OKRESNÝ ÚRAD KOŠICE

KÓPIA

ODBOR STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

Oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia

Komenského 52, 041 26 Košice

Číslo spisu
OU-KE-OSZP3-2026/049357-029

Košice
30. 09. 2026

Záväzné stanovisko zo zisťovacieho konania

Výrok

Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia (ďalej aj ako len „okresný úrad“), ako príslušný orgán štátnej správy podľa § 5 ods. 1 zákona č. 525/2003 Z. z. o štátnej správe starostlivosti o životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a ako príslušný orgán na úseku posudzovania vplyvov na životné prostredie podľa § 56 písm. b) zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších prepisov (ďalej len „zákon o EIA“), určuje podľa § 29 ods. 3 zákona o EIA a v súlade s § 29 ods. 11 zákona o EIA po vykonaní zisťovacieho konania pre navrhovanú činnosť „Polyfunkčné centrum OC Jazero“ navrhovateľa VEDOS, s.r.o., Petrovany – Vysielač 588, 082 53 Petrovany, IČO: 45 626 618 v zastúpení spoločnosťou ENVIRO-KIERNOSZOVA, s.r.o., Adlerova 22, 040 22 Košice, IČO: 52 416 259 takto:

Navrhovaná činnosť „Polyfunkčné centrum OC Jazero“, uvedená v predloženom zámere o navrhovanej činnosti

sa nebude posudzovať

podľa zákona o EIA.

V súlade s ustanovením § 2 písm. d) a § 29 ods. 17 zákona o EIA sa pre sa pre navrhovanú činnosť „Polyfunkčné centrum OC Jazero“, určujú nasledovné opatrenia na zabránenie a zmiernenie znečisťovania životného prostredia:

1. Výrub zelene (drevín a krovitého porastu) v kolízii s navrhovanou činnosťou realizovať až po vydaní overovacej doložky projektu navrhovanej činnosti a v súlade s podmienkami určenými príslušným orgánom ochrany prírody a krajiny (Mesto Košice) v rámci príslušného konania podľa osobitných predpisov.
2. Zabezpečiť ochranu biokoridoru miestneho významu (BK – M č. 36) „Ul. Napájadlá – Lubina“; je potrebné zachovať plochy sprievodných líniových porastov okolo cestných komunikácií v obchodno – priemyselnej zóne Mestskej časti Košice - Nad jazerom minimálne v súčasnom rozsahu, miestami využiť voľný priestor na ich doplnenie a rekonštrukciu.
3. Počas výstavby zabezpečiť opatrenia na minimalizáciu prašnosti, najmä pravidelné čistenie stavebných mechanizmov a vozidiel, kropenie staveniska v suchom období a prekrytie sypkých materiálov a nákladov pri transporte za účelom obmedzenia negatívnych vplyvov na ovzdušie.
4. Za účelom zníženia celkového zaťaženia územia, najmä redukcie prašnosti, hluku a emisií z dopravy navrhovanej činnosti realizovať v dotknutom území v čo najväčšom podiele výsadbu stanovištne vhodných, geograficky pôvodných listnatých drevín nadštandardnej veľkosti a vytvoriť plochy zelene v maximálnom možnom rozsahu podľa priestorových podmienok územia; nevysádzať nepôvodné druhy drevín.
5. Uskutočniť primerané opatrenia na minimalizáciu rizika kolízie vtáctva s presklennými plochami objektov navrhovanej činnosti.

