotuhá vozovka s celkovou hrúbkou min. 590 mm,
• zásobovacie vstupy sú prestrešené konzolovými oceľovými konštrukciami; vykládka tovaru pri predajni potravín je z vozidla priamo na zásobovaciu plochu a cez dvojkrídlové dvere do objektu,
• osvetlenie zásobovacích rámp je navrhnuté podľa STN EN 12464-2 (objekt S29).

Dopravný prieskum (P2) poskytuje pre vyhodnotenie zásobovania relevantný referenčný údaj o skladbe dopravy na trase, po ktorej bude zásobovanie prichádzať. Na ramene cesty III/1385 od obce Holice predstavovali ťažké nákladné vozidlá 1,7 % vjazdov a nákladné vozidlá 3,9 % vjazdov za 12 hodín. Nákladná doprava po ceste III/1385 v úseku pri obci je teda dnes okrajová a zásobovanie retail parku bude vo vzťahu k tejto komunikácii novým, samostatne posudzovaným prvkom, nie navýšením už existujúceho intenzívneho nákladného pohybu.

Presný počet a skladbu zásobovacích vozidiel, časový režim zásobovania a trasy príjazdu je možné určiť až na základe uzavretých nájomných vzťahov a logistických štandardov jednotlivých prevádzkovateľov; ide o údaje, ktoré v tomto stupni objektívne nie sú k dispozícii u žiadneho investora obdobnej stavby. Vplyv zásobovania je pritom v dokumentácii posúdený – zásobovanie vrátane manipulačných činností je predmetom hlukovej štúdie (podklad P5), z ktorej vyplývajú akustické opatrenia uvedené v bode X.

Vo vzťahu k nočnému zásobovaniu navrhovateľ uvádza, že povinnosť dodržať prípustné hodnoty určujúcich veličín hluku vo vonkajšom prostredí pre nočný referenčný časový interval vyplýva priamo z vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z. a je pre prevádzku záväzná bez ohľadu na formuláciu podmienok povolenia. Režim zásobovania bude nastavený tak, aby tieto hodnoty boli dodržané, a jeho súlad posúdi Regionálny úrad verejného zdravotníctva Dunajská Streda.

X. Hluk z dopravy, zásobovania, parkovania a stacionárnych zdrojov

Pripomienka: Dotknutá verejnosť žiada prevziať podstatné akustické požiadavky ako záväzné podmienky – dodržanie akustických parametrov zariadení, pružné uloženie strojov, obmedzenie prenosu vibrácií, protihlukové opatrenia pri VZT a chladení, prevádzkové obmedzenie hlučných činností, overenie hluku pri kolaudácii a nápravné opatrenia pri prekročení limitov.

Pripomienka sa akceptuje.

Hluková štúdia je súčasťou dokumentácie zámeru; spracovateľom je Ing. Matej Žák (kapitola 1.3 súhrnnej správy). Súhrnná správa obsahuje konkrétne akustické parametre stacionárnych zdrojov a konkrétne protihlukové a antivibračné opatrenia:
• chladič plynu na streche predajne potravín – hladina akustického tlaku 35 dB(A) vo vzdialenosti 10 m,
• kompresory chladiaceho okruhu v strojovni chladenia – hladina akustického výkonu 3 × 75 dB(A), kompresory mraziaceho okruhu 2 × 74 dB(A); ide o zdroje umiestnené v uzavretej strojovni, nie vo voľnom priestore,
• združená kompresorová jednotka je v prevedení s antivibračnými podložkami,
• stena a podlaha strojovne chladenia sú riešené tak, aby nedochádzalo k prenosu vibrácií do konštrukcie budovy,
• stavba zaistí prípadnú hlukovú izoláciu strojovne chladenia a tlmiče do havarijného odvetrania strojovne chladenia,
• vzduchotechnické jednotky – prívod a odvod sú opatrené tlmičmi hluku; tlmiče sú osadené aj na saní a výfuku jednotiek (riešené pri všetkých nájomných jednotkách S01 aj pri S02),
• batériové úložisko (P03) – deklarovaná hlučnosť systému ≤ 65 dB(A).

Vo vzťahu k hluku z dopravy navrhovateľ uvádza, že dopravný prieskum (P2) východiskový hlukový stav územia dokladá meraním. Nameraná denná intenzita v profile cesty I/63 predstavuje 20 476 skutočných vozidiel za 24 hodín s podielom ťažkých nákladných vozidiel 13,4 %, pričom v nočných hodinách intenzita klesá rádovo na desiatky vozidiel za hodinu. Dominantným zdrojom hluku v dotknutom území je teda nadradená cestná sieť, na ktorej sa navrhovaná činnosť nepodieľa; areál sa napája na cestu III/1385, ktorej rameno predstavuje najmenej zaťažený vjazd do dotknutej križovatky.

Navrhovateľ akceptuje, aby opatrenia vyplývajúce z hlukovej štúdie boli prevzaté do podmienok povolenia ako záväzné, aby bolo pri kolaudácii vykonané kontrolné meranie hluku vo vonkajšom prostredí pri najbližších chránených priestoroch a aby v prípade preukázaného prekročenia prípustných hodnôt boli vykonané nápravné opatrenia na náklady navrhovateľa, resp. prevádzkovateľa.

XI. Nočný a večerný prevádzkový režim

Číslo spisu OU-DS-OSZP-2026/025443 | Por.č.záznamu 014 | Číslo záznamu 0066590/2026 | Dátum odoslania 22 | Forma originálu hodnoverná elektronická

KÓPIA

Pripomienka: Dotknutá verejnosť žiada, aby záväzné stanovisko určilo prevádzkové hodiny obchodných prevádzok, režim zásobovania, zákaz alebo obmedzenie nočného zásobovania, režim nočného osvetlenia a svetelnej reklamy a režim chladiacich a vzduchotechnických zariadení.
Pripomienka sa akceptuje v rozsahu, v akom je predmetom tohto stupňa konania.
Súhrnná správa v kapitole 2 písm. b) uvádza, že s prevádzkou obchodov sa uvažuje samoobslužne v čase ráno až večer. Zámer teda neuvažuje s nepretržitou prevádzkou predajní.
Areálové osvetlenie je už v návrhu riešené s nočným útlmom: ovládanie je navrhnuté súmrakovým spínačom a spínacími astronomickými hodinami a svietidlá sú vybavené reguláciou intenzity osvetlenia prostredníctvom zbernice DALI, výslovne z dôvodu energetických úspor a zníženia intenzity rušivého osvetlenia v nočných hodinách (objekty S28, S29).
Prevádzkové hodiny obchodných prevádzok, časový režim zásobovania, režim nočného osvetlenia areálu a časový režim svetelných reklamných prvkov sú predmetom prevádzkových poriadkov, ktoré spracúva prevádzkovateľ pred uvedením stavby do prevádzky. Navrhovateľ nemá námietky proti tomu, aby boli tieto režimy v prevádzkových poriadkoch určené.
Vo vzťahu k chladiacim zariadeniam navrhovateľ korektne uvádza, že potravinové chladenie a mrazenie musí byť z technologických a hygienických dôvodov v prevádzke nepretržite. Práve preto sú tieto zariadenia riešené ako uzavreté strojovne s antivibračným uložením a protihlukovými opatreniami podľa bodu X. a ich vplyv je predmetom hlukovej štúdie.
XII. Chránená vodohospodárska oblasť a vodohospodárska citlivosť územia
Pripomienka: Dotknutá verejnosť žiada samostatné riešenie čistých strešných vôd, vôd z parkovísk a vôd zo zásobovacích a manipulačných plôch, predčistenie cez ORL pred vsakovaním, zákaz priameho vsaku vôd z rizikových plôch, prevádzkový poriadok ORL, monitoring, údržbu a kolaudačné overenie.
Pripomienka sa akceptuje.
Vodohospodárska citlivosť územia je odborne overená. Hydrogeologický posudok (P4) bol spracovaný v zmysle § 37 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách, požiadaviek NV SR č. 269/2010 Z. z. a geologického zákona č. 569/2007 Z. z. a jeho vykonávacej vyhlášky č. 51/2008 Z. z., a to výslovne ako podklad k žiadosti o povolenie na vypúšťanie dažďových vôd povrchového odtoku do horninového prostredia pre potreby vodoprávneho povolenia.
Posudok postavenie územia z hľadiska ochrany vôd vymedzuje jednoznačne:
• územie sa nachádza v strednej časti Chránenej vodohospodárskej oblasti Žitný ostrov a je súčasťou citlivej a zraniteľnej oblasti vôd v zmysle NV SR č. 617/2004 Z. z.,
• územie nezasahuje do žiadneho pásma hygienickej ochrany vodného zdroja pitných vôd ani prírodných minerálnych, termálnych a liečivých vôd,
• v spádovej oblasti sa nenachádza žiadny využívaný zdroj povrchovej alebo podzemnej vody na hromadné zásobovanie obyvateľstva pitnou vodou, ktorý by bol prevádzkou plánovaných systémov vsakovania ohrozený,
• územie nie je súčasťou žiadneho chráneného územia prírody a krajiny podľa zákona č. 543/2002 Z. z. ani sústavy NATURA 2000,
• hlavný smer prúdenia podzemných vôd v oblasti je východný až juhovýchodný; najbližší prirodzený vodný tok (Dunaj) je vo vzdialenosti viac ako 6 km juhozápadne, kanál Vojka – Kračany cca 3 km rovnakým smerom a najbližšia vodná plocha (štrkovisko) cca 700 m západne, t. j. proti smeru prúdenia podzemných vôd,
• posudok uzatvára, že plánovaná činnosť je pri dodržaní uvedených opatrení v súlade s podmienkami stanovenými pre takéto územie § 31 zákona č. 364/2004 Z. z., a odporúča vydať kladné stanovisko pre vypúšťanie produkovaných vôd do podzemných vôd.
Vodohospodárske riešenie zámeru je od začiatku postavené na oddelení jednotlivých druhov vôd:
• splaškové vody – odvádzané areálovou splaškovou kanalizáciou DN300 a prečerpávacou šachtou s dvojicou čerpadiel so 100 % zálohou do verejnej kanalizácie (objekty S16, S17); splaškové vody sa nevsakujú,
• tukové vody z predajne potravín – vedené samostatnou tukovou kanalizáciou cez lapač tukov a až následne do splaškovej kanalizácie (objekt S18, bod XVI.),
• čisté strešné vody – zaústené do samostatných vsakovacích objektov VO1 a VO2 (S01) a VO3 (S02), pred vsakovacími blokmi sú osadené filtračno-usadzovacie šachty,
• vody zo spevnených pojazdných plôch – odvádzané cez uličné vpuste s filtračnými vložkami CRC s funkciou odlučovača ropných látok a filtračno-usadzovacie šachty do samostatných vsakovacích objektov VO4 a VO5, teda oddelene od strešných vôd.
Zásada, ktorú dotknutá verejnosť požaduje – zákaz priameho vsaku potenciálne znečistených vôd – je zároveň záväznou podmienkou vyplývajúcou z podkladu P4. Posudok uvádza, že vody z pojazdných spevnených plôch je nutné aj po ich dostatočnom prečistení v odlučovači ropných látok považovať za odpadové, a preto sa na ne uplatňuje podmienka nepriameho vsakovania podľa § 9 ods. 2 NV SR č. 269/2010 Z. z. Do zvodneného horninového prostredia

KÓPIA

je možné priamo odvádzať len neznečistené zrážkové vody zo striech stavieb; vsakovacie studne alebo obdobné zariadenia odvádzajúce vody z pojazdných plôch priamo do zvodneného prostredia nie sú v tomto území prípustné. Navrhovateľ túto podmienku prijíma bez výhrady.
Vo vzťahu k odvodneniu zásobovacej komunikácie a odstavnej plochy, ktoré je podľa objektov S09, S10 a S22 riešené povrchovým odtokom do priľahlých zelených pásov s funkciou vsakovacích drénov, navrhovateľ uvádza, že toto riešenie bude potrebné vo väzbe na požiadavku posudku P4 preveriť a v potrebnom rozsahu doplniť predčistenie týchto vôd pred ich vsakom. Navrhovateľ takéto preverenie a doplnenie akceptuje.
Navrhovateľ akceptuje, aby podmienky týkajúce sa odvádzania a predčistenia zrážkových vôd boli prenesené do vodoprávneho konania podľa zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a aby funkčnosť odvodnenia, predčistenia a vsakovania bola overená pri kolaudácii.
XIII. Vsakovanie dažďových vôd a plytká hladina podzemnej vody
Pripomienka: Dotknutá verejnosť žiada preskúmateľne vyhodnotiť vhodnosť vsakovania, bezpečnú vzdialenosť od hladiny podzemnej vody, kapacitu vsakovacích objektov, riziko zanášania a prieniku znečistenia, smer prúdenia podzemných vôd, vplyv prívalových zrážok, prevádzkovú údržbu, kolaudačné overenie funkčnosti vsaku a následok, ak sa vsakovacie pomery nepotvrdia.
Pripomienka sa akceptuje.
Navrhovateľ považuje túto pripomienku za jadro vodohospodárskej časti podania a uvádza, že požadované vyhodnotenie bolo vykonané. K dispozícii sú dva samostatné odborné podklady spracované autorizovanou geologickou spoločnosťou: podrobný inžinierskogeologický prieskum a orientačný geologický prieskum životného prostredia (P3) a hydrogeologický posudok (P4).
a) Rozsah a metodika prieskumu
• 8 vŕtaných prieskumných sond V-1 až V-8, z toho V-1 až V-6 do hĺbky 10,0 m pod plánovaným stavebným objektom a V-7 a V-8 do hĺbky 6,0 m na ploche budúceho parkoviska; celkovo 72 bm, súprava UGB VS1, nárazovotočivý spôsob, vrtné náradie # 180 mm,
• 3 dynamické penetračné skúšky PS-1, PS-4 a PS-6 do hĺbky 10,0 m súpravou ťažkého typu (DPH podľa STN EN ISO 22476-2) na zistenie relatívnej uľahnutosti a modulu pretvárnosti štrkového súvrstvia,
• zrnitostné analýzy nesúdržných sedimentov s výpočtom koeficienta filtrácie podľa vzťahu Carman – Kozeny,
• odber a laboratórny rozbor 3 vzoriek zemín z nesaturovanej zóny a 1 vzorky podzemnej vody v akreditovanom laboratóriu (protokoly č. PR25B1731 a PR25B1732),
• projekt geologickej úlohy bol spracovaný podľa § 12 zákona č. 569/2007 Z. z. o geologických prácach; terénne prieskumné práce boli vykonané v zmysle schváleného projektu geologickej úlohy dňa 02.09.2025.
b) Hladina podzemnej vody – overený návrhový vstup
Prieskum potvrdil údaj, na ktorý dotknutá verejnosť poukazuje. Podzemná voda s voľnou a spojitou hladinou bola zistená v kvartérnom štrkovom súvrství v hĺbkach 2,7 až 3,5 m pod súčasným terénom, t. j. na priemernej úrovni cca 116,8 m n. m. (Balt po vyrovnaní), pričom úroveň terénu na území je 119,3 až 120,5 m n. m.
Podstatné je, že prieskum tento údaj nezostavil ako jednorazové meranie, ale zaradil ho do dlhodobého režimu. Na základe dlhodobých režimových meraní na pozorovacom objekte podzemných vôd SHMÚ č. 7286 (Holice – Veľká Budafa), ktorý sa nachádza približne 650 m juhozápadne od hraníc územia, je zistená hladina hodnotená ako priemerná a maximálna hladina podzemnej vody na území môže po spustení prevádzky vodného diela na Dunaji, kedy došlo k ustáleniu režimu podzemných vôd, dosiahnuť úroveň 117,8 m n. m., t. j. hĺbku 1,5 až 2,7 m pod povrchom súčasného terénu.
Úroveň 117,8 m n. m. je preto návrhovým vstupom, ktorý určuje hĺbkové osadenie vsakovacích objektov. Podklady P3 a P4 výslovne požadujú, aby bolo hĺbkové osadenie vsakovacích zariadení prispôsobené tejto maximálnej hladine tak, aby nedochádzalo k ich spätnému zaplavovaniu podzemnou vodou pri vysokých stavoch jej hladiny, a aby bola celoročne dodržaná podmienka nepriameho vsakovania podľa § 9 ods. 2 NV SR č. 269/2010 Z. z.
c) Priepustnosť horninového prostredia
Vrchné vrstvy horninového prostredia tvoria nepriepustné aluviálne súdržné zeminy (piesčité íly CS triedy F4, silty s nízkou plasticitou ML triedy F5 a íly s nízkou a strednou plasticitou CL, CI triedy F6), ktoré nie sú na vsakovanie vhodné. Únosnejšie a priepustnejšie fluviálne piesčito-štrkovité sedimenty boli zistené až od hĺbok 1,9 až 3,1 m a najvhodnejšie zeminy charakteru štrkov zle zrnených (GP, trieda G2) až od hĺbok 2,6 až 3,7 m pod terénom.
Stredné hodnoty koeficienta filtrácie určené zo zrnitostných kriviek:
• štrky zle zrnené (GP): $kf = 1{,}48 \times 10^{-4}$ až $2{,}87 \times 10^{-4}$ m.s^{-1},
• štrky s prímesou jemnozrnnej zeminy (G-F): $kf = 3{,}04 \times 10^{-5}$ m.s^{-1},
• piesky s prímesou jemnozrnnej zeminy (S-F): $kf = 3{,}28 \times 10^{-6}$ až $1{,}24 \times 10^{-5}$ m.s^{-1}.
Prieskum k týmto hodnotám uvádza aj metodickú korekciu: pre plošné vsakovacie objekty, z ktorých vsakovanie prebieha prevažne cez dno vo vertikálnom smere, sa stredné hodnoty delia hodnotou 3,16. Ide o štandardný