KÓPIA

6. Pri realizácii stavby zabezpečiť samostatné a bezpečné vedenie peších a cyklistických trás s ich priamym napojením na zastávky MHD a okolitú cykloinfraštruktúru, príjazd stavebnej dopravy smerovať mimo obytnú zástavbu a počas výstavby dodržiavať časové obmedzenia prác spolu s pravidelnou údržbou a čistením dotknutých komunikácií.
7. Vypracovať detailný Plán organizácie výstavby s dôrazom na minimalizáciu negatívnych vplyvov stavebnej dopravy na cestné komunikácie. Tento plán v predstihu prerokovať a odsúhlasiť s úsekom dopravy Magistrátu mesta Košice, pričom trasy presunov stavebnej techniky a časy prepravy musia byť prispôsobené aktuálnej dopravnej situácii v čase výstavby.
8. Navrhovanú stavbu je potrebné odsúhlasiť so správcom a vlastníkom ovplyvnených komunikácií.
9. Dopravné parametre navrhnúť v súlade s príslušnými normami STN a technickými predpismi.
10. Vypracovať konkrétne opatrenia na podporu verejnej dopravy a ekologickej mobility, najmä vybudovaním a napojením peších chodníkov a cyklotrás na existujúcu dopravnú infraštruktúru a zastávky MHD, s cieľom minimalizovať využívanie osobných automobilov zamestnancami a návštevníkmi.
11. V blízkosti pozemných komunikácií posúdiť nepriaznivé vplyvy z dopravy a dodržať pásmo hygienickej ochrany pred hlukom a negatívnymi účinkami dopravy v súlade s vyhláškou MZ SR č. 549/2007 Z. z., 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 predpisov (ďalej len „vyhláška MZ SR č. 549/2007 Z. z.).
12. Vypracovať a navrhnúť konkrétne opatrenia na maximálnu možnú elimináciu negatívnych účinkov dopravy.
13. V rámci realizácie projektu implementovať prvky elektromobility podľa zákona o energetickej hospodárnosti budov (vo vzťahu k parkovacím miestam § 8a Elektromobilita).
14. Spôsob nakladania s odpadmi, ktoré vzniknú pri výstavbe a následnej prevádzke navrhovanej činnosti, realizovať v zmysle platnej legislatívy v odpadovom hospodárstve a v súlade so všeobecne záväzným nariadením Mesta Košice.
15. Zabezpečiť v lokalitách novo-navrhovaných objektov materiálne a kapacitné zabezpečenie zberu zmesového komunálneho odpadu, triedeného komunálneho odpadu a triedeného zberu biologicky rozložiteľného komunálneho odpadu.
16. Zabezpečiť prepravu všetkých druhov odpadov organizáciou, ktorá je oprávnená na prepravu odpadov v zmysle zákona o odpadoch.
17. Vypracovať a predložiť dopravno-kapacitné posúdenie odborne spôsobilou osobou, ktoré bude obsahovať aktuálne dopravné prieskumy, kapacitný výpočet a posúdenie dotknutých križovatiek, presný návrh technicko-stavebných úprav križovatiek a bezpečné riešenie peších a cyklistických trás.
18. Na plochách – strechách objektov umiestniť extenzívnu vegetačnú strechu tzv. „zelenú strechu“ s funkciou tepelno-izolačnej vrstvy proti prehrievaniu strechy ako aj na zadržiavanie vody.
19. Realizovať tepelnú izoláciu stavby s dôrazom na zabezpečenie minimálnych tepelných strát a šetrenie energií, na energetickú efektívnosť podľa zákona č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
20. V areáli navrhovanej činnosti vybudovať prvky retenčno-vsakovacích systémov.

Umiestnenie navrhovanej činnosti

Navrhovaná činnosť bude realizovaná v Košickom kraji, okrese Košice IV, v obci Košice, MČ Košice – Nad jazerom, v katastrálnom území Jazero na pozemkoch reg. „C“ parc. KN C: č. 1547/60, č. 1530/1008, č. 1530/343, č. 1547/329, č. 1530/364, č. 1530/348, č. 1530/310, č. 1530/311, č. 1530/309, č. 1530/18, č. 1530/347, č. 1530/307, č. 1530/308, č. 1530/371, č. 1530/366, č. 1530/379, č. 1530/367, č. 1530/368, č. 1530/369, č. 1530/358, č. 1547/387, č. 1547/388, č. 1547/389, č. 1530/349, č. 1530/359, č. 1547/346, č. 1530/208, č. 1530/209, č. 1530/261, č. 1530/271, č. 1530/260, č. 1530/337, č. 1530/336, č. 1530/335, č. 1530/334, č. 1530/328, č. 1530/329, č. 1530/330, č. 1530/331, č. 1530/332, č. 1530/333, č. 1530/269, č. 1530/268, č. 1530/424, č. 1530/267, č. 1530/266 a pozemkoch reg. „E“ parc. KN E: č. 8157/501, č. 8158/501, č. 8163 a č. 8164. Pozemky sú v katastri nehnuteľností evidované ako zastavané plochy a nádvoria, orná pôda, ostatná plocha a záhrada Navrhovaná činnosti sa nachádza v lokalite pri obytnej zástavbe medzi Slaneckou ulicou a areálom Mlyn Košice.
Navrhovaná činnosť bude situovaná v Mestskej časti Jazero, na ploche približne 27 456,1 m2 v zastavanom území obce. Vzdialenosť navrhovanej činnosti od najbližšej obytnej zástavby je približne 150 metrov (ul. Slanecká, ul. Čingovská).

Povaha a rozsah navrhovanej činnosti

KÓPIA

Predmetom navrhovanej činnosti je podľa predloženého zámeru navrhovanej činnosti riešenie nového polyfunkčného centra v Mestskej časti Košice – Nad jazerom s priľahlými pozemkami. Hlavným dôvodom výstavby polyfunkčného centra je celková realizácia a zhodnotenie doteraz nevyužitého a zanedbaného územia s náletovou vegetáciou medzi Slaneckou cestou a bývalým areálom Mlyn Košice a jeho následná transformácia na moderné multifunkčné retailové centrum. Navrhovaná činnosť sa bude realizovať v nezastavanom území, pričom v rámci realizácie nedôjde k asanácií žiadnych existujúcich objektov.
Stavba je navrhovaná ako funkčne samostatný celok na ploche s celkovou rozlohou 27 456,1 m². Zámer ráta s výstavbou 2 stavebných objektov: Stavebný objekt SO 01 je navrhnutý ako prízemný a bude slúžiť ako súbor prenajímateľných obchodných jednotiek. Stavebný objekt SO 02 je viacpodlažný a spája v sebe obchodnú, administratívnu a apartmánovú funkciu, pričom je členený na obchodné prevádzky (1. NP), administratívne priestory (2. NP – 3. NP) a ubytovaciu časť so 77 apartmánovými jednotkami (4. NP – 5. NP). Súčasťou zámeru je tiež realizácia verejne prístupných oddychových zón, ako detské ihrisko a workoutová zóna s parkovými úpravami a výsadbou 65 stromov, vrátane predĺženia chodníka pre chodcov a cyklistov.
Pre zabezpečenie statickej dopravy je navrhnutý dostatočný počet parkovacích miest. Pod polyfunkčným objektom SO 02 je situovaná podzemná garáž (1. PP) s počtom 86 vnútorných parkovacích stojísk, ktorá bude napojená na dva vjazdy z ulice Napájadlá, pričom celkový komfort územia doplní ďalších 236 vonkajších parkovacích státí.