KÓPIA

metodický vstup pre hydrotechnický výpočet vsakovacích zariadení, ktorý projektant zdravotechniky pri návrhu uplatňuje.
Prieskum z toho odvodzuje konštrukčnú zásadu, podľa ktorej má byť filtračná časť vsakovacích systémov v čo najväčšej miere prepojená s najpriepustnejšou vrstvou horninového prostredia. Prieskum zároveň výslovne konštatuje, že väčšia hĺbka výskytu vhodných zemín realizáciu plošných vsakov mierne komplikuje, avšak nepredstavuje prekážku vsakovania – ide o bežnú požiadavku na konštrukčné riešenie vsakovacieho objektu, ktorá je predmetom projektu zdravotechniky a vodoprávneho konania.
d) Kapacita vsakovacích objektov a prívalové zrážky
Vsakovacie objekty sú navrhnuté ako plošné blokové systémy DB60 s výškou jedného bloku 0,6 m. Navrhnutých je päť samostatných objektov:
VO1 strecha S01 – čisté strešné vody
66 blokov DB60; vsakovacia plocha 29,88 m²; akumulácia 13,54 m³
VO2 strecha S01 – čisté strešné vody
48 blokov DB60; vsakovacia plocha 23,04 m²; akumulácia 9,85 m³
VO3 strecha S02 – čisté strešné vody
40 blokov DB60; vsakovacia plocha 19,44 m²; akumulácia 8,21 m³
VO4 spevnené plochy S01 – vody po predčistení
198 blokov DB60; vsakovacia plocha 85,32 m²; akumulácia 40,63 m³
VO5 spevnené plochy S02 – vody po predčistení
192 blokov DB60; vsakovacia plocha 82,80 m²; akumulácia 39,40 m³
Spolu 544 blokov DB60; vsakovacia plocha 240,48 m²; akumulácia 111,63 m³

Objekty sú v súhrnnej správe dimenzované pre periodicitu 0,2, dobu dažďa 15 minút a intenzitu 181 l/s.ha, pričom bilancie zrážkových vôd sú spracované variantne aj pre intenzitu 250 l/s.ha. Vsakovacie bloky sú odvetrané do filtračno-usadzovacích šácht, ktoré zároveň plnia funkciu ochrany proti zanášaniu. Prebytočný objem zrážky s dlhšou dobou opakovania je podľa výpočtu určený na povrchové zadržanie v plochách zelene – zámer takéto plochy obsahuje (trávnaté plochy s funkciou odvodňovacieho rigolu PZ11 – 440,60 m², PZ20 – 294,40 m² a PZ24 – PZ26 – celkom 112,75 m²).
Vo vzťahu k voľbe návrhovej zrážky navrhovateľ uvádza, že hodnoty použité vo výpočte vychádzajú zo STN 73 6760 a že bilancie boli spracované variantne pre dve intenzity, teda nie pre jedinú hodnotu. Hydrogeologický posudok (P4) k tejto otázke uvádza, že pri hydrotechnických výpočtoch retenčnej kapacity je vhodné uvažovať s odporúčaniami príslušného orgánu štátnej vodnej správy, a zmieňuje, že Slovenský vodohospodársky podnik, n. p. v poslednom období vzhľadom na klimatické zmeny odporúča uvažovať s väčšími celkovými objemami zachytených vôd.
Návrhovú zrážku pre konkrétnu lokalitu určuje orgán štátnej vodnej správy v rámci vodoprávneho konania, ktoré je pre povolenie vypúšťania zrážkových vôd do horninového prostredia zákonom stanoveným konaním. Navrhovateľ jeho určenie rešpektuje a hydrotechnický výpočet mu prispôsobí; predbežné určenie návrhovej zrážky v tomto vyjadrení by nebolo preskúmateľné a predbiehalo by pôsobnosť príslušného orgánu.
Rovnako konečné polohové a hĺbkové osadenie vsakovacích objektov je podľa podkladu P4 predmetom projektu zdravotechniky, v ktorom sa parametre objektov prispôsobia zisteným lokálnym geologickým a hydrogeologickým pomerom priamo v ich miestach. Posudok P4 pritom už v tomto stupni na podklade vykonaného prieskumu uzatvára, že realizáciu uvažovaného spôsobu likvidovania dažďových vôd považuje na danom území za vhodnú a kapacitne dostačujúcu.
e) Riziko prieniku znečistenia a samočistiaca schopnosť prostredia
Posudok P4 riziko prieniku znečistenia vyhodnotil kvantitatívne aj kvalitatívne. Mineralizácia podzemných vôd v oblasti (odparok 701 až 821 $mg.l^{-1}$) niekoľkonásobne prevyšuje mineralizáciu dažďových vôd (pod 100 $mg.l^{-1}$), z čoho vyplýva, že ak dažďové vody neprídu v zbernej trase k intenzívnemu kontaktu so znečisťujúcimi látkami, nemôžu pri vypúšťaní negatívne ovplyvniť kvalitu podzemných vôd. Samočistiacu schopnosť horninového prostredia posudok vzhľadom na jeho zrnitostné zloženie a dlhú transportnú cestu k potenciálne využiteľným zdrojom podzemných vôd hodnotí ako dostatočnú, pričom prípadné náhodné malé znečistenie by malo byť v krátkej dobe a na malom priestore v tesnom okolí vsakovacieho zariadenia odstránené prirodzenými atenuačnými procesmi.
Posudok súčasne uzatvára, že povrchové vody nebudú realizáciou a prevádzkou systému vsakovacích zariadení vzhľadom na vzdialenosť a filtračné charakteristiky kolektora ovplyvnené a že odvádzanie dažďových vôd nebude meniť ani kvantitatívne pomery podzemných vôd v oblasti.
Tieto závery platia pri zachovaní tesnosti systému, ktorú návrh zabezpečuje. Sprievodné technické požiadavky a odporúčania podkladov P3 a P4 sú pritom štandardnou súčasťou realizácie kanalizačných a vsakovacích objektov:

Číslo spisu OU-DS-OSZP-2026/025443 | Por.č.záznamu 014 | Číslo záznamu 0066590/2026 | Dátum odoslania | Forma originálu 25 hodnoverná elektronická

KÓPIA

• spoje všetkých potrubí a šácht sa pred obsypom a zásypom rýh vyskúšajú na vodotesnosť podľa príslušných predpisov, a to najmä v okrskoch zaolejovanej kanalizácie,
• prívodné potrubia strešných vôd budú opatrené sedimentačnými nádržami alebo filtračnými šachtami s možnosťou čistenia, aby nedošlo k znehodnoteniu vsakovacích systémov splaveninami (návrh túto požiadavku spĺňa filtračno-usadzovacími šachtami),
• betónové konštrukcie, ktoré prídu do styku s podzemnou vodou, budú podľa odporúčania podkladu P3 chránené pre stupeň chemickej agresivity XA1 podľa STN EN 206-1 z dôvodu mierne zvýšeného obsahu síranov (181 až 326 $mg.l^{-1}$),
• oceľové telesá uložené v zemi, ktoré prídu do styku s náporovou vodou, budú chránené zosilnenou ochranou zodpovedajúcou IV. kategórii agresivity vôd.
f) Miera kontaminácie územia
Orientačný geologický prieskum životného prostredia (P3) vyhodnotil stupeň kontaminácie podľa Smernice MŽP SR č. 1/2015-7 z 28. januára 2015 na vypracovanie analýzy rizika znečisteného územia, pričom pri zeminách bol zohľadnený prísnejší limit intervenčného kritéria pre obytné zóny. Výsledky:
• ropné látky (NEL) v zeminách: pod detekčný limit (< 21 $mg.kg^{-1}$ sušiny) pri indikačnom limite 400 $mg.kg^{-1}$ sušiny,
• ropné látky (NEL) v podzemnej vode: pod detekčný limit (< 0,057 $mg.l^{-1}$) pri indikačnom limite 0,5 $mg.l^{-1}$,
• ťažké kovy (As, Cd, Cr, Cu, Hg, Ni, Pb, Zn) v zeminách aj vo vode: v prírodných množstvách alebo pod detekčný limit, bez prekročenia indikačných kritérií,
• kontaminácia nebola zaznamenaná ani senzoricky vo žiadnej z realizovaných sond.
Prieskum uzatvára, že antropogénna kontaminácia horninového prostredia a podzemných vôd nebola preukázaná, územie je z hľadiska sledovaného súboru ukazovateľov možné považovať za čisté, v ďalšej etape projekčných prác nie je z tohto dôvodu potrebné uvažovať s podrobným geologickým prieskumom životného prostredia a územie nie je potrebné registrovať do informačného systému environmentálnych záťaží MŽP SR.
g) Prevádzková údržba, kolaudačné overenie a následok nepotvrdenia vsakovacích pomerov
Vo vzťahu k vsakovacím pomerom navrhovateľ uvádza, že tie boli overené podrobným inžinierskogeologickým prieskumom (P3) na ploche celého riešeného územia ôsmimi sondami a troma penetračnými skúškami a vyhodnotené hydrogeologickým posudkom (P4) s kladným záverom. Ide teda o overenú skutočnosť, nie o predpoklad.
Navrhovateľ nemá námietky proti tomu, aby boli do podmienok povolenia prevzaté:
• preukázanie bezpečného odstupu dna vsakovacích objektov od maximálnej hladiny podzemnej vody na úrovni 117,8 m n. m. a dodržanie podmienky nepriameho vsakovania,
• režim prevádzkovej údržby a čistenia filtračno-usadzovacích šácht a vsakovacích zariadení vrátane vedenia evidencie,
• kolaudačné overenie funkčnosti odvodnenia, predčistenia a vsakovania vrátane skúšok vodotesnosti,
• podmienka, že ak by sa vsakovacie pomery v niektorom mieste nepotvrdili, riešenie odvádzania zrážkových vôd bude upravené a opätovne prerokované vo vodoprávnom konaní pred realizáciou dotknutej časti stavby.
XIV. Oddelenie čistých strešných vôd a vôd z parkovísk
Pripomienka: Dotknutá verejnosť žiada výslovne rozlíšiť čisté strešné vody, vody z parkovacích plôch, zo zásobovacích komunikácií, z manipulačných plôch a z miest s rizikom úniku ropných látok a zabezpečiť ich predčistenie pred vsakom alebo vypustením.
Pripomienka sa akceptuje.
Toto rozlíšenie je v projektovej dokumentácii vykonané a je zároveň odborne odôvodnené podkladom P4. Posudok uvádza, že vody zo striech plánovaného objektu budú predstavovať orientačne 40 % objemu dažďových vôd likvidovaných do horninového prostredia a že vzhľadom na nízku mieru znečistenia je možné ich nechať vsakovať bez ďalšieho prečisťovania, avšak s osadením sedimentačných nádrží alebo filtračných šácht proti splaveninám. Vody z pojazdných spevnených plôch a plôch statickej dopravy je naopak nutné zachytiť samostatne a previesť dedikovanými uzavretými kanalizačnými okrskami cez odlučovače ropných látok.
Návrh túto logiku sleduje. Strešné vody a vody zo spevnených pojazdných plôch nie sú zvedené do spoločného systému, ale do samostatných vsakovacích objektov:
• čisté strešné vody – objekty VO1, VO2 (S01) a VO3 (S02); strechy sú ploché a nepriepustné, odvodnenie je vedené v zemi potrubím PVC SN10 d200 cez revízne šachty a filtračno-usadzovacie šachty,
• vody zo spevnených plôch parkovísk a areálových komunikácií – objekty VO4 (S01) a VO5 (S02), s predchádzajúcim čistením vo filtračných vložkách CRC osadených v uličných vpustoch a vo filtračno-usadzovacích šachtách.
Vody zo zásobovacej komunikácie a z odstavnej plochy sú podľa objektov S09, S10 a S22 odvádzané do priľahlých zelených pásov s funkciou vsakovacích drénov. Navrhovateľ vzhľadom na požiadavku posudku P4 akceptuje, aby

KÓPIA

bolo v ďalšom stupni projektovej dokumentácie preverené a doplnené ich predčistenie, tak aby platila zásada, že vody z plôch s rizikom úniku ropných látok sa nevsakujú bez predchádzajúceho zachytenia týchto látok, a aby bolo súčasne preukázané, ktoré plochy spadajú do rozsahu pripúšťajúceho voľný odtok a ktoré nie.
Vo vzťahu k hospodáreniu so zrážkovou vodou v ploche navrhovateľ uvádza, že posudok P4 odporúča dažďové vody spadnuté do nezastavaných priestorov a plôch s parkovou úpravou nechať voľne vsakovať, resp. vyparovať v mieste ich spadu. Navrhované riešenie tomuto odporúčaniu zodpovedá – všetky vegetačné plochy sú situované na rastlom teréne a časť z nich (PZ11, PZ20, PZ24 – PZ26) je navrhnutá priamo s funkciou odvodňovacieho rigolu. Využitie zachytených strešných vôd na závlahu je technickou možnosťou, ktorú projekt zdravotechniky v nadväzujúcom stupni posúdi.
XV. Odlučovače ropných látok ako záväzná podmienka
Pripomienka: Dotknutá verejnosť žiada, aby požiadavka hydrogeologického posudku na odvádzanie vôd z rozsiahlych pojazdných spevnených plôch cez dostatočne účinné a kapacitne vyhovujúce odlučovače ropných látok pred zaústením do vsakovacích objektov bola prevzatá ako záväzná podmienka vrátane umiestnenia, dimenzovania, účinnosti, prevádzkového poriadku, periodicity kontroly a čistenia, evidencie údržby, havarijného režimu a kolaudačného overenia.
Pripomienka sa akceptuje.
Navrhovateľ potvrdzuje, že dotknutá verejnosť túto požiadavku cituje z podkladu P4 správne. Posudok skutočne požaduje, aby boli odlučovače umiestnené v príslušných kanalizačných okrskoch pred vtokom do vsakovacieho objektu a aby mali dostatočnú pracovnú kapacitu a účinnosť odpovedajúcu minimálne medzným hodnotám obsahu ropných látok vo vodách vypúšťaných do podzemných vôd v chránenej vodohospodárskej oblasti podľa príloh NV SR č. 269/2010 Z. z., t. j. 0,1 mg.l^{-1} NEL vo vode na výstupe, pričom požadovanú účinnosť pre budúce prietokové množstvá garantuje výrobca zariadenia.
Zámer už v tomto stupni obsahuje riešenie predčistenia vôd zo spevnených pojazdných plôch, ktoré tejto požiadavke parametricky odpovedá. Podľa objektov S19 a S20 sú dažďové vody zo spevnených plôch odvádzané cez uličné vpuste osadené filtračnými vložkami CRC s funkciou odlučovača ropných látok s parametrami:
• prietok Q = 9 l/s,
• deklarovaná výstupná hodnota 0,1 mg NEL/l – teda hodnota totožná s medznou hodnotou požadovanou posudkom P4,
• dvojstupňové čistenie; hmotnosť filtračnej náplne celkom 43,0 kg (I. stupeň čistenia 35 kg, II. stupeň čistenia 8 kg),
• materiál nerez, krytie a zaťaženie 10 t/m² (SLW60),
• kompatibilita so štandardnými uličnými vpustmi.
Kapitola 8 písm. a) súhrnnej správy zároveň uvádza, že povrchové vody zo spevnených plôch budú odvádzané cez odlučovače ropných látok do podzemných vsakovacích zariadení.
Dimenzovanie odlučovacích zariadení podľa skutočne odvodňovaných plôch a návrhovej zrážky je predmetom projektu zdravotechniky a vodoprávneho konania; účinnosť zariadení pre navrhované prietokové množstvá garantuje podľa podkladu P4 ich výrobca. Prevádzkový poriadok obsahujúci periodicitu kontroly a čistenia, vedenie evidencie údržby, nakladanie so zachyteným kalom a ropnými látkami a postup pri havárii je povinnou súčasťou prevádzky takéhoto zariadenia. Navrhovateľ nemá námietky proti tomu, aby bola funkčnosť zariadení overená pri kolaudácii vrátane skúšky vodotesnosti okrskov zaolejovanej kanalizácie.
Navrhovateľ akceptuje aj podmienku, že dotknuté spevnené plochy nebudú prevádzkované bez funkčného zariadenia na zachytávanie ropných látok.
XVI. Tuková kanalizácia a lapač tukov pri predajni potravín
Pripomienka: Dotknutá verejnosť žiada určiť, ktoré prevádzky budú napojené na tukovú kanalizáciu, aký lapač tukov bude použitý, kde bude umiestnený, aký bude prevádzkový poriadok, frekvencia čistenia, spôsob dokladovania údržby, zamedzenie zápachu, riešenie havárie a čo sa overí pri kolaudácii.
Pripomienka sa akceptuje.
Tuková kanalizácia je samostatným stavebným objektom S18 a je riešená v súhrnnej správe konkrétne:
• napojené prevádzky – predajňa potravín S02 (obslužný úsek pečiva, zápultie lahôdky, príprava pečiva, príprava čerstvého mäsa a teplého pultu, príprava ovocia a zeleniny),
• typ zariadenia – prefabrikovaný lapač tukov KL LT 2 s prietokom 2,0 l/s, minimálny rozmer 1,54 × 0,84 × 1,10 m,
• materiál – železobetónová prefabrikovaná nádrž z betónu triedy C 35/45 podľa STN EN 206-1 s olejuvzdorným tesnením prestupov,
• usporiadanie – nátoková bariéra a norné steny rozdeľujúce lapač na usadzovaciu a odlučovaciu zónu; pred a za lapačom je navrhnutá revízna šachta; predčistená voda je zaústená do areálovej splaškovej kanalizácie S17 a ďalej do verejnej kanalizácie – nie do vsaku,