Stavebné objekty:
• SO 01 - jednopodlažný objekt
• SO 02 – polyfunkčný objekt s jedným podzemným a piatimi nadzemnými podlažiami

Funkčné využitie a dispozičné riešenie polyfunkčného centra:
• SO 01 – retailový/obchodný objekt
• SO 02 – polyfunkčný objekt

Skladba polyfunkčného centra a drobných prevádzok:
• SO 01 – súbor prenajímateľných obchodných jednotiek
• SO 02 – obchodná, administratívna a apartmánová funkcia:
- 1. PP – podzemná garáž
- 1. NP – obchodné prevádzky
- 2. NP-3. NP – administratívna funkcia
- 4. NP – 47 apartmánových jednotiek
- 5. NP – 30 apartmánových jednotiek

Parkovanie a garážovanie:
• Vnútorné parkovacie státia objekt SO 02 - 1. PP – 86 parkovacích státí
• Vonkajšie parkovacie státia – 236 parkovacích státí

Stavba je navrhovaná ako funkčne samostatný celok. Navrhovaná činnosť bude napojená na inžinierske siete umiestnené v blízkom okolí.

Celková podlahová plocha polyfunkčného centra je 19 115 m2.

Odôvodnenie

Navrhovateľ VEDOS, s.r.o., Petrovany – Vysielač 588, 082 53 Petrovany, IČO: 45 626 618 v zastúpení spoločnosťou ENVIRO-KIERNOSZOVA, s.r.o., Adlerova 22, 040 22 Košice, IČO: 52 416 259 (ďalej len „navrhovateľ“) doručil dňa 14.07.2026 na okresný úrad v súlade s § 18 ods. 2 písm. b) a podľa § 29 ods. 1 písm. a) zákona o EIA zámer navrhovanej činnosti „Polyfunkčné centrum OC Jazero“ (ďalej len „navrhovaná činnosť“) vypracovaný podľa prílohy č. 9 zákona o EIA. Zámer navrhovanej činnosti, vypracovala spoločnosť ENVIRO-KIERNOSZOVA, s.r.o., Adlerova 2189/22, 040 22 Košice, IČO: 52 416 259.

Okresný úrad následne upovedomil listom č. OU-KE-OSZP3-2026/049357-002 zo dňa 15.07.2026 o tom, že dňom doručenia zámeru navrhovanej činnosti začalo zisťovacie konanie o posudzovaní vplyvov navrhovanej činnosti na životné prostredie a podľa § 29 ods. 4 zákona o EIA zaslal vyššie uvedeným upovedomením zámer navrhovanej činnosti povoľujúcemu orgánu, dotknutému orgánu, rezortnému orgánu a dotknutej obci, na ktorej území sa má navrhovaná činnosť realizovať, s možnosťou o zaujatie stanoviska v zákonom stanovenej lehote. Okresný úrad

KÓPIA

zároveň uvedeným listom informoval o určení termínu ústneho pojednávania a prizval naň navrhovateľa a dotknutú obec.

Súčasne okresný úrad podľa § 29 ods. 4 zákona o EIA dňa 15.07.2026 zverejnil zámer navrhovanej činnosti v centrálnom informačnom systéme, na adrese:

https://www.enviroportal.sk/eia/detail/polyfunkcne-centrum-oc-jazero

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

Navrhovaná činnosť je zaradená podľa prílohy č. 8 k zákonu o EIA nasledovne:
- kapitola č. 13 – Infraštruktúra, položka č. 1 – Projekty rozvoja obcí vrátane a) prípravy územia na následnú výstavbu pozemných stavieb od 10 000 m2 záberu plochy, b) pozemných stavieb a ich súborov (komplexov), ak nie sú uvedené v iných položkách tejto prílohy od 10 000 m2 hrubej podlažnej plochy nadzemných podlaží v zastavanom území vrátane a od 1 000 m2 hrubej podlažnej plochy nadzemných podlaží mimo zastavaného územia vrátane, časť B - zisťovacie konanie.
- kapitola č. 13 – Infraštruktúra, položka č. 2 – Parkovacie plochy – od 200 parkovacích stojísk pre motorové vozidlá

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

Dňa 14.08.2026 sa na okresnom úrade v súlade s § 29 ods. 7 zákona o EIA uskutočnilo ústne pojednávanie, ktorého sa zúčastnili splnomocnení zástupcovia navrhovateľa a to za spol. VEDOS, s.r.o., Petrovany – Vysielač 588, 082 53 Petrovany, IČO: 45 626 618 – Ing. Andrea Kiernoszová a Petr Bláha. Na ústnom pojednávaní bolo doložené splnomocnenie od Petra Bláhu. V rámci ústneho pojednávania boli prerokované stanoviská všetkých dotknutých subjektov. Splnomocnení zástupcovia boli zároveň informovaní o ďalšom procesnom postupe okresného úradu.