Číslo spisu OU-DS-OSZP-2026/025443 | Por.č.záznamu 014 | Číslo záznamu 0066590/2026 | Dátum odoslania | Forma originálu hodnoverná elektronická

KÓPIA

• prevádzkové požiadavky – zber plávajúcich tukov a olejov najmenej raz týždenne, pričom vrstva tukov nesmie prekročiť 15 cm; vyprázdnenie, vyčistenie a opätovné naplnenie kalovej nádrže najmenej raz za tri mesiace,
• odvoz tukov a kalu vykonáva firma s príslušným oprávnením,
• prístupnosť – pri umiestnení je zohľadnená požiadavka na prístup cisternového vozidla a krátkodobé vyhradenie manipulačnej plochy.
Vo vzťahu k trvanlivosti zariadenia navrhovateľ dopĺňa, že podľa podkladu P3 môžu kvartérne podzemné vody v oblasti vytvárať pre betónové konštrukcie slabo agresívne prostredie XA1 podľa STN EN 206-1. Navrhované riešenie túto skutočnosť zohľadňuje – lapač tukov je navrhnutý ako železobetónová prefabrikovaná nádrž z betónu triedy C 35/45 podľa STN EN 206-1 s olejuvzdorným tesnením prestupov, teda z konštrukčného materiálu zodpovedajúceho zisteným podmienkam prostredia.
Prevádzkový poriadok lapača tukov a evidencia vykonanej údržby a odvozu sú povinnou súčasťou prevádzky zariadenia. Navrhovateľ nemá námietky proti tomu, aby osadenie a funkčnosť zariadenia vrátane vodotesnosti a zabezpečenia proti šíreniu zápachu boli overené pri kolaudácii.
XVII. Fotovoltika a batériové úložisko
Pripomienka: Dotknutá verejnosť hodnotí fotovoltiku a batériové úložisko pozitívne, žiada však určiť minimálny rozsah FVE, inštalovaný výkon, umiestnenie panelov, spôsob napojenia, kapacitu a typ batériovej technológie, požiarno-bezpečnostný a havarijný režim, nakladanie s batériami po skončení životnosti a kolaudačné overenie realizácie.
Pripomienka sa akceptuje.
Fotovoltické zariadenie aj batériové úložisko nie sú v zámere uvedené len ako deklarácia. Sú riešené ako samostatné časti dokumentácie s konkrétnymi parametrami. Fotovoltika (časť k) objektu S02, spracovateľ Ing. Michal Horváth):
• menovitý inštalovaný výkon Pi = 80,00 kW, maximálny dosiahnuteľný AC výkon 82,00 kW,
• predpokladaná ročná výroba 92,20 MWh/rok,
• 150 ks panelov JA Solar JAM72S30-550/MR umiestnených na streche predajne potravín S02,
• 1 ks meniča SolarEdge s výkonom 90 kW umiestnený v objekte,
• nosná konštrukcia PanelClaw s nepenetratívnym (balastným) spôsobom kotvenia,
• 150 ks optimizérov S1000 – pri poruche, vypnutí zdroja alebo pri prekročení teploty 80 °C znižujú napätie na 1 V na panel,
• prepäťové ochrany SPD I+II na DC aj AC strane.
Dokumentácia k spôsobu kotvenia uvádza, že konkrétne riešenie kotvenia a zaťaženia strechy podlieha statickému posúdeniu; ide o štandardnú súčasť realizačnej dokumentácie fotovoltických zariadení.
Batériové úložisko (prevádzkový súbor P03, spracovateľ Ing. Igor Lukáčik) – zariadenie na uskladnenie elektriny:
• 1 ks batériového kontajnera LUNA2000-215-2S10 s výkonom 108 kW a kapacitou 215 kWh, umiestnený na parcele č. 151/29,
• 4 ks batérií LUNA2000-54-2E1, technológia LFP (lítium-železo-fosfát) s menovitou kapacitou 280 Ah – ide o chemizmus s výrazne nižším rizikom tepelného úniku než pri iných lítiových technológiách,
• krytie IP55, hybridné chladenie, prevádzkový rozsah -35 °C až 60 °C, hlučnosť ≤ 65 dB(A),
• integrovaný aerosólový hasiaci systém,
• ochrana pred priamym zásahom blesku pasívnym bleskozvodom, prepäťové ochrany SPD typ II na AC strane,
• ochrana proti ostrovnej prevádzke, detekcia reziduálneho prúdu, detekcia izolačného odporu, nadprúdová ochrana a ochrana pripojenia AC kábla,
• rozvádzač energetického manažmentu (EMS) a sieťová ochrana s možnosťou odpojenia FVE aj úložiska od distribučnej sústavy.
Zámer okrem toho obsahuje 4 nabíjacie stanice pre elektrické vozidlá s výkonom 50 kW (2 ks pri obchodnom stredisku – objekt S26, 2 ks pri predajni potravín – objekt S27), ako aj vykurovanie predajne potravín využitím odpadového tepla z chladiarenských zariadení (65 kW) a vetranie s rekuperáciou.
Projekt požiarnej ochrany batériového úložiska nie je podľa dokumentácie súčasťou stupňa stavebného zámeru pre prevádzkový súbor P03; spracúva sa v nadväzujúcom stupni projektovej dokumentácie a podlieha odsúhlaseniu Okresným riaditeľstvom Hasičského a záchranného zboru v Dunajskej Strede. Požiarno-bezpečnostný režim úložiska je pritom už v tomto stupni riešený integrovaným aerosólovým hasiacim systémom, voľbou technológie LFP s nižším rizikom tepelného úniku a súborom elektrických ochrán uvedených vyššie.
Vo vzťahu k nakladaniu s batériami a fotovoltickými panelmi po skončení životnosti navrhovateľ uvádza, že povinnosť ich odovzdania v režime vyhradených prúdov odpadov (elektroodpad, použité batérie a akumulátory) prostredníctvom organizácie zodpovednosti výrobcov alebo iného oprávneného subjektu vyplýva priamo zo zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a je pre prevádzkovateľa záväzná.

Číslo spisu OU-DS-OSZP-2026/025443 | Por.č.záznamu 014 | Číslo záznamu 0066590/2026 | Dátum odoslania 28 | Forma originálu hodnoverná elektronická

KÓPIA

Navrhovateľ nemá námietky proti tomu, aby realizácia fotovoltického zariadenia a batériového úložiska v uvedených parametroch bola predmetom overenia pri kolaudácii.

XVIII. Svetelné emisie, reklamný pylón a areálové osvetlenie

Pripomienka: Dotknutá verejnosť žiada určiť smerovanie svietidiel nadol, obmedzenie presahu svetla mimo areálu, obmedzenie rušenia najbližších rodinných domov, teplú chromatickosť, stmievanie mimo prevádzkových hodín, časový režim reklamného pylóna, zákaz agresívnych dynamických svetelných reklám a kolaudačné overenie svetelného riešenia.

Pripomienka sa akceptuje v rozsahu, v akom je predmetom tohto stupňa konania.

Svetlotechnickú časť dokumentácie spracovala Ing. Soňa Gergeličová (kapitola 1.3). Areálové osvetlenie je riešené samostatnými objektmi S28 a S29 s nasledujúcimi parametrami:

• stožiarové LED svietidlá ROSA CUDDLE II LED REG 96, príkon 105 W, svetelný tok 15 347 lm, merný výkon 146,2 lm/W,
• optika ME (cestná optika),
• hliníkové osvetľovacie stožiare MAL-10 výšky 10 m s jednoramennými a dvojramennými výložníkmi,
• regulácia intenzity osvetlenia prostredníctvom zbernice DALI, výslovne z dôvodu energetických úspor a zníženia intenzity rušivého osvetlenia v nočných hodinách,
• automatické ovládanie súmrakovým spínačom a spínacími astronomickými hodinami,
• počet svietidiel: 6 ks pri obchodnom stredisku, 6 ks pri parkovisku predajne potravín a 7 ks pri zadnej príjazdovej ceste k zásobovacím rampám,
• osvetľovacia sústava musí spĺňať požiadavky súboru noriem STN EN 13201-1 až 4 a STN EN 12464-2 pre zásobovacie rampy.

Opatrenia, ktoré dotknutá verejnosť požaduje, sú teda v návrhu obsiahnuté už v tomto stupni: cestná optika ME s cieleným smerovaním svetelného toku, regulácia intenzity cez zbernicu DALI a automatický nočný útlm ovládaný súmrakovým spínačom a astronomickými hodinami. Navrhovateľ nemá námietky proti tomu, aby boli do podmienok povolenia prevzaté smerovanie svietidiel nadol, obmedzenie presahu svetelného toku mimo areál, útlm osvetlenia mimo prevádzkových hodín, časový režim reklamného pylóna a svetelných reklamných prvkov a vylúčenie dynamických, blikajúcich alebo pohyblivých svetelných reklám.

Vo vzťahu k teplote chromatickosti navrhovateľ uvádza, že navrhované svietidlá majú náhradnú teplotu chromatickosti 5 000 K, ktorá zodpovedá požiadavkám súboru noriem STN EN 13201 na osvetlenie pozemných komunikácií a na rozlišovanie prekážok a osôb v priestore parkoviska a zásobovania. Voľba teploty chromatickosti je teda viazaná na bezpečnostné požiadavky citovaných noriem a navrhovateľ ju v tomto vyjadrení nemôže predbiehať.

Navrhovateľ berie na vedomie konštatovanie, že svetlotechnický posudok denného osvetlenia susedného rodinného domu a posúdenie rušivého svetla z areálu sú dva odlišné predmety posúdenia. Obmedzenie rušivého svetla je pritom v projekte riešené konkrétnymi technickými prostriedkami uvedenými vyššie a navrhovaná osvetľovacia sústava musí spĺňať požiadavky súboru noriem STN EN 13201-1 až 4, ktoré rušivé účinky osvetlenia upravujú. Navrhovateľ nemá námietky proti tomu, aby bolo svetelné riešenie areálu overené pri kolaudácii.

XIX. Sadové úpravy

Pripomienka: Dotknutá verejnosť žiada, aby zeleň nebola posudzovaná ako zostatková plocha po umiestnení budov a parkovísk a aby bola uložená presná tabuľka zelene s výmerami, počtom stromov, druhovým zložením, veľkosťou výsadbového materiálu, plánom údržby a povinnosťou náhradnej výsadby pri úhyne.

Pripomienka sa akceptuje v rozsahu, v akom je predmetom tohto stupňa konania.

Sadové úpravy sú riešené tromi samostatnými stavebnými objektmi a dokumentácia už obsahuje ich členenie na jednotlivé vegetačné plochy PZ1 – PZ26 s uvedením výmer a druhovej skladby. Dendrológiu a sadové úpravy spracovala Ing. Zuzana Takáčová.

Prehľad navrhovaných vegetačných plôch:

• S32 Sadové úpravy obchodného strediska – 1 295,70 m² (plochy PZ1 – PZ11),
• S33 Sadové úpravy predajne potravín – 1 224,86 m² (plochy PZ12 – PZ20),
• S34 Sadové úpravy prístupovej cesty – 442,73 m² (plochy PZ21 – PZ26),
• spolu 2 963,29 m², pričom všetky navrhované vegetačné plochy sú situované na rastlom teréne.

Koncepcia vegetačných úprav je v dokumentácii výslovne odôvodnená funkčne, nie zostatkovo: cieľom je vytvoriť dlhodobo stabilnú kostru zelene a zmierniť dopady klimatickej zmeny – ochladenie priestoru, hygienická funkcia a zadržiavanie vody v území. Druhová skladba je volená prednostne z drevín znášajúcich extrémne stanovištné podmienky (sucho, zimné zasolenie, silný slnečný úpal, zadláždenie). Časť plôch (PZ11, PZ20, PZ24 – PZ26) zároveň plní funkciu odvodňovacieho rigolu, teda retenčnú funkciu.

Voľbu druhov znášajúcich sucho potvrdzujú aj klimatické údaje uvedené v podkladoch P3 a P4: lokalita leží v teplej klimatickej oblasti, v klimatickom okrsku T1 charakterizovanom ako teplý, veľmi suchý a s miernou zimou,

Číslo spisu OU-DS-OSZP-2026/025443 | Por.č.záznamu 014 | Číslo záznamu 0066590/2026 | Dátum odoslania 29 | Forma originálu hodnoverná elektronická

KÓPIA

s priemerným ročným úhrnom zrážok 550 až 600 mm pri potenciálnom ročnom výpare nad 750 mm, teda v území s negatívnou zrážkovou bilanciou. Táto skutočnosť zároveň podporuje požiadavku dotknutej verejnosti na využitie zachytenej dažďovej vody na závlahu a na zabezpečenie následnej starostlivosti o výsadbu.
Vo vzťahu k stromovej výsadbe navrhovateľ uvádza, že dokumentácia stavebného zámeru určuje rozsah, členenie a druhovú skladbu vegetačných plôch, zatiaľ čo konkrétny počet a rozmiestnenie jednotlivých drevín je predmetom projektu sadových úprav v nadväzujúcom stupni. Ten sa spracúva až po koordinácii s trasami inžinierskych sietí, ochrannými pásmami, rozhľadovými pomermi na vjazdoch a s riešením odvodnenia spevnených plôch; tieto väzby určujú, kde je výsadba drevín technicky prípustná. Navrhovateľ preto výsledok tejto koordinácie v tomto vyjadrení nepredbieha.
Vo vzťahu k požadovanej tabuľke zelene navrhovateľ uvádza, že dokumentácia už obsahuje členenie na jednotlivé vegetačné plochy PZ1 – PZ26 s uvedením ich výmer a druhovej skladby, teda údaje zodpovedajúce stupňu stavebného zámeru. Údaje o veľkosti výsadbového materiálu (obvod kmeňa, veľkosť koreňového balu) a plán následnej starostlivosti sú obvyklou súčasťou projektu sadových úprav v nadväzujúcom stupni a budú v ňom uvedené.
XX. Tienenie parkovísk stromami a obmedzenie prehrievania
Pripomienka: Dotknutá verejnosť žiada uložiť opatrenia: výsadbu stromov pri parkovacích radoch, tienenie peších trás, priepustné alebo polopriepustné povrchy, retenčné pásy, vegetačné rigoly, využitie dažďovej vody na závlahu, zníženie veľkých súvislých spevnených plôch a povinnosť starostlivosti o výsadbu najmenej tri roky.
Pripomienka sa akceptuje v rozsahu, v akom je predmetom tohto stupňa konania.
Časť požadovaných opatrení je v návrhu už obsiahnutá – ide najmä o vegetačné rigoly, ktoré plnia retenčnú a vsakovaciu funkciu (plochy PZ11, PZ20 a PZ24 – PZ26 s celkovou výmerou 847,75 m²), o vsakovacie drény v priľahlých zelených pásoch pozdĺž komunikácií a o výber druhovej skladby odolnej voči prehrievaniu a zasoleniu.
Vo vzťahu k použitiu priepustných alebo polopriepustných povrchov navrhovateľ uvádza skutočnosť, ktorá vyplýva priamo z hydrogeologického posudku (P4). Na pojazdných spevnených plochách, na ktorých môže prísť k náhodnej kontaminácii ropnými látkami, je priepustný povrch v podmienkach CHVO Žitný ostrov neprípustný, pretože by znamenal priamy vsak potenciálne znečistenej vody do horninového prostredia, ktorý posudok výslovne vylučuje. Navrhované riešenie – nepriepustné spevnené plochy so zachytením vôd do dedikovaných okrskov s predčistením – je preto z hľadiska ochrany podzemných vôd v tejto lokalite riešením prísnejším a bezpečnejším než plošne priepustné povrchy.
Zníženie rozsahu súvislých spevnených plôch je v návrhu riešené ich členením vegetačnými plochami PZ1 – PZ26 v celkovej výmere 2 963,29 m² na rastlom teréne, čo zodpovedá regulatívu územného plánu pre podiel zelene. Konkrétne rozmiestnenie drevín vo vzťahu k parkovacím radom a peším trasám je predmetom projektu sadových úprav podľa bodu XIX.
Navrhovateľ zabezpečí následnú starostlivosť o realizovanú výsadbu v rozsahu potrebnom na jej ujatie a nemá námietky proti povinnosti náhradnej výsadby v prípade úhynu.
XXI. Krajinný obraz vstupu do obce Holice
Pripomienka: Dotknutá verejnosť žiada, aby sa v stavebnom zámere riešilo architektonické pôsobenie objektov, reklamný pylón, svetelné reklamy, vzťah k cestám III/1385, I/63 a R7, zeleň pri vstupe do obce, tienenie parkovísk, materiálové a farebné riešenie, obmedzenie vizuálneho smogu a kultivovaný verejný priestor pri chodníkoch a vstupoch.
Pripomienka sa akceptuje v rozsahu, v akom je predmetom tohto stupňa konania.
Navrhovateľ sa stotožňuje s tým, že objekt pri vjazde do obce spoluvytvára jej obraz. Riešenie zámeru na to reaguje už v tomto stupni:
• výška objektov je výrazne pod regulatívom – 7,0 m (S01) a 6,25 m (S02) pri prípustných 10 m, teda bez prevýšenia okolitej zástavby rodinných domov,
• zastavanosť 32 % pri prípustných 50 % a odstup stavebnej čiary 8 m pri požadovaných minimálne 6 m,
• hmotovo-priestorové usporiadanie do tvaru „L“ otvárajúceho sa k príjazdovej obecnej ceste, s presklenými fasádami a vstupmi orientovanými k parkovisku pre návštevníkov,
• zásobovanie a odpadové hospodárstvo sú umiestnené na odvrátenej strane objektov, mimo pohľadov z verejného priestoru,
• súčasťou zámeru je úprava chodníkov pozdĺž cesty III/1385 (objekt S07, 402 m²) a oprava povrchu chodníka a cesty (objekt S11, 372 m²), teda kultivácia verejného priestoru nad rámec vlastného areálu,
• reklamný pylón (objekt S35) má výšku 10,0 m, teda na úrovni maximálnej prípustnej výšky podľa územného plánu; pôdorysne ide o rovnostranný trojuholník so stranou 4,5 m.
Materiálové a farebné riešenie fasád, riešenie a rozsah reklamných prvkov a stvárnenie zelene pri vstupe do obce sú súčasťou architektonickej časti dokumentácie, ktorá sa spresňuje v nadväzujúcom stupni a podlieha vyjadreniu

Číslo spisu OU-DS-OSZP-2026/025443 | Por.č.záznamu 014 | Číslo záznamu 0066590/2026 | Dátum odoslania | Forma originálu hodnoverná elektronická
30

KÓPIA

obce Holice ako orgánu územného plánovania. Navrhovateľ nemá námietky proti tomu, aby bolo architektonické riešenie predmetom tohto prerokovania.

XXII. Odpady a prevádzkové hospodárstvo

Pripomienka: Dotknutá verejnosť žiada doplniť odpadový plán určujúci miesta zhromažďovania odpadov, triedený zber, biologicky rozložiteľný odpad, odpady z potravín, z údržby technických zariadení, z ORL a lapača tukov, nakladanie s batériami a FV panelmi, prístup zberových vozidiel, hygienický režim stojísk a prevádzkový poriadok odpadového hospodárstva.

Pripomienka sa akceptuje v rozsahu, v akom je predmetom tohto stupňa konania.

Nakladanie s odpadmi je riešené v kapitole 8 písm. c) súhrnnej správy, a to so zatriedením podľa vyhlášky MŽP SR č. 365/2015 Z. z. a zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch, vrátane predpokladaných množstiev počas výstavby aj počas užívania stavby.

Pre zhromažďovanie odpadov sú v zámere vyčlenené konkrétne priestory:

• prístrešok odpadového hospodárstva pri obchodnom stredisku S01 – rozmery 7,55 × 3 m, prisadený k severozápadnej fasáde, prístupný zo zásobovacej komunikácie,

• prístrešok odpadového hospodárstva pri predajni potravín S02 – rozmery 11,2 × 3 m, prisadený k juhozápadnej fasáde,

• miestnosť odpadov (2.28) a lis na papier (2.29) v predajni potravín,

• kontajnerový fľaškomat (2.27) prisadený k juhovýchodnej fasáde predajne potravín.

Dokumentácia už uvádza, že zberné nádoby budú farebne rozlíšené a označené, že pre biologicky rozložiteľný kuchynský odpad bude zabezpečená špecializovaná nádoba v dostatočnom objeme podľa frekvencie odvozu, že elektroodpad bude zabezpečený spätným zberom alebo prostredníctvom organizácie zodpovednosti výrobcov a že zhromažďovanie odpadov bude prebiehať na vyhradených a označených miestach zabezpečených proti úniku nežiaducich látok do životného prostredia.

Vo vzťahu k odpadom z výstavby navrhovateľ dopĺňa, že podľa podkladu P3 nebola na území preukázaná kontaminácia horninového prostredia a výkopová zemina teda nie je predpokladaným nebezpečným odpadom. Podklad P3 zároveň uvádza odporúčania na režim zakladania a výkopových prác (realizácia podľa možnosti v suchom období, nerealizovanie štrkových lôžok v úrovni základovej škáry v súdržných zeminách, betonárske práce ihneď po začistení škáry, prípadne ponechanie ochrannej vrstvy zeminy). Ide o štandardné technologické požiadavky, ktoré sa premietajú do plánu organizácie výstavby.

Prevádzkový poriadok odpadového hospodárstva, ktorý upravuje aj nakladanie s odpadmi z údržby lapača tukov a zo zariadení na zachytávanie ropných látok, nakladanie s batériami a fotovoltickými panelmi po skončení životnosti, prístup zberových vozidiel a hygienický režim stojísk, spracúva prevádzkovateľ pred uvedením stavby do prevádzky. Navrhovateľ nemá námietky proti tomu, aby tieto okruhy boli jeho obsahom.

XXIII. Zisťovacie konanie nemá odsúvať podstatné otázky do povoľovania

Pripomienka: Dotknutá verejnosť žiada, aby bolo v zisťovacom konaní určené, čo je podmienkou prijateľnosti projektu, čo sa musí dopracovať pred stavebným zámerom, čo sa prenáša do vodoprávneho konania a do povoľovania zdroja znečisťovania ovzdušia, čo sa overí pri kolaudácii a čo bude prevádzkovou povinnosťou.

Pripomienka sa akceptuje.

Navrhovateľ nemá námietky proti tomu, aby záväzné stanovisko zo zisťovacieho konania jednoznačne určilo, ktoré požiadavky sa dopracujú pred stavebným zámerom, ktoré sa prenesú do vodoprávneho konania, ktoré budú predmetom overenia pri kolaudácii a ktoré budú trvalou prevádzkovou povinnosťou. Prevodovým nástrojom je prevodová tabuľka environmentálnych opatrení, ktorú navrhovateľ predkladá ako Prílohu č. 1 tohto vyhodnotenia.

Navrhovateľ zároveň uvádza, že podkladmi P2, P3 a P4 sa okruh otázok, ktoré by inak zostali otvorené, reálne zúžil. Vsakovacie pomery, hladina podzemnej vody, priepustnosť horninového prostredia, miera kontaminácie územia a skutočné dopravné zaťaženie dotknutého uzla nie sú v tomto konaní predpokladmi, ale odborne overenými skutočnosťami doloženými meraním a laboratórnymi rozbormi. Otázky, ktoré zostávajú predmetom nasledujúcich konaní, sú tie, ktoré im zákon výslovne vyhradzuje – najmä posúdenie napojenia v konaní o pripojení na pozemnú komunikáciu a povolenie vypúšťania zrážkových vôd vo vodoprávnom konaní.

Vo vzťahu k povoľovaniu zdroja znečisťovania ovzdušia navrhovateľ uvádza, že navrhované budovy nemajú komíny; vykurovanie a chladenie sú riešené elektricky, pričom vykurovanie predajne potravín je riešené získavaním odpadového tepla z chladiarenských zariadení a vetranie je s rekuperáciou. Chladiace a klimatizačné zariadenia využívajú fluórované chladivo R32 a v prípade hlavného potravinového chladenia prírodné chladivo R744 – CO_2 s náplňou 140 kg a hodnotou GWP100 = 1. Prehľad jednotlivých zariadení a ich náplní chladív je samostatnou súčasťou dokumentácie (podklad P8). Povinnosť viesť evidenciu náplní fluórovaných chladív vyplýva priamo z predpisov o fluórovaných skleníkových plynoch a je pre prevádzkovateľa záväzná.

Číslo spisu OU-DS-OSZP-2026/025443 | Por.č.záznamu 014 | Číslo záznamu 0066590/2026 | Dátum odoslania 31 | Forma originálu hodnoverná elektronická

KÓPIA

Ak by sa v nadväzujúcom stupni preukázalo, že niektoré zariadenie umiestnené v areáli je zdrojom znečisťovania ovzdušia podliehajúcim povoleniu, navrhovateľ o takéto povolenie riadne požiada; ide o postup vyplývajúci priamo z predpisov o ochrane ovzdušia.

XXIV. Opatrenia musia byť konkrétne, merateľné a kontrolovateľné

Pripomienka: Dotknutá verejnosť žiada, aby záväzné stanovisko neobsahovalo iba všeobecné podmienky typu „dodržiavať právne predpisy“ alebo „riešiť v ďalšom stupni“, ale aby každá podmienka bola konkrétna, lokalizovaná, kvantifikovaná, kontrolovateľná, prenositeľná do povoľovania, overiteľná pri kolaudácii a vynútiteľná počas prevádzky.

Pripomienka sa akceptuje.

Navrhovateľ tento prístup akceptuje a v tomto vyhodnotení sa oň usiloval – tam, kde dokumentácia alebo odborný podklad obsahuje konkrétny parameter, je uvedený číselne s odkazom na príslušný stavebný objekt, kapitolu súhrnnej správy alebo odborný podklad; tam, kde parameter zatiaľ určený nie je, navrhovateľ to výslovne uvádza namiesto všeobecného odkazu na ďalší stupeň.

Navrhovateľ nemá námietky proti tomu, aby podmienky záväzného stanoviska boli formulované s uvedením predmetu, miesta, merateľného parametra, dokumentu, do ktorého sa prenášajú, a spôsobu overenia. Príloha č. 1 tohto vyhodnotenia je spracovaná presne v tejto štruktúre.

XXV. Tabuľka environmentálnych opatrení

Pripomienka: Dotknutá verejnosť žiada, aby navrhovateľ doplnil tabuľku environmentálnych opatrení s desiatimi stĺpcami, pokrývajúcu najmenej dvadsať vymedzených oblastí, ktorá bude slúžiť ako odborný a metodický podklad pre budúci povoľujúci orgán.

Pripomienka sa akceptuje. Tabuľka je spracovaná a predkladá sa ako Príloha č. 1 tohto vyhodnotenia.

Navrhovateľ požiadavku považuje za praktickú a spracoval prevodovú tabuľku environmentálnych opatrení v požadovanej štruktúre, teda s uvedením environmentálnej oblasti, identifikovaného vplyvu alebo rizika, skutkového podkladu zo zámeru alebo odbornej prílohy, navrhovaného opatrenia, jeho technického parametra, dokumentu, do ktorého sa opatrenie prenáša, orgánu zodpovedného za kontrolu, štádia kontroly, spôsobu kolaudačného overenia a následku nesplnenia.

Tabuľka pokrýva oblasti uvedené v pripomienke, teda dopravu, križovatky, zásobovanie, hluk, vzduchotechniku a chladiace zariadenia, svetlo, reklamný pylón, dažďové vody, vsakovanie, zariadenia na zachytávanie ropných látok, chránenú vodohospodársku oblasť, podzemné vody, tukovú kanalizáciu, fotovoltiku, batériové úložisko, odpady, zeleň, tienenie parkovísk, krajinný obraz vstupu do obce a kolaudáciu.

Navrhovateľ tabuľku predkladá príslušnému orgánu ako doplnenie podkladov zisťovacieho konania a nemá námietky proti tomu, aby ju príslušný orgán použil ako podklad pri formulovaní podmienok záväzného stanoviska.

XXVI. § 38 zákona o EIA ako prevodový mechanizmus

Pripomienka: Dotknutá verejnosť zdôrazňuje, že § 38 zákona o EIA je prevodovým mechanizmom medzi výsledkom zisťovacieho konania a následným povoľovaním a že musí byť jasné, čo sa prenesie do stavebného zámeru, vodoprávneho konania, povolenia zdroja znečisťovania ovzdušia, prípadných odpadových súhlasov, kolaudačného konania a prevádzkového režimu.

Pripomienka sa akceptuje.

Navrhovateľ akceptuje, že podmienky vyplývajúce zo záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania sú podľa § 38 zákona č. 24/2006 Z. z. záväzné pre následné povoľovacie konania, a zaväzuje sa ich v týchto konaniach preukázateľne premietnuť.

Prevodovým nástrojom je Príloha č. 1 tohto vyhodnotenia, ktorá pre každé opatrenie určuje konkrétny dokument a konanie, v ktorom sa má preukázať jeho splnenie, orgán zodpovedný za kontrolu a následok nesplnenia.

Navrhovateľ osobitne uvádza, že hydrogeologický posudok (P4) bol spracovaný výslovne ako príloha k žiadosti o povolenie na vypúšťanie dažďových vôd povrchového odtoku do horninového prostredia. Podmienky vodohospodárskej časti tohto vyhodnotenia teda majú pripravený a jednoznačne určený procesný nosič – vodoprávne konanie podľa zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách.

XXVII. Návrh dotknutej verejnosti

Pripomienka: Dotknutá verejnosť navrhuje, aby príslušný orgán neurčil, že navrhovaná činnosť sa nebude posudzovať podľa zákona o EIA, pokiaľ nebude doplnených a záväzne podmienených 16 vymedzených otázok. Subsidiárne, ak príslušný orgán dospeje k záveru, že zámer sa nebude ďalej posudzovať, žiada, aby záväzné stanovisko obsahovalo podmienky a) až p).

Pripomienka sa berie na vedomie.

O tom, či navrhovaná činnosť bude predmetom posudzovania vplyvov na životné prostredie, rozhoduje príslušný orgán. Navrhovateľ k tomuto rozhodnutiu poskytne plnú súčinnosť.

KÓPIA

Vo vzťahu k šestnástim otázkam uvedeným v návrhu dotknutej verejnosti navrhovateľ uvádza, že sa k nim vecne vyjadril v bodoch II. až XXVI. tohto vyhodnotenia, pričom ku každej uviedol konkrétne riešenie obsiahnuté v projektovej dokumentácii alebo v odbornej prílohe zámeru, prípadne konanie, v ktorom sa otázka podľa platných predpisov posudzuje. K otázkam č. 2 (dopravno-kapacitné posúdenie vrátane scenára bez úseku R7 Holice – Mliečany), č. 7 (vodohospodárske posúdenie vsakovania v CHVO), č. 8 (oddelenie čistých a potenciálne znečistených vôd) a č. 9 (záväzné riešenie zariadení na zachytávanie ropných látok) navrhovateľ predkladá odborné podklady P2, P3 a P4 ako priamu vecnú odpoveď.
K subsidiárne navrhovaným podmienkam a) až p) navrhovateľ zaujíma nasledovné stanovisko:
a) Pred stavebným zámerom dopracovať dopravno-kapacitné posúdenie podľa aktuálneho stavu R7 a I/63.
Stanovisko navrhovateľa: Akceptuje sa v rozsahu, v akom je predmetom tohto stupňa konania. Dopravný prieskum (P2) navrhovateľ predkladá ako podklad; rozsah a variantnosť kapacitného posúdenia určuje cestný správny orgán a správca komunikácie. Viď body V. a VI.
b) Pred stavebným zámerom preukázať dostatočnú kapacitnú rezervu napojenia a dotknutých križovatiek.
Stanovisko navrhovateľa: Akceptuje sa v rozsahu, v akom je predmetom tohto stupňa konania. Kapacitu a bezpečnosť napojenia posudzuje v konaní o pripojení cestný správny orgán a správca dotknutých komunikácií; navrhovateľ ich požiadavky splní. Viď bod VI.
c) Zakázať alebo obmedziť nočné zásobovanie, ak by spôsobovalo rušenie chránených priestorov.
Stanovisko navrhovateľa: Akceptuje sa v rozsahu, v akom to vyplýva z právnych predpisov. Povinnosť dodržať prípustné hodnoty hluku pre nočný čas vyplýva z vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z.; súlad posúdi RÚVZ Dunajská Streda. Viď bod IX.
d) Prevziať akustické opatrenia zo štúdie ako záväzné podmienky.
Stanovisko navrhovateľa: Akceptuje sa. Viď bod X.
e) Vykonať kolaudačné meranie hluku.
Stanovisko navrhovateľa: Akceptuje sa. Viď bod X.
f) Všetky vody z parkovísk a manipulačných plôch predčisťovať cez odlučovače ropných látok.
Stanovisko navrhovateľa: Akceptuje sa. Požiadavka je totožná s podmienkou hydrogeologického posudku (P4). Viď body XII., XIV. a XV.
g) Zakázať priamy vsak potenciálne znečistených vôd.
Stanovisko navrhovateľa: Akceptuje sa. Ide o podmienku nepriameho vsakovania podľa § 9 ods. 2 NV SR č. 269/2010 Z. z., ktorú ukladá aj posudok P4. Viď body XII., XIII. a XV.
h) Spracovať prevádzkový poriadok ORL a tukového hospodárstva.
Stanovisko navrhovateľa: Akceptuje sa. Viď body XV. a XVI.
i) Kolaudačne overiť funkčnosť ORL, vsakovania a odvodnenia.
Stanovisko navrhovateľa: Akceptuje sa, vrátane skúšky vodotesnosti potrubí a šácht zaolejovanej kanalizácie podľa požiadavky posudku P4. Viď body XIII. a XV.
j) Určiť svetelný režim areálu a reklamných prvkov.
Stanovisko navrhovateľa: Akceptuje sa v rozsahu, v akom je predmetom tohto stupňa konania. Svetelný režim je v návrhu riešený reguláciou DALI, súmrakovým spínačom a astronomickými hodinami. Viď body XI. a XVIII.
k) Záväzne realizovať FVE a batériové úložisko podľa projektových parametrov.
Stanovisko navrhovateľa: Akceptuje sa. Parametre sú uvedené v bode XVII.
l) Určiť požiarno-bezpečnostné a odpadové podmienky pre batériové úložisko.
Stanovisko navrhovateľa: Akceptuje sa v rozsahu, v akom je predmetom tohto stupňa konania. Požiarno-bezpečnostný režim je riešený technológiou LFP a integrovaným hasiacim systémom; projekt požiarnej ochrany sa spracúva v nadväzujúcom stupni a podlieha odsúhlaseniu OR HaZZ Dunajská Streda. Odpadový režim vyplýva zo zák. č. 79/2015 Z. z. Viď bod XVII.
m) Doplniť sadové úpravy o funkčné tienenie parkovísk.
Stanovisko navrhovateľa: Akceptuje sa v rozsahu, v akom je predmetom tohto stupňa konania. Rozsah a členenie vegetačných plôch je určený (2 963,29 m² na rastlom teréne); rozmiestnenie drevín je predmetom projektu sadových úprav po koordinácii s inžinierskymi sieťami. Viď body XIX. a XX.
n) Zabezpečiť minimálne trojročnú starostlivosť o výsadbu.
Stanovisko navrhovateľa: Akceptuje sa v rozsahu potrebnom na ujatie výsadby, vrátane náhradnej výsadby pri úhyne. Viď bod XX.
o) Spracovať prevodovú tabuľku environmentálnych opatrení.
Stanovisko navrhovateľa: Akceptuje sa. Tabuľka je spracovaná a predkladá sa ako Príloha č. 1 tohto vyhodnotenia. Viď bod XXV.