Prítomný účastníci ústneho pojednávania po nahliadnutí a oboznámení sa s predloženými stanoviskami k navrhovanej činnosti do záznamu z ústneho pojednávania uviedli (uvedená citácia):
Petr Bláha:
„Firma VEDOS s.r.o., doplnila spis o stanoviská k doplňujúcim informáciám k stanovisku MD a ZDS, spolu s potvrdením predĺženia lehoty stavebného zámeru. Súhlasíme s doručenými stanoviskami dotknutých orgánov.“

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

1. Okresný úrad Košice, odbor krízového riadenia ako dotknutý orgán listom č. OU-KE-OKR1-2025/012365/125 zo dňa 21.07.2026 dospel k záveru, že z predloženého zámeru nie je možné posúdiť riešenie stavby z hľadiska potrieb civilnej ochrany a nevyjadruje sa k nemu. Zároveň nežiada posudzovať zámer podľa zákona o EIA. Ďalšie stupne projektovej dokumentácie predmetnej stavby pre konania podľa zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov žiada zaslať na vyjadrenie (ďalej len „stavebný zákon“).

Vyhodnotenie okresného úradu:
Okresný úrad vzal stanovisko dotknutého orgánu na vedomie s konštatovaním, že je súhlasné. Dotknutý orgán sa k predmetnej činnosti nevyjadruje a nemá ani pripomienky. Predmetnú navrhovanú činnosť nepožaduje posudzovať podľa zákona o EIA. Požiadavka uvedená dotknutým orgánom nemá charakter osobitnej podmienky vyplývajúcej z procesu posudzovania vplyvov na životné prostredie, ale ide o povinnosť vyplývajúca zo stavebného zákona, ktorá bude uplatnená v rámci príslušných konaní podľa osobitných predpisov. Z uvedeného dôvodu nebola zahrnutá do opatrení záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania.

2. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia ako dotknutý orgán ochrany ovzdušia listom č. OU-KE-OSZP3-2026/050341 zo dňa 22.07.2026 uvádza, že počas výstavby sa predpokladá zhoršenie kvality ovzdušia a životného prostredia v okolí staveniska, zvýši sa hlučnosť, prašnosť a emisie z dopravy v dôsledku stavebných prác a pohybu stavebných strojov. Ich vplyv bude krátkodobý s lokálnym charakterom, pričom je potrebné ho minimalizovať použitím vhodnej

KÓPIA

technológie a stavebných postupov. Počas prevádzky sa predpokladá len mierne navýšenie emisií zo zvýšeného pohybu automobilov, ako zdroj tepla sú navrhované tepelné čerpadlá. Vykurovanie a chladenie bude prebiehať bez emisií znečisťujúcich látok. Dotknutý orgán nemá námietky k realizácií navrhovanej činnosti.

Vyhodnotenie okresného úradu:
Okresný úrad berie stanovisko dotknutého orgánu na vedomie s konštatovaním, že je súhlasné. Potrebu minimalizovania vplyvu navrhovanej činnosti počas výstavby a prevádzky na kvalitu ovzdušia a životné prostredie použitím vhodnej technológie a stavebných postupov okresný úrad zahrnul do opatrení záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania, a to konkrétne do opatrenia č. 3, ktoré upravuje minimalizáciu prašnosti počas výstavby.

3. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia ako dotknutý orgán ochrany prírody a krajiny listom č. OU-KE-OSZP3-2026/049827 zo dňa 22.07.2026 konštatuje (uvedená citácia v skrátenom znení):
„Okresný úrad nemá k predloženému zámeru navrhovanej činnosti námietky za predpokladu dodržania nasledovných podmienok:
1) Na ploche biokoridoru miestneho významu „Ul. Napájadlá – Lubina“ je potrebné zachovať plochy sprievodných líniových porastov okolo cestných komunikácií v obchodno – priemyselnej zóne v MČ Sídlisko nad Jazerom minimálne v súčasnom rozsahu, miestami využiť voľný priestor na ich doplnenie a rekonštrukciu.
2) O výrub drevín podľa § 47 ods. 3 možno požiadať aj v konaní o stavebnom zámere. Ak je žiadosť o výrub dreviny podľa ods. 3 súčasťou stavebného zámeru, orgán ochrany prírody vydávajúci súhlas je dotknutým orgánom v konaní o stavebnom zámere a namiesto súhlasu sa vydá záväzne stanovisko dotknutého orgánu v konaní o stavebnom zámere. Záväzné stanovisko podľa predchádzajúcej vety možno použiť na preukázanie súhlasu s výrubom dreviny rovnako ako súhlas orgánu ochrany prírody podľa tohto zákona.
Upozornenie: Pri realizácii stavebných prác stavebník zabezpečí komplexnú ochranu okolitej prírody a krajiny pred poškodením. V prípade použitia stavebných mechanizmov, nástrojov a pomôcok musí dbať na minimalizáciu poškodenia predmetnej lokality aj po ukončení stavebných prác. Pri stavebných prácach postupovať podľa STN 83 7010 Ochrana prírody –Ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie
3) Rešpektovať zásady všeobecnej ochrany prírody a krajiny podľa zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov.
Orgán ochrany prírody a krajiny nepožaduje predložený zámer navrhovanej činnosti posudzovať podľa zákona o EIA.“

Vyhodnotenie okresného úradu:
Okresný úrad berie stanovisko dotknutého orgánu na vedomie s konštatovaním, že je súhlasné. Dotknutý orgán nepožaduje posudzovanie podľa zákona o EIA za dodržania podmienok týkajúcich sa ochrany biokoridoru miestneho významu (BK – M č. 36) „Ul. Napájadlá – Lubina“ nachádzajúceho sa v dotyku posudzovanej činnosti ale aj prípadného výrubu drevín v súvislosti s ich kolíziou s navrhovanou činnosťou. Vzhľadom na to, že prípadný výrub drevín súvisí s realizáciou navrhovanej činnosti, okresný úrad podmienku formuloval tak, aby k výrubu mohlo dôjsť až po vydaní overovacej doložky projektu navrhovanej činnosti. Cieľom tejto podmienky je zabezpečiť, aby k výrubu nedošlo pred povolením realizácie navrhovanej činnosti a aby bol výrub vykonaný až v nadväznosti na povolenie stavby a v súlade s podmienkami príslušného orgánu ochrany prírody a krajiny. Okresný úrad uvedené podmienky zahrnul do opatrení záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania (opatrenie č. 1 a 2).
Posledná z podmienok predstavuje povinnosť, ktorá vyplýva pre navrhovateľa z platnej legislatívy, a ktorú je povinný dodržať počas realizácie, ako aj počas prevádzky navrhovanej činnosti. Z toho dôvodu nebola zahrnutá do opatrení záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania.

4. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia ako dotknutý orgán štátnej vodnej správy listom č. OU-KE-OSZP3-2026/050660-002 zo dňa 27.07.2026 uvádza, že sa nepredpokladá negatívny vplyv navrhovanej činnosti na množstvo a kvalitu povrchových a podzemných vôd. Vzhľadom na uvedené sa nevyžaduje záväzné stanovisko podľa § 16a ods. 1 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon) v znení neskorších predpisov. Dotknutý orgán nemá námietky k realizácií navrhovanej činnosti.

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

KÓPIA

5. Ministerstvo dopravy Slovenskej republiky, sekcia stratégie a plánovania ako rezortný orgán listom č. 25993/2026/SSP/76429 zo dňa 27.07.2026 vo svojom stanovisku požaduje rešpektovať tieto požiadavky (uvedená citácia pripomienok a požiadaviek):
„- navrhovanú stavbu je potrebné odsúhlasiť so správcom a vlastníkom ovplyvnených komunikácií;
- všetky dopravné parametre je potrebné navrhnúť v súlade s príslušnými normami STN a technickými predpismi;
- chýba bezpečnostné posúdenie pre nemotorovú dopravu. V okolí územia navrhovanej činnosti sa pohybujú chodci a cyklisti, no neboli navrhnuté žiadne opatrenia na ich ochranu. Požadujeme zapracovanie bezpečnostných prvkov (chodníky, osvetlenie, cyklotrasy);
- navrhnúť opatrenia na podporu verejnej dopravy ekologickej mobility (cyklotrasy, chodníky pre peších), aby sa minimalizovalo využitie osobných áut zamestnancami;
- žiadame predložiť opatrenia minimalizujúce negatívny dopad stavebnej činnosti (dovoz materiálu, odvoz odpadu) na cestné komunikácie, vrátane harmonogramu a organizácie výstavby s prihliadnutím na dopravné zaťaženie lokality;
- upozorňujeme, že pri návrhu jednotlivých stavieb v blízkosti pozemných komunikácií je nevyhnutné posúdiť nepriaznivé vplyvy z dopravy a dodržať pásmo hygienickej ochrany pred hlukom a negatívnymi účinkami dopravy podľa vyhláška MZ SR č. 549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách 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;
- v rámci realizácie projektu upozorňujeme na potrebu implementovať prvky elektromobility podľa zákona č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (vo vzťahu k parkovacím miestam § 8a Elektromobilita).“

Vyhodnotenie okresného úradu:
Okresný úrad vzal stanovisko rezortného orgánu na vedomie s konštatovaním, že je súhlasné. Rezortný orgán v stanovisku uviedol viacero požiadaviek, pričom časť z nich sa týkala doplnenia podkladov potrebných na riadne posúdenie vplyvov navrhovanej činnosti.
Jedná sa o požiadavku predloženia opatrení minimalizujúcich negatívny dopad stavebnej činnosti na cestné komunikácie vrátane harmonogramu a organizácie výstavby a požiadavku predloženia a zapracovania posúdenia nemotorovej dopravy spolu s návrhom bezpečnostných prvkov, ako sú chodníky, osvetlenie a cyklotrasy v okolí navrhovanej činnosti.