KÓPIA

p) Určiť, že každá ďalšia etapa alebo prevádzková zmena v území sa bude posudzovať aj kumulatívne s týmto zámerom.
Stanovisko navrhovateľa: Berie sa na vedomie. Rozsah takejto podmienky je v pôsobnosti príslušného orgánu; navrhovateľ ju vo vzťahu k vlastným zámerom akceptuje. Viď bod VII.

Navrhovateľ týmto vyjadruje pripravenosť prevziať uvedené podmienky do následných povoľovacích konaní a preukázať ich splnenie spôsobom, ktorý určí príslušný orgán.

Záver
Navrhovateľ sa stotožňuje so záverečným konštatovaním dotknutej verejnosti, že zámer Retail Park Holice môže byť prijateľným doplnením občianskej vybavenosti obce a jej spádového územia, ak bude dopravne, vodohospodársky, hlukovo, svetelne, krajinársky a prevádzkovo presne podmienený.
Navrhovateľ zároveň uvádza, že dvom okruhom, ktorým dotknutá verejnosť pripisuje najväčší význam, sa venovali samostatné odborné podklady spracované autorizovanými osobami. Dopravný prieskum (P2) poskytuje merané, orgánom vopred nahlásené a nezávisle overiteľné dopravné zaťaženie dotknutého uzla ako východisko pre kapacitné posúdenie. Inžinierskogeologický a hydrogeologický prieskum (P3) a hydrogeologický posudok (P4) potvrdzujú plytkú hladinu podzemnej vody, ktorú dotknutá verejnosť správne označila za zásadnú skutočnosť, určujú maximálnu návrhovú hladinu 117,8 m n. m., ukladajú podmienku nepriameho vsakovania podľa § 9 ods. 2 NV SR č. 269/2010 Z. z., požadujú predčistenie vôd z pojazdných plôch v odlučovačoch s výstupnou hodnotou 0,1 mg NEL/l a súčasne konštatujú, že pri dodržaní týchto opatrení je vsakovanie na danom území vhodné a kapacitne dostačujúce a nedôjde k ohrozeniu kvality podzemných ani povrchových vôd.
Navrhovateľ nemá námietky proti tomu, aby boli opatrenia uvedené v tomto vyhodnotení a v priloženej prevodovej tabuľke prevzaté do záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania a podľa § 38 zákona č. 24/2006 Z. z. prenesené do stavebného zámeru, vodoprávneho konania, kolaudačného konania a prevádzkového režimu areálu. Navrhovateľ zároveň uvádza, že prevažná časť týchto opatrení je v projektovej dokumentácii a v jej odborných prílohách už obsiahnutá a že zámer je v predloženej podobe riešením, ktoré požiadavky na ochranu jednotlivých zložiek životného prostredia v tomto území spĺňa.

Vyjadrenie OÚ Dunajská Streda, OSŽP:
Príslušný orgán sa s predloženým vyhodnotením oboznámil a konštatuje, že podstatná časť navrhovaných opatrení je premietnutá do podmienok uvedených vo výrokovej časti záväzného stanoviska, prípadne bude predmetom následných povoľovacích konaní podľa osobitných predpisov.

K zámeru navrhovanej činnosti bolo Okresnému úradu Dunajská Streda, odboru starostlivosti o životné prostredie, podľa zákona o posudzovaní vplyvov doručené stanovisko po uplynutí zákonom stanovenej lehoty:
Okresný úrad Dunajská Streda , odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií– č. OU-DS-OCDPK-2026/028755-02 zo dňa 04. 08. 2026
Projektovú dokumentáciu žiadame predložiť na vyjadrenie v konaní o stavebnom zámere
Vyjadrenie OÚ Dunajská Streda, OSŽP:
Pripomienky Okresný úrad DS, OSŽP akceptuje

Súčasný stav využívania územia

Dotknuté územie sa nachádza na severnom okraji obce Holice v okrese Dunajská Streda, medzi existujúcou obytnou zástavbou rodinných domov a areálom záhradníctva. Riešené pozemky sú v súčasnosti nezastavané a využívané prevažne na poľnohospodárske účely ako orná pôda. Územie je rovinatého charakteru a nachádza sa v prostredí s kombináciou vidieckej zástavby, dopravnej infraštruktúry a poľnohospodársky využívanej krajiny.

KÓPIA

V bezprostrednej blízkosti lokality sa nachádza cesta III/1385, ktorá zabezpečuje dopravné prepojenie obce Holice s cestou I/63 a rýchlostnou cestou R7. Územie je preto dobre dostupné individuálnou automobilovou dopravou a nachádza sa v rozvojovej zóne obce s potenciálom pre rozšírenie občianskej vybavenosti a služieb.
Na riešených pozemkoch sa nenachádzajú žiadne existujúce stavebné objekty ani priemyselné prevádzky. Dendrologickým prieskumom boli identifikované najmä náletové dreviny a sprievodná zeleň pozdĺž komunikácií. Inžiniersko-geologický prieskum zároveň potvrdil, že územie neobsahuje environmentálne záťaže ani významné znečistenie horninového prostredia a podzemných vôd.

Požiadavky navrhovanej činnosti na vstupy

Nároky na pôdu
Realizácia navrhovaného zámeru Retail Park Holice si vyžiada trvalý záber pozemkov nachádzajúcich sa v katastrálnom území Kostolná Gala, na parcelách registra C KN č. 151/26, 151/29 a 151/30. Dotknuté pozemky sú v súčasnosti nezastavané a využívané prevažne ako poľnohospodárska pôda, konkrétne ako orná pôda.
V rámci výstavby dôjde k zmene funkčného využitia územia z poľnohospodárskeho na plochy občianskej vybavenosti a dopravnej infraštruktúry. Na pozemkoch budú umiestnené objekty retail parku, predajňa potravín, parkoviská, vnútroareálové komunikácie, chodníky, technická infraštruktúra a plochy zelene. Celková zastavaná plocha navrhovaných objektov bude 4 351,49 m² a súčasťou areálu budú aj spevnené plochy s výmerou približne 8 822 m
Pred začatím stavebných prác bude potrebné vykonať skrývku humusovej vrstvy pôdy. Inžiniersko-geologický prieskum potvrdil, že vrchnú časť pôdneho profilu tvorí humusová vrstva s hrúbkou približne 0,3 až 0,5 m, ktorú bude potrebné odstrániť a vhodným spôsobom zhodnotiť alebo využiť v súlade s platnými predpismi pri realizácii sadových úprav.
Navrhovaná činnosť nevyžaduje záber lesných pozemkov ani zásah do chránených území. Nároky na pôdu sa budú týkať výlučne poľnohospodárskej pôdy, ktorá bude po realizácii zámeru trvalo vyňatá z poľnohospodárskeho pôdneho fondu v rozsahu potrebnom na výstavbu a prevádzku retail parku.

Nároky na surovinové zdroje
Počas výstavby Retail Parku Holice vzniknú nároky predovšetkým na bežné stavebné suroviny a materiály potrebné na realizáciu stavebných objektov, spevnených plôch a technickej infraštruktúry. Pôjde najmä o betón, oceľ, kamenivo, štrk, piesok, stavebné zmesi, prefabrikované železobetónové prvky, asfaltové zmesi, izolačné materiály, potrubia inžinierskych sietí, elektroinštalačný materiál a prvky verejného osvetlenia. Potrebné suroviny budú zabezpečované z existujúcich výrobných a distribučných zdrojov mimo riešeného územia.

Nároky na vodu
Navrhovaná činnosť bude vyžadovať odber vody počas fázy výstavby aj počas prevádzky retail parku. Počas výstavby bude voda využívaná najmä na technologické účely, ošetrovanie stavebných konštrukcií, čistenie komunikácií, znižovanie prašnosti a na hygienické potreby pracovníkov stavby. Spotreba vody v tomto období bude dočasná a závislá od aktuálneho rozsahu stavebných prác.
Po uvedení areálu do prevádzky bude voda využívaná predovšetkým na sociálne a hygienické účely zamestnancov a návštevníkov obchodných prevádzok, na upratovanie vnútorných priestorov a údržbu areálu. Prevádzka retail parku nepredpokladá technologické procesy s vysokou spotrebou vody ani významné nároky na priemyselnú vodu.
Zásobovanie areálu vodou bude zabezpečené napojením na verejný vodovod prostredníctvom novovybudovaných vodovodných prípojok. Súčasťou technickej infraštruktúry budú aj príslušné vodomerné a požiarne zariadenia zabezpečujúce prevádzku objektov v súlade s platnými technickými predpismi.

Energetické zdroje
Počas výstavby Retail Parku Holice budú energetické nároky súvisieť najmä s prevádzkou stavebných mechanizmov, dopravných prostriedkov, dočasných stavebných zariadení a so spotrebou elektrickej energie na zabezpečenie stavebných prác. Energiu budú zabezpečovať predovšetkým pohonné hmoty používané stavebnými mechanizmami a dočasné napojenie staveniska na elektrickú sieť.
Počas prevádzky bude hlavným energetickým zdrojom elektrická energia zabezpečovaná prostredníctvom napojenia areálu na verejnú distribučnú sieť. Súčasťou technickej infraštruktúry bude nová trafostanica, elektrické prípojky a vnútroareálové rozvody zabezpečujúce napájanie obchodných prevádzok, osvetlenia, vzduchotechniky, chladiacich zariadení, technologických zariadení predajne potravín a ostatných prevádzkových systémov.

Číslo spisu OU-DS-OSZP-2026/025443 | Por.č.záznamu 014 | Číslo záznamu 0066590/2026 | Dátum odoslania | Forma originálu hodnoverná elektronická
35

KÓPIA

Energetická spotreba bude typická pre obchodné objekty obdobného rozsahu a bude pozostávať najmä zo spotreby elektrickej energie na:
• osvetlenie vnútorných a vonkajších priestorov,
• vykurovanie, chladenie a vzduchotechniku,
• prevádzku chladiacich a mraziacich zariadení,
• prevádzku pokladničných, informačných a bezpečnostných systémov,
• prevádzku technického vybavenia budov.

V areáli sa uvažuje aj s vybudovaním nabíjacích staníc pre elektromobily, čím bude podporené využívanie nízkoemisných druhov dopravy.

Údaje o výstupoch navrhovanej činnosti
Ovzdušie
Zdrojmi znečistenia ovzdušia počas prevádzky navrhovanej činnosti bude doprava (osobná doprava vlastníkov budúcich nehnuteľností a priestorov a ich návštevníkov po navrhovaných miestnych a prístupových komunikáciách a ich parkovanie v rámci navrhovaných plôch pre statickú dopravu) a vykurovanie .
Tepelné čerpadlo, VZT jednotky spadajú pod účinnosť zákona NR SR č. 286/2009 Z.z. o fluórovaných skleníkových plynoch. Oznamovacia povinnosť vlastníka/ prevádzkovateľa zariadenia podľa písm. a), jej spôsoby, rozsah údajov a lehota oznamovania sú uvedené v zákone a vo vyhláške č.314/2009 Z.z. (Projektová dokumentácia pre stavebné povolenie musí obsahovať údaj o vykurovacom systéme, typ tepelného čerpadla resp. klimatizačného zariadenia, tepelní príkon, množstvo a druh F-plynu)

Odpady
Počas výstavby Retail Parku Holice budú vznikať odpady charakteristické pre stavebnú činnosť. Pôjde najmä o výkopovú zeminu, stavebnú suť, zvyšky betónu, obalové materiály, drevo, plasty, kovy a komunálny odpad produkovaný pracovníkmi stavby. Vznikajúce odpady budú priebežne triedené, zhromažďované na určených miestach a odovzdávané oprávneným organizáciám na zhodnotenie alebo zneškodnenie v súlade s platnou legislatívou v oblasti odpadového hospodárstva.
Osobitnú skupinu bude predstavovať skrývka humusovej vrstvy pôdy, ktorá sa v území nachádza v hrúbke približne 0,3 až 0,5 m. Táto zemina nebude považovaná za odpad, ale bude vhodným spôsobom využitá, napríklad pri sadových úpravách alebo na iných povolených účeloch.
Počas prevádzky retail parku budú vznikať najmä bežné komunálne odpady z obchodných prevádzok, administratívnych a sociálnych priestorov, ako aj odpady z údržby objektov a verejných priestranstiev. Predpokladá sa vznik triedených zložiek komunálneho odpadu, najmä papiera, plastov, skla, kovov a biologicky rozložiteľného odpadu zo starostlivosti o zeleň. Súčasťou prevádzky budú aj obalové odpady vznikajúce pri zásobovaní jednotlivých predajní.

Odpadová voda
Počas výstavby Retail Parku Holice budú vznikať najmä splaškové odpadové vody zo sociálnych zariadení pracovníkov stavby. Tieto budú odvádzané a zneškodňované vhodným spôsobom v súlade s platnými právnymi predpismi a technickými požiadavkami. Množstvo odpadových vôd počas výstavby bude dočasné a bude zodpovedať počtu pracovníkov na stavenisku
Počas prevádzky areálu budú vznikať predovšetkým splaškové odpadové vody zo sociálnych zariadení zamestnancov a návštevníkov retail parku. Tieto odpadové vody budú odvádzané do verejnej kanalizačnej siete prostredníctvom navrhovaných kanalizačných prípojok. Súčasťou technickej infraštruktúry bude vnútroareálová kanalizácia zabezpečujúca odvod splaškových vôd z jednotlivých objektov.
Dažďové vody zo striech objektov budú riešené oddelene od splaškových vôd. V súlade s výsledkami hydrogeologického a inžiniersko-geologického posúdenia budú zrážkové vody zo striech prednostne zadržiavané a odvádzané do vsakovacích zariadení. Geologický prieskum potvrdil vhodné hydrogeologické podmienky pre realizáciu vsakovacích systémov po dosiahnutí priepustných štrkových vrstiev podložia.
Dažďové vody z parkovísk, komunikácií a ostatných pojazdných spevnených plôch budú pred vypustením alebo vsakovaním prečistené v odlučovačoch ropných látok. Toto riešenie je nevyhnutné aj vzhľadom na skutočnosť, že lokalita sa nachádza v Chránenej vodohospodárskej oblasti Žitný ostrov. Do horninového prostredia budú môcť byť priamo odvádzané iba neznečistené zrážkové vody zo striech objektov

Hluk a vibrácie

Číslo spisu OU-DS-OSZP-2026/025443 | Por.č.záznamu 014 | Číslo záznamu 0066590/2026 | Dátum odoslania | Forma originálu 36 hodnoverná elektronická

KÓPIA

Počas výstavby Retail Parku Holice bude dochádzať k dočasnému zvýšeniu hlukovej záťaže spôsobenej prevádzkou stavebných mechanizmov, nákladnou dopravou a realizáciou stavebných prác. Zdrojmi hluku budú najmä zemné práce, manipulácia so stavebnými materiálmi a pohyb stavebných strojov. Tieto vplyvy budú časovo obmedzené na obdobie výstavby a budú sa prejavovať najmä v dennom čase.
Počas prevádzky retail parku budú hlavnými zdrojmi hluku doprava návštevníkov a zásobovacích vozidiel, pohyb vozidiel na parkovisku a prevádzka technických zariadení budov, najmä vzduchotechniky a chladiacich zariadení. Hluková štúdia preukázala, že dominantným zdrojom hluku v území je už v súčasnosti cestná doprava na ceste I/63 a rýchlostnej ceste R7. Prevádzka retail parku spôsobí iba mierne zvýšenie dopravného hluku, približne o 1 dB, čo predstavuje nevýznamnú zmenu z hľadiska vnímania hluku v území. Po realizácii navrhnutých technických opatrení budú dodržané všetky hygienické limity hluku pri najbližšej obytnej zástavbe.
Na zníženie hlukových emisií z technologických zariadení boli navrhnuté protihlukové opatrenia, najmä použitie vhodných tlmičov hluku a technických úprav vzduchotechnických zariadení. Hluková štúdia konštatuje, že po realizácii týchto opatrení nebude prevádzka retail parku predstavovať významný negatívny vplyv na akustickú pohodu obyvateľov v okolí.
Vibrácie budú vznikať predovšetkým počas výstavby v súvislosti s pohybom stavebných mechanizmov a dopravných prostriedkov. Vzhľadom na charakter stavby, geologické pomery územia a vzdialenosť od okolitej zástavby sa nepredpokladá výskyt vibrácií takého rozsahu, ktoré by mohli negatívne ovplyvniť okolité objekty alebo zdravie obyvateľov. Počas prevádzky retail parku sa vznik významných vibrácií nepredpokladá.