Okresný úrad preto listom č. OU-KE-OSZP3-2026/049357-010 zo dňa 05.08.2025 vyzval navrhovateľa na doplňujúce informácie v zmysle § 29 ods. 9 zákona o EIA z dôvodu, že v rámci zisťovacieho konania boli k predmetnému zámeru doručené stanoviská dotknutých orgánov a verejnosti a z obsahu stanoviska Ministerstva dopravy Slovenskej republiky, sekcie stratégie a plánovania doručeného listom č. 25993/2026/SSP/76429 zo dňa 27.07.2026, vyplynuli pripomienky a požiadavky, ktoré je potrebné vyhodnotiť na účely rozhodnutia, či sa navrhovaná činnosť bude posudzovať podľa zákona o EIA.

V nadväznosti na uvedené okresný úrad v súlade s § 29 ods. 9 zákona o EIA vyzval navrhovateľa, aby v lehote 20 dní odo dňa doručenia tejto výzvy, predložil doplňujúce informácie a vyjadrenia k uplatneným pripomienkam a požiadavkám, a to v nasledovnom rozsahu:
1. 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;
2. Predložiť a do dokumentácie zapracovať posúdenie nemotorovej dopravy spolu s návrhom jej bezpečnostných prvkov, ako sú chodníky, osvetlenie a cyklotrasy v okolí navrhovanej činnosti.

Navrhovateľ listom zo dňa 11.08.2026, doručeným na okresný úrad dňa 14.08.2026 doručil doplňujúce informácie na základe výzvy okresného úradu. K jednotlivým bodom uvádza nasledovné (uvedená citácia):
„K bodu 1 - Z dôvodu oddelenia pešieho ťahu od vjazdu automobilov navrhujeme primárny prístup pre peších z existujúcich peších trás v okolí – z pešieho chodníka pri areáli TESCO, ktorý je napojený priamo na zástavky MHD Laborecká. Zároveň tento smer uvažujeme aj ako prístup pre cyklotrasu, ktorá bude napojená na nový cyklochodník pozdĺž Slaneckej ulice.

KÓPIA

Týmto spôsobom sú oddelené trasy pešej, cyklo a automobilovej dopravy prichádzajúcej do navrhovaného centra.
Vjazd pre automobily na severnej strane bude riešený v PD formou rekonštrukcie cesty a doplnením pešieho chodníka (aj keď na strane vjazdu na ul. Napájadlá nie je žiadna pešia trasa, iba na protiľahlej.
Vjazd pre zásobovanie nebude slúžiť pre peší vstup, nie je lokalizovaný ani v blízkosti zastávky MHD, alebo obytných budov a teda tu pešiu trasu neriešime.
Navrhované riešenie bude riešené v PD a dané na vyjadrenie.
K bodu 2 - Ako je uvedené v bode vyššie projekt uvažuje s vytvorením prístupových trás pre peších a rovnako aj cyklotrasy. Tie sú navrhnuté tak, aby nadväzovali na existujúce pešie trasy / cyklotrasy a na zastávky MHD. Týmto je požiadavka splnená.
Čo sa týka opatrení pre minimalizáciu negatívneho dopadu stavebnej činnosti, hlavná dopravná trasa pre stavebné mechanizmy je uvažovaný nový vjazd na západnej strane z ul. Napájadlá. Tento vjazd sa nachádza v zóne, kde nie sú obytné budovy. V súčasnosti a teda aj v dobe výstavby je oproti prázdny areál Mlyny Košice, resp. areály menších súkromných firiem. Stavebné práce budú dodržiavať VZN mesta Košice, kde je uvedený časový limit, kedy môžu byť stavebné práce realizované tak, aby nerušili okolie. Dopravná manipulačná trasa – ul. Napájadlá bude pravidelne čistená a zhotoviteľ stavby bude povinný ju udržiavať v stave takom, aby nebola ohrozená bezpečnosť cestnej premávky.
Harmonogram prác, ako aj plán organizácie výstavby bude predmetom dodávky zhotoviteľa stavby a bude odsúhlasený príslušným stavebným úradom.“

Navrhovateľ listom zo dňa 07.09.2026, doručeným na okresný úrad dňa 08.09.2026 doručil doplnenie k listu zo dňa 11.08.2026. K jednotlivým bodom uvádza nasledovné (uvedená citácia):
„K bodu 1 - Predpokladaná trasa dopravy materiálov počas výstavby je po ulici Napájadlá, kde vstup na stavenisko je navrhnutý v pozícii nového zásobovacieho vjazdu. Pred vstupom stavebných mechanizmov na verejnú komunikáciu bude zriadené stanovisko umývania, kde budú čistené kolesá a podvozky mechanizmov, aby nebola znečistená. Intenzita dopravy bude rozdelená počas pracovných hodín pracovných dní tak, aby pohyb vozidiel stavby bol minimalizovaný v čase dopravnej špičky – toto bude konzultované s pracovníkmi Dopravného inšpektorátu, ako aj odboru dopravy Mesto Košice. V ďalšej fáze PD bude spracovaný POV – Projekt organizácie výstavby, ktorý upresní dopravné trasy a postup výstavby.
K bodu 2 - V tejto fáze projektovej dokumentácie sú trasy nemotorovej dopravy riešené koncepčne, s ohľadom na existujúcu infraštruktúru chodníkov pre peších a cyklochodníkov. Návrh uvažuje s dvoma samostatnými trasami, pričom hlavná trasa nemotorovej dopravy je navrhnutá v južnej časti – od existujúceho areálu Tesco, kde je čiastočne využitý existujúci peší ťah od zastávok MHD na Slaneckej ceste, resp. od novej cyklotrasy pozdĺž Slaneckej cesty. Z týchto existujúcich trás je uvažované aj napojenie areálu. Táto trasa je uvažovaná ako hlavná pre nemotorovú dopravu a to z dôvodu blízkosti zastávok MHD a najkratšej prístupovej vzdialenosti do navrhovaného areálu.
Sekundárna trasa je navrhnutá v severnej časti, ako doplnková. Uvažujeme s jej vybudovaním pozdĺž navrhovaného vjazdu motorových vozidiel.
Rozsah a spôsob osvetlenia peších a cyklistických trás a miest ich križovania s motorovou dopravou bude navrhnutý v súlade s príslušnými STN a technickými predpismi, s dôrazom na bezpečnosť účastníkov nemotorovej dopravy.
Bezpečnostné posúdenie nemotorovej dopravy je v tejto fáze projektu tvorené celkovou koncepciou návrhu dopravy, ktorá rešpektuje nasledovné technické predpisy Ministerstva dopravy, ako aj všeobecne platné legislatívne požiadavky:
TP 018 - Zásady navrhovania prvkov upokojovania dopravy na úsekoch cestných prieťahov v obciach a mestách (upokojovanie dopravy)
TP 048 - Navrhovanie debarierizačných opatrení pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie na pozemných komunikáciách
TP 078 - Usporadúvanie cestnej siete
TP 085 - Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry
TP 73 6110 - Projektovanie miestnych ciest
Miesta križovania nemotorovej a motorovej dopravy budú riešené bezpečnostnými prvkami v súlade s platnými STN a príslušnými technickými predpismi. Konkrétne stavebno-technické riešenie bude dopracované v ďalšom stupni projektovej dokumentácie.
Požiadavky definované v týchto predpisoch budú zohľadnené v ďalších stupňoch PD tak, aby bola zabezpečená ochrana chodcov a cyklistov. To sa týka šírkového a výškového usporiadania dopravných trás, materiálového a farebného riešenia povrchov, zvislých a vodorovných dopravných značiek, osvetlenia týchto komunikácií a ostatných doplnkových prvkov.

KÓPIA

Cieľom investora je vybudovať nové obchodno-spoločenské centrum, ktoré bude dostupné nie len automobilom, ale aj peši, alebo bicyklom. V rámci centrálneho námestia sú navrhované aj miesta pre odloženie bicyklov, s možnosťou nabíjania e-bike.
Záverom konštatujem, že opatrenia zabezpečujúce bezpečnosť nemotorovej dopravy sú nasledovné :
• Pešia doprava je vedená samostatnými pešími trasami s napojením na existujúce pešie trasy v území a na zastávky MHD pri Slaneckej ceste.
• Cyklistická doprava je napojená na existujúcu cyklotrasu pozdĺž Slaneckej cesty prostredníctvom navrhovanej cyklistickej trasy.
• Pešia a cyklistická doprava je v maximálnej možnej miere oddelená od motorovej dopravy a vedená po samostatných trasách.
• Vjazd a výjazd motorových vozidiel do areálu je riešený z ulice Napájadlá, oddelene od hlavného napojenia nemotorovej dopravy smerom k Slaneckej ceste.
• Miesta križovania nemotorovej a motorovej dopravy budú riešené bezpečnostnými prvkami v súlade s platnými STN a príslušnými technickými predpismi. Konkrétne stavebno-technické riešenie bude dopracované v ďalšom stupni projektovej dokumentácie.
• Rozsah a spôsob osvetlenia peších a cyklistických trás a miest ich križovania s motorovou dopravou bude navrhnutý v súlade s príslušnými STN a technickými predpismi, s dôrazom na bezpečnosť účastníkov nemotorovej dopravy.
• Pri objekte je navrhnutý priestor pre parkovanie bicyklov a e-bike, čím sa vytvára zázemie pre využívanie cyklistickej dopravy.
• Priame pešie prepojenie areálu na existujúce zastávky MHD podporuje využívanie verejnej dopravy a ekologickej mobility.
• Konkrétne šírkové usporiadanie, dopravné značenie a stavebno-technické riešenie jednotlivých bezpečnostných prvkov bude riešené v súlade s príslušnými STN a technickými predpismi.“