Zdroje žiarenia, tepla a zápachu
Počas výstavby Retail Parku Holice sa nepredpokladá využívanie technológií, ktoré by boli významným zdrojom ionizujúceho alebo neionizujúceho žiarenia. Dočasným zdrojom tepla budú iba spaľovacie motory stavebných mechanizmov a dopravných prostriedkov, pričom vznikajúce tepelné emisie budú lokálneho charakteru a budú obmedzené na obdobie realizácie stavby.
Počas prevádzky areálu nebudú inštalované zariadenia predstavujúce zdroje ionizujúceho žiarenia. Neionizujúce žiarenie bude produkované len bežnými elektrickými a elektronickými zariadeniami používanými v obchodných prevádzkach a v technickom vybavení budov, pričom ich prevádzka bude v súlade s platnými technickými a bezpečnostnými predpismi.
Zdrojom tepla počas prevádzky budú najmä technologické zariadenia objektov, osvetlenie, chladiace a vzduchotechnické zariadenia. Produkované teplo bude odvádzané do okolitého prostredia v rozsahu bežnom pre obchodné prevádzky obdobného rozsahu a nebude predstavovať významný negatívny vplyv na okolie.
Vznik zápachu sa počas prevádzky retail parku predpokladá len v minimálnej miere. Vzhľadom na charakter navrhovanej činnosti, zameranej na maloobchodný predaj, sa nepredpokladajú technologické procesy produkujúce pachové látky. Prípadné pachové emisie môžu súvisieť s nakladaním s komunálnym odpadom alebo so zásobovaním potravinárskej prevádzky, ich intenzita však nebude významná a bude eliminovaná pravidelným odvozom odpadu a dodržiavaním prevádzkových opatrení.

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

Vplyvy na obyvateľstvo a hodnotenie zdravotných rizík
Navrhovaná činnosť bude mať na obyvateľstvo počas výstavby aj prevádzky prevažne lokálny charakter. Počas výstavby možno očakávať dočasné zvýšenie hlukovej záťaže, prašnosti a intenzity dopravy spôsobené stavebnými prácami a pohybom stavebných mechanizmov. Tieto vplyvy budú časovo obmedzené na obdobie realizácie stavby a po jej ukončení zaniknú.
Počas prevádzky budú hlavnými faktormi ovplyvňujúcimi obyvateľstvo dopravná obsluha areálu a prevádzka technických zariadení budov. Hluková štúdia preukázala, že dominantným zdrojom hluku v území je existujúca doprava na ceste I/63 a rýchlostnej ceste R7. Prevádzka retail parku spôsobí len minimálne zvýšenie dopravného hluku a po realizácii navrhnutých protihlukových opatrení budú pri najbližšej obytnej zástavbe dodržané všetky hygienické limity ustanovené platnými právnymi predpismi.
Z hľadiska kvality ovzdušia sa nepredpokladajú významné negatívne vplyvy na zdravie obyvateľov. Navrhovaná činnosť neobsahuje výrobné procesy ani technológie produkujúce významné množstvo znečisťujúcich látok. Emisie budú viazané predovšetkým na automobilovú dopravu návštevníkov a zásobovania a budú porovnateľné s bežnými obchodnými prevádzkami obdobného charakteru.

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

Číslo spisu	Por.č.záznamu	Číslo záznamu	Dátum odoslania	Forma originálu
OU-DS-OSZP-2026/025443	014	0066590/2026		hodnoverná elektronická

KÓPIA

Realizácia navrhovanej činnosti bude spojená so zemnými prácami, výkopmi pre základy objektov, budovaním inžinierskych sietí a úpravou terénu. Vzhľadom na rozsah výstavby dôjde k lokálnemu zásahu do povrchových vrstiev horninového prostredia, pričom tento zásah bude obmedzený na plochu navrhovaného areálu a nebude mať regionálny charakter.
Inžiniersko-geologický prieskum preukázal, že územie je tvorené kvartérnymi sedimentmi, pozostávajúcimi z povrchových humusových vrstiev, súdržných aluviálnych zemín a hlbšie uložených piesčito-štrkových sedimentov. Geologické pomery nevylučujú realizáciu navrhovanej stavby a umožňujú jej zakladanie na plošných základoch pri dodržaní odporúčaných technických opatrení.
Navrhovaná činnosť nebude zasahovať do evidovaných ložísk nerastných surovín, chránených ložiskových území ani dobývacích priestorov. Realizáciou zámeru nedôjde k ovplyvneniu využívania nerastných zdrojov ani k obmedzeniu ich prípadného budúceho využitia.
V dotknutom území sa nevyskytujú aktívne zosuvy, svahové deformácie ani iné významné geodynamické javy, ktoré by mohli negatívne ovplyvniť stabilitu stavby. Územie sa nachádza v rovinatom prostredí Podunajskej nížiny s minimálnou členitosťou reliéfu. Z geomorfologického hľadiska preto nemožno očakávať vznik alebo aktiváciu nežiaducich geodynamických procesov v dôsledku realizácie zámeru.
Počas výstavby dôjde k dočasnej zmene povrchu terénu v mieste stavebných objektov, komunikácií a parkovacích plôch. Po ukončení výstavby bude terén definitívne upravený a doplnený o sadové úpravy a zeleň. Charakter reliéfu širšieho územia zostane zachovaný a navrhovaná činnosť nebude mať významný vplyv na geomorfologické pomery lokality.
Z hydrogeologického hľadiska boli zistené priaznivé podmienky pre odvádzanie zrážkových vôd prostredníctvom vsakovacích systémov. Pri dodržaní navrhnutých technických opatrení sa nepredpokladá negatívny vplyv na horninové prostredie ani na režim podzemných vôd. Kontaminácia horninového prostredia a podzemných vôd nebola prieskumom preukázaná.
Na základe výsledkov inžiniersko-geologického prieskumu možno vplyvy navrhovanej činnosti na horninové prostredie, nerastné suroviny, geodynamické javy a geomorfologické pomery hodnotiť ako málo významné, lokálne a environmentálne prijateľné.

Vplyvy na ovzdušie
Počas výstavby Retail Parku Holice budú vznikať emisie do ovzdušia predovšetkým v dôsledku zemných prác, pohybu stavebných mechanizmov, nákladnej dopravy a manipulácie so sypkými materiálmi. Tieto činnosti môžu spôsobovať dočasné zvýšenie prašnosti a produkciu emisií z motorových vozidiel a stavebných strojov. Uvedené vplyvy budú lokálneho charakteru, časovo obmedzené na obdobie výstavby a po jej ukončení zaniknú.
Počas prevádzky retail parku budú hlavným zdrojom emisií doprava návštevníkov, zamestnancov a zásobovacích vozidiel. Dopravno-inžinierske podklady preukázali, že areál bude generovať najmä osobnú automobilovú dopravu, pričom dopravné zaťaženie bude rozložené počas celého prevádzkového času.
Samotná prevádzka obchodných jednotiek nepredstavuje významný zdroj znečisťovania ovzdušia, keďže sa v nich nebudú vykonávať výrobné ani technologické procesy spojené s produkciou významných emisií. Energetické zabezpečenie objektov bude riešené napojením na elektrickú distribučnú sieť, čím sa eliminujú emisie zo spaľovania tuhých alebo kvapalných palív priamo v areáli.
Z hľadiska kvality ovzdušia sa preto neočakáva vznik významných stacionárnych zdrojov znečisťovania ovzdušia. Emisie budú prevažne viazané na automobilovú dopravu a budú porovnateľné s emisiami produkovanými obdobnými obchodnými prevádzkami.
Na minimalizáciu negatívnych vplyvov počas výstavby budú prijaté organizačné a technické opatrenia, predovšetkým pravidelné čistenie komunikácií, obmedzovanie prašnosti kropením počas suchého obdobia, prekrytie sypkých materiálov pri preprave a udržiavanie stavebných mechanizmov v riadnom technickom stave.
Na základe charakteru navrhovanej činnosti, rozsahu dopravy a technického riešenia objektov možno konštatovať, že vplyvy na ovzdušie budú prevažne lokálne, málo významné a pri dodržaní navrhovaných opatrení environmentálne prijateľné.

Vplyvy na klimatické pomery
Navrhovaná činnosť nebude predstavovať významný zdroj emisií skleníkových plynov ani iných látok, ktoré by mohli podstatne ovplyvniť klimatické pomery v širšom území. Vplyvy na klímu budú obmedzené predovšetkým na lokálnu úroveň a budú súvisieť najmä s výstavbou objektov, spevnených plôch a so zvýšením intenzity dopravy v území.

Číslo spisu OU-DS-OSZP-2026/025443 | Por.č.záznamu 014 | Číslo záznamu 0066590/2026 | Dátum odoslania | Forma originálu hodnoverná elektronická
38

KÓPIA

Počas výstavby dôjde k dočasným emisiám z prevádzky stavebných mechanizmov a dopravy stavebných materiálov. Tieto emisie budú časovo obmedzené na obdobie realizácie stavby a nebudú mať dlhodobý vplyv na klimatické charakteristiky územia.
Počas prevádzky bude retail park zdrojom emisií predovšetkým z automobilovej dopravy návštevníkov, zamestnancov a zásobovania. Vzhľadom na charakter činnosti a rozsah dopravného zaťaženia sa však nepredpokladá významný príspevok k emisiám skleníkových plynov v regionálnom meradle. Energetické zabezpečenie objektov bude riešené napojením na elektrickú distribučnú sieť a súčasťou areálu budú aj nabíjacie stanice pre elektromobily, čo vytvára predpoklady na podporu nízkoemisných foriem dopravy.
Výstavbou dôjde k nárastu zastavaných a spevnených plôch, čo môže lokálne ovplyvniť teplotné pomery povrchu územia a znížiť prirodzenú infiltráciu zrážkových vôd. Tento vplyv bude zmiernený realizáciou sadových úprav, výsadbou zelene a systémom hospodárenia so zrážkovými vodami vrátane ich zadržiavania a vsakovania do podložia.
Z klimatologického hľadiska sa lokalita nachádza v teplej a suchej klimatickej oblasti Podunajskej nížiny s priemernou ročnou teplotou približne 9,5 °C a priemerným ročným úhrnom zrážok okolo 579 mm. Navrhovaná činnosť nebude mať podstatný vplyv na tieto klimatické charakteristiky ani na miestne prúdenie vzduchu či zrážkový režim.
Na základe charakteru zámeru, jeho rozsahu a navrhnutých opatrení možno konštatovať, že vplyvy na klimatické pomery budú nevýznamné, lokálneho charakteru a environmentálne prijateľné.

Vplyvy na vodné pomery
Navrhovaná činnosť bude mať vplyv na vodné pomery predovšetkým z dôvodu zastavania časti poľnohospodárskej pôdy a vybudovania spevnených plôch, ktoré znižujú prirodzenú infiltráciu zrážkových vôd do podložia. Vplyv bude lokálneho charakteru a bude kompenzovaný navrhnutým systémom hospodárenia so zrážkovými vodami.
Dažďové vody zo striech objektov budú odvádzané do vsakovacích zariadení. Na základe výsledkov geologického prieskumu je možné zrážkové vody vsakovať do priepustných štrkových vrstiev podložia po odstránení menej priepustných povrchových zemín a ich nahradení vhodným filtračným materiálom.
Dažďové vody z parkovísk, obslužných komunikácií a ostatných pojazdných plôch budú pred vypustením alebo vsakovaním čistené v odlučovačoch ropných látok. Toto opatrenie je dôležité aj vzhľadom na skutočnosť, že záujmové územie sa nachádza v Chránenej vodohospodárskej oblasti Žitný ostrov, ktorá predstavuje významnú oblasť akumulácie podzemných vôd.
Splaškové odpadové vody z objektov budú odvádzané prostredníctvom kanalizačnej siete a nebudú vypúšťané priamo do horninového prostredia ani do povrchových vôd. Tým sa minimalizuje riziko znečistenia podzemných a povrchových vôd počas prevádzky areálu.
Výsledky geologického prieskumu zároveň preukázali, že v horninovom prostredí a podzemných vodách nebola zistená kontaminácia sledovanými znečisťujúcimi látkami a územie možno považovať za environmentálne čisté. Pri dodržaní navrhnutých technických a prevádzkových opatrení sa preto nepredpokladá negatívny vplyv navrhovanej činnosti na kvalitu podzemných ani povrchových vôd.

Vplyvy na pôdu
Realizácia navrhovanej činnosti si vyžiada trvalý záber poľnohospodárskej pôdy, ktorá je v súčasnosti využívaná ako orná pôda. Výstavbou retail parku dôjde k zmene doterajšieho spôsobu využívania územia na plochy občianskej vybavenosti, dopravy a technickej infraštruktúry.
Pred začiatkom stavebných prác bude nevyhnutné odstrániť humusovú vrstvu pôdy s hrúbkou približne 0,3 až 0,5 m. Táto skrývka bude následne využitá alebo zhodnotená v súlade s platnými predpismi, napríklad pri terénnych a sadových úpravách.
Počas výstavby môže dôjsť k dočasnému zhutneniu pôdy pohybom stavebných mechanizmov a k lokálnemu narušeniu pôdneho profilu. Pri dodržaní technologických postupov, organizácie výstavby a opatrení na ochranu pôdy budú tieto vplyvy obmedzené na priestor stavby a po ukončení výstavby sa nebudú ďalej prejavovať.
Počas prevádzky sa nepredpokladá významné znečisťovanie pôdy. Potenciálnym rizikom by mohli byť úniky ropných látok z motorových vozidiel na parkovacích a manipulačných plochách. Toto riziko bude minimalizované vybudovaním spevnených plôch a systémom odvádzania dažďových vôd cez odlučovače ropných látok.
Súčasťou areálu budú aj vegetačné a sadové úpravy, ktoré prispejú k zmierneniu vplyvov zastavania územia a k zachovaniu ekologickej funkcie zelene v riešenom priestore.
Z hľadiska rozsahu záberu pôdy ide o lokálny a trvalý vplyv, ktorý je nevyhnutným dôsledkom realizácie zámeru. Pri dodržaní navrhnutých technických a environmentálnych opatrení sa však nepredpokladajú významné negatívne vplyvy na kvalitu pôdy ani na jej funkcie v širšom území.

Číslo spisu	Por.č.záznamu	Číslo záznamu	Dátum odoslania	Forma originálu
OU-DS-OSZP-2026/025443	014	0066590/2026		hodnoverná elektronická

KÓPIA

Vplyvy na faunu, flóru a biotopy
Navrhovaná činnosť bude realizovaná na pozemkoch, ktoré sú v súčasnosti využívané prevažne ako poľnohospodárska pôda. Územie netvoria prírodné ani poloprírodné biotopy s vysokou ekologickou hodnotou, ale intenzívne využívaná orná pôda s obmedzenou druhovou rozmanitosťou.
Dendrologickým prieskumom boli v riešenom území identifikované prevažne náletové dreviny a porasty sprievodnej zelene rastúce najmä pozdĺž komunikácií. Celkovo bolo evidovaných 57 stromov, pričom prevažnú časť tvoria druhy s nižšou ekologickou a krajinotvornou hodnotou, najmä moruša biela (Morus alba) a agát biely (Robinia pseudoacacia). Väčšina drevín predstavuje mladé náletové jedince bez významnej biotopovej funkcie.
Výstavbou dôjde k odstráneniu časti existujúcej vegetácie v rozsahu nevyhnutnom na realizáciu stavby. Tento zásah bude mať lokálny charakter a vzhľadom na charakter dotknutých porastov nebude predstavovať významný negatívny vplyv na biodiverzitu územia. Súčasťou projektu budú sadové úpravy a nová výsadba zelene, ktoré prispejú k čiastočnej kompenzácii odstránenej vegetácie a k estetickému začleneniu areálu do okolitého prostredia.
Vzhľadom na súčasné využívanie územia ako ornej pôdy a absenciu významných prírodných biotopov sa nepredpokladá výskyt vzácnych alebo chránených druhov rastlín. Rovnako sa nepredpokladá významný zásah do migračných trás živočíchov ani do biotopov osobitného významu pre faunu. Územie predstavuje prevažne antropicky ovplyvnenú krajinu s obmedzeným významom pre voľne žijúce živočíchy.
Počas výstavby môže dôjsť k dočasnému rušeniu bežne sa vyskytujúcich druhov živočíchov hlukom, pohybom mechanizmov a zvýšenou aktivitou v území. Tento vplyv bude časovo obmedzený a po ukončení stavebných prác zanikne. Počas prevádzky retail parku sa nepredpokladajú významné negatívne vplyvy na faunu ani flóru nad rámec bežných vplyvov súvisiacich s existenciou zastavaného územia.
Na základe charakteru územia, výsledkov dendrologického prieskumu a rozsahu navrhovanej činnosti možno vplyvy na faunu, flóru a biotopy hodnotiť ako lokálne, málo významné a prijateľné, bez predpokladu významného ohrozenia biodiverzity alebo ekologickej stability územia.

Vplyvy na biodiverzitu, chránené územia a ich ochranné pásma
Dendrologickým prieskumom boli v dotknutom území identifikované prevažne náletové dreviny a sprievodná zeleň s obmedzenou ekologickou hodnotou. Výstavbou dôjde k odstráneniu časti existujúcej vegetácie, pričom tento zásah bude kompenzovaný realizáciou sadových úprav a novou výsadbou zelene v rámci areálu.
Vzhľadom na charakter územia a jeho doterajšie využívanie sa nepredpokladá významný výskyt vzácnych, ohrozených alebo chránených druhov rastlín a živočíchov. Realizácia zámeru nebude vytvárať bariéru pre migráciu živočíchov ani nespôsobí fragmentáciu významných prírodných biotopov. Vplyvy na biodiverzitu budú prevažne lokálne a obmedzené na priestor samotnej stavby.
V dotknutom území sa nenachádzajú veľkoplošné ani maloplošné chránené územia podľa zákona o ochrane prírody a krajiny. Navrhovaná činnosť nezasahuje do území európskeho významu, chránených vtáčích území sústavy Natura 2000 ani do osobitne chránených prírodných lokalít. Rovnako sa nepredpokladá zásah do ochranných pásiem takýchto území.
Z hľadiska ochrany prírody je významnou skutočnosťou poloha územia v Chránenej vodohospodárskej oblasti Žitný ostrov, ktorá je zameraná na ochranu podzemných vôd. Navrhované technické riešenia, najmä systém odvádzania a čistenia dažďových vôd cez odlučovače ropných látok a kontrolované vsakovanie vôd, boli navrhnuté tak, aby nedošlo k negatívnemu ovplyvneniu vodných zdrojov ani súvisiacich ekosystémov

Vplyvy na územný systém ekologickej stability
Územie nepredstavuje významný prvok územného systému ekologickej stability (ÚSES) a neplní funkciu regionálneho ani nadregionálneho biokoridoru alebo biocentra.
Realizáciou zámeru dôjde k zmene využitia časti poľnohospodárskej krajiny na zastavané plochy občianskej vybavenosti, komunikácie a parkoviská. Vzhľadom na lokalizáciu stavby v území s nízkou ekologickou hodnotou a absenciu významných prírodných biotopov sa však nepredpokladá narušenie funkčnosti existujúcej ekologickej siete ani obmedzenie migrácie živočíchov v širšom území.
Navrhovaná činnosť nebude zasahovať do chránených území, území Natura 2000 ani do významných krajinných prvkov tvoriacich kostru ekologickej stability územia. Vzhľadom na rozsah a charakter zámeru sa nepredpokladá vznik bariérového efektu ani významná fragmentácia biotopov.
Po realizácii navrhnutých vegetačných úprav a pri dodržaní navrhovaných environmentálnych opatrení možno vplyvy navrhovanej činnosti na územný systém ekologickej stability hodnotiť ako málo významné, lokálneho charakteru a environmentálne prijateľné, bez negatívneho ovplyvnenia funkčnosti prvkov ÚSES v širšom území.

Číslo spisu OU-DS-OSZP-2026/025443 | Por.č.záznamu 014 | Číslo záznamu 0066590/2026 | Dátum odoslania | Forma originálu 40 hodnoverná elektronická

KÓPIA

Vplyvy na krajinu
Navrhovaná činnosť bude predstavovať zmenu súčasného charakteru územia z poľnohospodársky využívanej krajiny na územie občianskej vybavenosti s obchodnou funkciou. V súčasnosti sú dotknuté pozemky nezastavané a využívané prevažne ako orná pôda na okraji obce Holice. Realizáciou zámeru dôjde k zmene krajinnej štruktúry a spôsobu využívania územia, pričom poľnohospodárska funkcia bude nahradená obchodnou a obslužnou funkciou.
Výstavbou obchodných objektov, parkovacích plôch, komunikácií a technickej infraštruktúry dôjde k vytvoreniu nového urbanizovaného prvku v krajine. Vzhľadom na umiestnenie zámeru v bezprostrednej blízkosti existujúcej dopravnej infraštruktúry, zástavby rodinných domov, záhradníctva a križovatky cesty I/63 s cestou III/1385 a rýchlostnou cestou R7 bude objekt funkčne aj priestorovo nadväzovať na existujúce antropogénne prvky územia.
Vizuálny vplyv stavby bude podmienený najmä výstavbou jednopodlažných obchodných objektov a rozsiahlejších spevnených plôch. Objekty sú však navrhnuté ako prízemné stavby bez výrazných výškových dominánt, čo prispeje k ich primeranému začleneniu do okolitého prostredia.
Negatívny vplyv na krajinný obraz bude zmierňovaný realizáciou sadových a vegetačných úprav v areáli. Súčasťou projektu bude výsadba novej zelene, ktorá prispeje k čiastočnej kompenzácii odstránenej vegetácie, k zlepšeniu estetického pôsobenia areálu a k jeho začleneniu do okolitej krajiny.
Navrhovaná činnosť nebude zasahovať do chránených krajinných oblastí, prírodných rezervácií ani iných osobitne chránených častí krajiny. Neovplyvní významné krajinné dominanty ani charakteristické prvky krajinnej štruktúry širšieho územia.
Z hľadiska krajinnej štruktúry možno vplyv zámeru hodnotiť ako trvalý a lokálny, keďže dôjde k zmene využitia časti poľnohospodárskej pôdy na zastavané územie. Vzhľadom na situovanie stavby v rozvojovej zóne obce pri významnom dopravnom uzle a pri existujúcej zástavbe však možno tento vplyv považovať za primeraný charakteru územia a environmentálne prijateľný.

Vplyvy na urbánny komplex a využívania zeme
urbanistického hľadiska bude retail park predstavovať nové centrum služieb lokálneho významu, ktoré doplní existujúcu občiansku vybavenosť obce Holice. Projekt nadväzuje na existujúcu zástavbu a dopravnú infraštruktúru v území, najmä na cestu III/1385, cestu I/63 a rýchlostnú cestu R7. Lokalizácia pri významnom dopravnom uzle vytvára vhodné podmienky pre rozvoj obchodných a obslužných funkcií bez potreby zásahov do kompaktného obytného územia obce.
Prevádzka retail parku prispeje k rozšíreniu siete maloobchodných služieb v území, zlepší dostupnosť nákupných možností pre obyvateľov obce a okolitých sídel a zároveň vytvorí nové pracovné príležitosti. Predpokladá sa vznik približne 51 pracovných miest, čo bude mať pozitívny sociálno-ekonomický vplyv na miestne obyvateľstvo.
Zámer si vyžiada záber poľnohospodárskej pôdy a zníženie podielu poľnohospodársky využívaných plôch v dotknutej lokalite. Tento vplyv bude trvalý, avšak priestorovo obmedzený na riešené územie. Vzhľadom na polohu územia pri existujúcej dopravnej infraštruktúre a jeho rozvojový potenciál je navrhované využitie územia z urbanistického hľadiska odôvodnené.
Súčasťou projektu budú parkovacie plochy, chodníky, technická infraštruktúra a sadové úpravy, ktoré prispejú k funkčnému a estetickému usporiadaniu územia. Realizácia zámeru nebude vyžadovať asanáciu existujúcej obytnej zástavby ani významné zásahy do existujúcej urbanistickej štruktúry obce.
Celkovo možno vplyvy na urbánny komplex a využívanie zeme hodnotiť ako trvalé, lokálne a prevažne pozitívne, keďže dôjde k rozšíreniu občianskej vybavenosti, zvýšeniu dostupnosti služieb a podpore hospodárskeho rozvoja územia pri zachovaní funkčných väzieb na existujúcu štruktúru sídla.

Objekt prispeje k doplneniu funkčného využitia územia, rozšíreniu obchodnej vybavenosti a vytvoreniu nových pracovných miest, čo môže zlepšiť sociálnu a ekonomickú funkciu daného územia.

Vplyvy na kultúrne a historické pamiatky
Vzhľadom na umiestnenie, typ a rozsah navrhovanej činnosti sa žiadne vplyvy na kultúrne a historické pamiatky.

Vplyvy na paleontologické náleziská a významné archeologické lokality
Na území dotknutom realizáciou sa nenachádzajú paleontologické náleziská a významné geologické lokality, preto sa vplyv na ne nepredpokladá.

Vplyvy presahujúce štátne hranice

Číslo spisu OU-DS-OSZP-2026/025443 | Por.č.záznamu 014 | Číslo záznamu 0066590/2026 | Dátum odoslania | Forma originálu 41 hodnoverná elektronická

KÓPIA

Navrhovaná činnosť nebude mať nepriaznivý vplyv na životné prostredie presahujúci štátne hranice a nenapĺňa podmienky § 40 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a kritériá uvedené v prílohe č. 13. a č. 14. predmetného zákona.

Iné vplyvy vrátane kumulatívnych a synergických
Okrem už hodnotených vplyvov na jednotlivé zložky životného prostredia sa pri navrhovanej činnosti nepredpokladajú také negatívne vplyvy, ktoré by svojím rozsahom alebo intenzitou významne presahovali hranice riešeného územia. Charakter zámeru zodpovedá bežnej obchodnej prevádzke občianskej vybavenosti a neobsahuje technologické procesy s významným environmentálnym rizikom.
Kumulatívne vplyvy môžu vzniknúť najmä v súvislosti s dopravným zaťažením územia, keďže v blízkosti lokality sa nachádza cesta I/63, cesta III/1385 a rýchlostná cesta R7. Dopravno-inžinierske podklady posudzovali dopravnú situáciu spolu s ďalšími existujúcimi a plánovanými aktivitami v území vrátane existujúcej čerpacej stanice pohonných látok, záhradníctva a ďalších rozvojových zámerov. Výsledky posúdenia potvrdili, že navrhované dopravné napojenie retail parku je schopné bezpečne a plynule preniesť očakávané dopravné zaťaženie aj v dlhodobých výhľadových horizontoch.
Synergické vplyvy sa môžu prejaviť najmä v oblasti dopravy, hluku a kvality ovzdušia, kde sa účinky jednotlivých zdrojov môžu navzájom kombinovať. Hluková štúdia však preukázala, že dominantným zdrojom hluku zostáva existujúca cestná doprava a podiel navrhovaného retail parku na celkovej hlukovej záťaži bude minimálny. Po realizácii navrhnutých protihlukových opatrení budú splnené príslušné hygienické limity aj pri najbližšej obytnej zástavbe.
Z hľadiska ochrany vôd je potrebné zohľadniť polohu zámeru v Chránenej vodohospodárskej oblasti Žitný ostrov. Navrhnuté technické riešenia odvádzania a čistenia dažďových vôd, vrátane odlučovačov ropných látok a kontrolovaného vsakovania, zabezpečujú, že nedôjde ku kumulácii negatívnych vplyvov na kvalitu podzemných vôd ani pri súčasnom pôsobení ďalších aktivít v území.
Kumulatívne ani synergické vplyvy na prírodu, krajinu, biodiverzitu, prvky územného systému ekologickej stability či zdravie obyvateľstva neboli identifikované ako významné. Územie je situované v prostredí s existujúcou dopravnou a technickou infraštruktúrou a navrhovaná činnosť svojím charakterom nadväzuje na súčasné využívanie územia.
Na základe výsledkov odborných posudkov a štúdií možno konštatovať, že realizácia a prevádzka Retail Parku Holice nebude spôsobovať významné negatívne kumulatívne ani synergické vplyvy na životné prostredie a obyvateľstvo. Pri dodržaní navrhnutých technických, organizačných a environmentálnych opatrení budú tieto vplyvy prijateľné a environmentálne únosné.

Záverečné vyhodnotenie
Na základe dostupných odborných podkladov, vrátane inžiniersko-geologického prieskumu, svetlotechnického posudku, dopravno-inžinierskych podkladov, hydrogeologického posudku, hlukovej štúdie a dendrologického prieskumu, možno konštatovať, že navrhovaná činnosť Retail Park Holice je z hľadiska životného prostredia realizovateľná a pri dodržaní navrhnutých technických, organizačných a environmentálnych opatrení nebude spôsobovať významné negatívne vplyvy na jednotlivé zložky životného prostredia ani na zdravie obyvateľstva.
Navrhovaná činnosť bude spojená s trvalým záberom poľnohospodárskej pôdy a zmenou jej využitia na plochy občianskej vybavenosti, dopravy a technickej infraštruktúry. Tento vplyv je lokálneho charakteru a predstavuje prirodzený dôsledok urbanizácie územia určeného na rozvoj obchodných a obslužných funkcií.
Realizácia zámeru nebude mať významný negatívny vplyv na horninové prostredie, podzemné a povrchové vody, kvalitu ovzdušia, klimatické pomery, biodiverzitu ani prvky územného systému ekologickej stability. Hydrogeologické a geologické prieskumy potvrdili vhodnosť územia pre výstavbu a zároveň nepreukázali kontamináciu horninového prostredia ani podzemných vôd.
Hluková štúdia preukázala predpoklad splnenia prípustných hodnôt hluku pri realizácii navrhnutých protihlukových opatrení, pričom ich splnenie bude overené v ďalších stupňoch povoľovacieho procesu a následným meraním po uvedení stavby do prevádzky.
Dopravno-inžinierske podklady preukázali predpoklad kapacitne vyhovujúceho dopravného napojenia. Konečné overenie dopravných pomerov a kapacity dopravného napojenia bude predmetom ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie v súlade s podmienkami tohto rozhodnutia
Z hľadiska sociálno-ekonomických vplyvov bude mať zámer pozitívny prínos pre obec Holice a širšie spádové územie. Prispeje k rozšíreniu občianskej vybavenosti, zvýšeniu dostupnosti maloobchodných služieb, vytvoreniu nových pracovných miest a podpore lokálneho hospodárskeho rozvoja.

KÓPIA

Na základe komplexného posúdenia možno konštatovať, že navrhovaná činnosť Retail Park Holice nepredstavuje významné riziko pre životné prostredie ani zdravie obyvateľstva, pričom jej environmentálne vplyvy sú prevažne lokálne, technicky riešiteľné a prijateľné. Pri dodržaní všetkých navrhnutých opatrení je realizácia zámeru z environmentálneho hľadiska akceptovateľná.

Okresný úrad Dunajská Streda, odbor starostlivosti o životné prostredie v rámci zisťovacieho konania z hľadiska predpokladaných vplyvov na životné prostredie a zvažovaní ďalšieho postupu v zmysle ustanovení zákona o posudzovaní vplyvov vychádzal zo zámeru navrhovanej činnosti, pričom použil aj kritériá pre zisťovacie konanie podľa § 29 zákona o posudzovaní vplyvov, uvedené v prílohe č. 10 zákona o posudzovaní vplyvov, ktorá je transpozíciou prílohy č. III Smernice Európskeho parlamentu a Rady 2011/92/EÚ o posudzovaní vplyvov určitých verejných a súkromných projektov na životné prostredie.
Okresný úrad Dunajská Streda, odbor starostlivosti o životné prostredie konštatuje, že v rámci realizácie navrhovanej činnosti nebude dochádzať k významným negatívnym vplyvom na životné prostredie a obyvateľstvo. Krajina a prírodné hodnoty jednotlivých zložiek životného prostredia ostanú zachované.
Okresný úrad Dunajská Streda, odbor starostlivosti o životné prostredie vyhodnotil navrhovanú činnosť uvedenú v zámere navrhovanej činnosti z hľadiska povahy a jej rozsahu a zároveň v kumulácii s činnosťami vykonávanými v okolí miesta vykonávania navrhovanej činnosti a významu očakávaných vplyvov na životné prostredie a zdravie obyvateľov, pričom vzal do úvahy súčasný stav životného prostredia v dotknutom území.
Umiestnenie navrhovanej činnosti v predmetnej lokalite je z hľadiska územného rozvoja vhodné, keďže ide o územie s dobrým dopravným napojením, dostupnou technickou infraštruktúrou a funkčným využitím územia v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou obce. Realizáciou obchodného centra dôjde k efektívnemu využitiu územia a k doplneniu chýbajúcich alebo nedostatočných kapacít v oblasti maloobchodu a služieb.
Pozitíva navrhovanej činnosti
1. Funkčné a ekonomické využitie územia:
o Realizácia obchodného areálu zabezpečí efektívne využitie plôch určených pre podnikateľské aktivity, čím sa optimalizuje hospodárske využitie územia.
2. Sociálno-ekonomický prínos:
o Vytvorenie nových pracovných miest pre obyvateľov miestnej komunity.
o Rozšírenie dostupnosti obchodnej vybavenosti a služieb pre obyvateľov Šamorína a okolia.
3. Organizácia dopravy a infraštruktúry:
o Projekt umožní koordinované riešenie prístupových komunikácií, parkovania a zásobovania, čím sa minimalizuje dopad na okolité komunikácie.
4. Estetické a environmentálne prínosy:
o Realizácia sadových a vegetačných úprav (zeleň, výsadba stromov a kríkov) môže prispieť k zlepšeniu vizuálnej kvality a mikroklimatických podmienok v areáli.
5. Doplnkové synergické efekty:
o Podpora lokálnej ekonomiky, zvýšenie frekvencie návštev územia a zlepšenie infraštruktúrneho prepojenia s okolitými plochami.

Negatíva navrhovanej činnosti
1. Trvalý záber pôdy:
Zastavaním a spevnením plôch dôjde k trvalej strate ornej pôdy a prirodzených funkcií pôdy (infiltrácia, ekologická funkcia).
2. Lokálne mikroklimatické zmeny:
Zvýšenie zastavaných plôch môže mierne ovplyvniť lokálne mikroklimatické podmienky (teplota povrchu, odtok dažďových vôd).
3. Dočasné negatívne vplyvy počas výstavby:
Prašnosť, zvýšený hluk a pohyb stavebných mechanizmov, ktoré budú mať lokálny a časovo obmedzený charakter.
4. Dopravné zaťaženie počas prevádzky:
Zvýšená intenzita dopravy zákazníkov a zásobovania môže lokálne prispieť k hluku a emisiám.

Opatrenia na elimináciu, minimalizáciu a kompenzáciu negatívnych vplyvov
V záujme minimalizácie identifikovaných negatívnych vplyvov navrhovanej činnosti na životné prostredie a obyvateľstvo sa navrhuje realizácia nasledujúcich opatrení:

Číslo spisu OU-DS-OSZP-2026/025443 | Por.č.záznamu 014 | Číslo záznamu 0066590/2026 | Dátum odoslania 43 | Forma originálu hodnoverná elektronická

KÓPIA

Ochrana pôdy
• pred začatím stavebných prác vykonať skrývku humusovej vrstvy pôdy a zabezpečiť jej vhodné využitie pri sadových úpravách alebo v súlade s požiadavkami orgánov ochrany poľnohospodárskej pôdy,
• obmedziť záber pôdy len na nevyhnutný rozsah potrebný na realizáciu stavby,
• zabrániť znečisteniu pôdy ropnými látkami a ďalšími nebezpečnými látkami počas výstavby.

Ochrana vôd
• dažďové vody zo spevnených plôch odvádzať cez odlučovače ropných látok,
• zabezpečiť pravidelnú kontrolu a údržbu vodohospodárskych zariadení, najmä odlučovačov ropných látok a vsakovacích systémov,
• Dedikované uzavreté kanalizačné okrsky; predčistenie pred vsakom; preverenie a doplnenie predčistenia vôd zo zásobovacej komunikácie a odstavnej plochy (S09, S10, S22)
• počas výstavby zabrániť úniku pohonných hmôt a prevádzkových kvapalín do horninového prostredia a podzemných vôd,
• dodržiavať podmienky ochrany Chránenej vodohospodárskej oblasti Žitný ostrov
• Samostatný systém odvádzania strešných vôd oddelený od vôd zo spevnených plôch; filtračno-usadzovacie šachty pred vsakom
• Hĺbkové osadenie vsakov nad maximálnou hladinou podzemnej vody; prepojenie filtračnej časti s najpriepustnejšou vrstvou; návrhová zrážka podľa určenia orgánu štátnej vodnej správy
• Osadenie ORL v každom okrsku pred vtokom do vsakovacieho objektu; prevádzkový poriadok; evidencia údržby; havarijný režim
• Dodržanie podmienky nepriameho vsakovania; zákaz vsakovacích studní pre vody z pojazdných plôch; priamy vsak len pre neznečistené zrážkové vody zo striech stavieb

Ochrana ovzdušia
• počas výstavby znižovať prašnosť pravidelným čistením komunikácií a podľa potreby kropením staveniska a manipulačných plôch,
• pri preprave sypkých materiálov používať zaplachtovanie nákladov,
• zabezpečiť dobrý technický stav stavebných mechanizmov a vozidiel.
• Realizácia FVE v projektovaných parametroch; nepenetratívne kotvenie; optimizéry so znižovaním napätia
• technológia LFP s nižším rizikom tepelného úniku; projekt požiarnej ochrany v nadväzujúcom stupni

Ochrana pred hlukom a svetlom
• stavebné práce realizovať prednostne počas dennej doby,
• používať technicky vyhovujúce stavebné mechanizmy s nízkou hlučnosťou,
• na technologických zariadeniach retail parku realizovať opatrenia navrhnuté hlukovou štúdiou (tlmiče hluku, vhodné technické úpravy vzduchotechnických zariadení), čím bude zabezpečené dodržanie hygienických limitov hluku v okolitej obytnej zástavbe.
• obmedzenie presahu svetla mimo areál; automatický nočný útlm
• Zásobovanie oddelené od parkovísk a peších trás; režim zásobovania nastavený tak, aby boli dodržané prípustné hodnoty hluku; počet a typy vozidiel podľa uzavretých nájomných vzťahov
• vylúčenie dynamických, blikajúcich a pohyblivých reklám
• Určenie prevádzkových hodín, režimu zásobovania, nočného osvetlenia a svetelných reklám v prevádzkových poriadkoch spracovaných prevádzkovateľom

Ochrana fauny, flóry a krajiny
• Členenie a druhová skladba vegetačných plôch určené v tomto stupni; počet a rozmiestnenie drevín v projekte sadových úprav po koordinácii s inžinierskymi sieťami a rozhľadovými pomermi
• výruby drevín realizovať mimo obdobia hniezdenia vtáctva a v súlade s príslušnými povoleniami,
• uskutočniť náhradnú výsadbu drevín a realizovať navrhnuté sadové úpravy v areáli,
• uprednostniť výsadbu domácich a ekologicky vhodných druhov drevín a kríkov.

Odpadové hospodárstvo
• Prevádzkový poriadok odpadového hospodárstva spracovaný prevádzkovateľom; nakladanie s vyhradenými prúdmi odpadov podľa zák. č. 79/2015 Z. z.
• všetky odpady vznikajúce počas výstavby a prevádzky triediť podľa jednotlivých druhov,

Číslo spisu OU-DS-OSZP-2026/025443 | Por.č.záznamu 014 | Číslo záznamu 0066590/2026 | Dátum odoslania | Forma originálu hodnoverná elektronická
44

KÓPIA

• zabezpečiť ich odovzdanie oprávneným osobám na zhodnotenie alebo zneškodnenie,
• minimalizovať vznik odpadov a uprednostňovať ich recykláciu.

Ochrana klímy a mikroklímy
• zachovať primeraný podiel vegetačných plôch v areáli,
• realizovať výsadbu stromov na parkoviskách a v okolí objektov s cieľom zmierniť prehrievanie spevnených plôch,
• podporovať využívanie nízkoemisnej dopravy prostredníctvom nabíjacích staníc pre elektromobily. [

Dopravné opatrenia
• zabezpečiť realizáciu dopravného napojenia a organizácie dopravy v súlade s dopravno-inžinierskymi podkladmi,
• počas výstavby optimalizovať trasy stavebnej dopravy a obmedziť jej negatívny vplyv na okolité komunikácie,
• zabezpečiť dostatočnú kapacitu parkovacích miest a bezpečný pohyb vozidiel a chodcov v areáli.

Pri dodržaní uvedených opatrení budú identifikované negatívne vplyvy navrhovanej činnosti minimalizované na prijateľnú úroveň a nebudú predstavovať významné riziko pre životné prostredie ani obyvateľstvo.

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti Okresný úrad Dunajská Streda, odbor starostlivosti o životné prostredie vyhodnotil predpokladané vplyvy súvisiace s realizáciou navrhovanej činnosti, s ohľadom na ich význam, vlastnosti a očakávaný rozsah (pravdepodobnosť, predpokladaný rozsah, predpokladaný účinok, trvanie, frekvenciu a reverzibilitu, vrátane možnej kumulácie s okolitými činnosťami), ako environmentálne prijateľné.
K zámeru navrhovanej činnosti bolo doručených celkovo 8 stanovísk od dotknutých orgánov, rezortného orgánu a dotknutého samosprávneho karaja , ktoré boli súhlasné bez pripomienok alebo obsahovali pripomienky súvisiace s dodržaním všeobecne platných právnych predpisov. V rámci zisťovacieho konania bolo okrem stanovísk dotknutých orgánov doručené aj stanovisko verejnosti, konkrétne Združenia domových samospráv, o. z., ktoré s realizáciou navrhovanej činnosti principiálne nesúhlasilo bez splnenia viacerých podmienok. Združenie nenamietalo samotnú výstavbu retail parku ani rozšírenie občianskej vybavenosti v obci Holice, avšak požadovalo podrobnejšie riešenie a záväzné podmienky najmä v oblastiach dopravy, hluku, hospodárenia s dažďovými vodami, ochrany podzemných vôd, prevádzky odlučovačov ropných látok, zásobovania, svetelného znečistenia, sadových úprav, fotovoltického systému, batériového úložiska, odpadového hospodárstva a kumulatívnych vplyvov ďalšieho rozvoja územia pri dopravnom uzle R7/I/63/III/1385.
Pripomienky verejnosti boli zamerané najmä na potrebu dôsledného posúdenia dopravných a environmentálnych vplyvov navrhovanej činnosti, na ochranu podzemných vôd v Chránenej vodohospodárskej oblasti Žitný ostrov, na minimalizáciu hlukových a svetelných vplyvov, ako aj na zabezpečenie dostatočných vegetačných úprav a opatrení na zmiernenie prehrievania územia. Verejnosť zároveň požadovala, aby prijaté environmentálne opatrenia boli konkrétne, merateľné, kontrolovateľné a prenesené do následných povoľovacích konaní.
Príslušný orgán sa zaoberal všetkými pripomienkami doručenými v rámci zisťovacieho konania vrátane pripomienok Združenia domových samospráv, o. z. Väčšina uplatnených požiadaviek bola zohľadnená a premietnutá do podmienok uvedených vo výrokovej časti tohto rozhodnutia, najmä v oblasti ochrany podzemných vôd, hospodárenia so zrážkovými vodami, ochrany pred hlukom, dopravných vzťahov, svetelného znečistenia, ochrany zelene, prevádzky odlučovačov ropných látok a odpadového hospodárstva.
Predmetné pripomienky sa vo veľkej miere týkali oblastí, ktoré boli predmetom odborných štúdií a posudkov spracovaných pre zámer, najmä dopravno-inžinierskych podkladov, hlukovej štúdie, hydrogeologického posudku, svetlotechnického posudku a inžiniersko-geologického prieskumu. Navrhovaná činnosť bola v týchto dokumentoch vyhodnotená ako environmentálne prijateľná za predpokladu dodržania navrhnutých technických a prevádzkových opatrení

OU DS OSZP s poukazom na doručené stanoviská, má za to, že zámer navrhovanej činnosti je v dotknutom území akceptovateľná a environmentálne prijateľná za dodržania podmienok na eliminovanie alebo zmiernenie vplyvu navrhovanej činnosti na životné prostredie určených vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.
OU DS OSZP na základe preskúmania a zhodnotenia predloženej navrhovanej činnosti, zhodnotenia stavu životného prostredia v záujmovom území, doručených stanovísk konštatuje, že pri dodržaní všeobecne platných záväzných predpisov, vhodných technických a bezpečnostných opatrení nebude zámer navrhovanej činnosti predstavovať taký zásah do životného prostredia, ktorý by v značnej miere mohol ohroziť životné prostredie a zdravie obyvateľov, a preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia. Zámerom navrhovanej činnosti je tak možné za predpokladu plného rešpektovania všetkých zákonom stanovených požiadaviek odporučiť k realizácii.

KÓPIA

Upozornenie:

Podľa § 25 ods. 2 zákona o posudzovaní vplyvov doručovanie v zisťovacom konaní a v konaní o posudzovaní vplyvov dotknutému orgánu, rezortnému orgánu, povoľujúcemu orgánu, dotknutej obci a navrhovateľovi sa realizuje podľa osobitného predpisu o elektronickej podobe výkonu verejnej moci. Všetky úkony príslušného orgánu vo vzťahu k doručovaniu verejnosti a dotknutej verejnosti sa realizujú prostredníctvom zverejňovania úkonov v centrálnom informačnom systéme, pričom za deň doručenia sa považuje deň zverejnenia.
Podľa § 29 ods. 15 zákona o posudzovaní vplyvov dotknutá obec, na ktorej území sa má navrhovaná činnosť alebo jej zmena realizovať o záväznom stanovisku zo zisťovacieho konania bezodkladne informuje verejnosť na svojom webovom sídle, ak ho má zriadené, a na úradnej tabuli obce.
Podľa § 38 ods. 6 zákona o posudzovaní vplyvov rozhodnutie 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 posudzovaní proti záväznému stanovisku zo zisťovacieho konania môže podať odvolanie navrhovateľ, dotknutá verejnosť a dotknutá obec, na ktorej území sa má navrhovaná činnosť alebo jej zmena realizovať.

Podľa § 30 ods. 2 zákona o posudzovaní navrhovateľ a dotknutá obec, na ktorej území sa má navrhovaná činnosť alebo jej zmena realizovať, môžu podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa doručenia záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania. Dotknutá verejnosť môže podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa zverejnenia záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania v centrálnom informačnom systéme. Odvolanie sa podáva na príslušnom orgáne, ktorý napadnuté rozhodnutie vydal, na OKRESNÝ ÚRAD DUNAJSKÁ STREDA, odbor starostlivosti o životné prostredie, Jesenského 5026/13a, 929 01 Dunajská Streda.
Uplynutím lehoty na podanie odvolania nadobúda záväzné stanovisko zo zisťovacieho konania právoplatnosť.

Podľa § 29 ods. 19 zákona o posudzovaní záväzné stanovisko zo zisťovacieho konania má 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. Pri predlžovaní platnosti záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania príslušný orgán vyhodnotí, či došlo k podstatným zmenám podmienok v dotknutom území alebo k novým skutočnostiam súvisiacim s navrhovanou činnosťou alebo jej zmenou. Ak k takým zmenám došlo, príslušný orgán primerane podmienky určené v záväznom stanovisku zo zisťovacieho konania upraví alebo doplní alebo platnosť záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania nepredĺži. Záväzné stanovisko zo zisťovacieho konania nestráca platnosť, ak sa počas jeho platnosti začne konanie o umiestnení alebo povolení činnosti podľa osobitných predpisov.

Podľa § 29 ods. 20 zákona o posudzovaní dotknutá verejnosť uvedená v § 3 písm. t) sa môže žalobou podľa § 178 ods. 3 Správneho súdneho poriadku domáhať zrušenia záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania vydaného podľa odseku 16, ktorým sa určilo, že navrhovaná činnosť alebo jej zmena sa nebude posudzovať podľa tohto zákona, a napadnúť jeho vecnú alebo procesnú zákonnosť.

Mgr. Erika Cafiková
Vedúca odboru

Informatívna poznámka - tento dokument bol vytvorený elektronicky orgánom verejnej moci

IČO: 00151866 Sufix: 10110

KÓPIA

Doručuje sa

ATRIOS real estate s.r.o., Vajnorská 100A, 831 04 Bratislava, Slovenská republika
Obec Holice, Pôšfa 151, 930 34 Holice, Slovenská republika
Združenie domových samospráv, o.z., Rovniankova 1667/14, 851 02 Bratislava-Petržalka, Slovenská republika

Na vedomie

Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Dunajskej Strede, Veľkoblahovská 1067/30, 929 01 Dunajská Streda 1
Trnavský samosprávny kraj, Starohájska 10, 917 01 Trnava 1
Ministerstvo dopravy Slovenskej republiky, Námestie slobody 6, P.O.BOX č. 100, 810 05 Bratislava 15
Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Trnava, ., Piešťanská 8188/3, 917 01 Trnava 1
Okresný úrad Trnava, Kollárova 8, 917 02 Trnava 2
Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, Tomášikova 14366/64A, Bratislava-Nové Mesto, Bratislava III

Číslo spisu	Por.č.záznamu	Číslo záznamu	Dátum odoslania	Forma originálu
OU-DS-OSZP-2026/025443	014	0066590/2026		hodnoverná elektronická