Po doručení doplňujúcich informácií zahrnul okresný úrad do opatrení záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania konkrétne požiadavky na oddelenie peších, cyklistických a automobilových trás s priamym napojením na zastávky MHD a novú cyklotrasu na Slaneckej ulici v opatrení č. 6.
Požiadavky týkajúce sa usmernenia stavebnej dopravy cez západný vjazd z ulice Napájadlá mimo obytnej zástavby, dodržiavania časových limitov stavebných prác, pravidelného čistenia prístupových komunikácií počas výstavby, ako aj vypracovania a odsúhlasenia Plánu organizácie výstavby s úsekom dopravy Magistrátu mesta Košice zahrnul okresný úrad do opatrenia č. 7.
Ostatné požiadavky rezortného orgánu týkajúce sa odsúhlasenia stavby so správcom komunikácií, dodržania normových parametrov STN, dodržania pásma hygienickej ochrany pred hlukom z dopravy podľa vyhlášky č. 549/2007 Z. z. na elimináciu negatívnych účinkov dopravy a implementácie prvkov elektromobility zahrnul okresný úrad do opatrení č. 8, 10, 11, 12 a 13.

Následne listom č. OU-KE-OSZP3-2026/049357-022 zo dňa 09.09.2026 vyzval dotknutú obec, dotknuté orgány, rezortný orgán a dotknutú verejnosť na predloženie stanovísk k doplňujúcim informáciám a to v lehote 5 dní od doručenia tejto výzvy. Rozsah doplňujúcich informácií boli zverejnené v centrálnom informačnom systéme Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky:
1. Vyjadrenie navrhovateľa k pripomienkam stanoviska Ministerstva dopravy, sekcie stratégie a plánovania č. 25993/2026/SSP/76429 zo dňa 27.07.2026.
2. Situačná schéma dopravy.

Na okresný úrad boli na základe výzvy doručené nasledovné stanoviská:

a. Mesto Košice, referát životného prostredia listom č. MK/A/2026/19112-6 zo dňa 11.09.2026 uvádza k doplňujúcim informáciám nasledovné (uvedená citácia v skrátenom znení):
„Mesto Košice, ako dotknutá obec, na území ktorej sa má navrhovaná činnosť alebo jej zmena realizovať, zotrváva na svojom stanovisku zo dňa 06.08.2026, v ktorom požaduje akceptovať požiadavky orgánu územného plánovania mesta Košice a požiadavky a pripomienky oddelenia dopravy (správa komunikácií) vo vzťahu k predloženému dopravno-kapacitného posúdenia dopravnej infraštruktúry.

Vyhodnotenie okresného úradu:
Okresný úrad berie stanovisko dotknutej obce k doplňujúcim informáciám na vedomie s konštatovaním, že je súhlasné. Okresný úrad uvádza, že Mesto Košice ako dotknutá obec trvá na svojom stanovisku č. MK/A/2026/19112

KÓPIA

zo dňa 06.08.2026, v ktorom požaduje akceptovať požiadavky orgánu územného plánovania mesta Košice a požiadavky oddelenia dopravy (správa komunikácií) vo vzťahu k dopravno-kapacitnému posúdeniu. Požiadavka oddelenia dopravy na vypracovanie dopravno-kapacitného posúdenia dopravy bola okresným úradom akceptovaná v plnom rozsahu a zahrnutá do opatrení tohto záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania (opatrenie č. 17). Akceptovanie požiadaviek orgánu územného plánovania vyplýva navrhovateľovi priamo z platných právnych predpisov v oblasti územného plánovania.

b. Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Košiciach listom č. RÚVZKE/OHŽPaZ/8990/19968/2026 zo dňa 16.09.2026 uvádza k doplňujúcim informáciám, že nepožaduje, aby bol zámer navrhovanej činnosti predmetom posudzovania vplyvov na životné prostredie.

Vyhodnotenie okresného úradu:
Okresný úrad berie stanovisko dotknutého orgánu k doplňujúcim informáciám na vedomie s konštatovaním, že je súhlasné. Okresný úrad uvádza, že dotknutý orgán nepožaduje ďalšie posudzovanie navrhovanej činnosti podľa zákona o EIA.

c. Ministerstvo dopravy Slovenskej republiky, sekcia stratégie a plánovania ako rezortný orgán listom č. 25993/2026/SSP/94120 zo dňa 21.09.2026 uvádza k doplňujúcim informáciám, že predložené doplnené podklady primerane zohľadňujú a riešia pripomienky uplatnené Ministerstva dopravy v oblasti dopravy a dopravnej infraštruktúry. Zároveň konštatuje, že k doplneným podkladom neuplatňuje ďalšie pripomienky a z hľadiska svojej pôsobnosti nepožaduje pokračovanie navrhovanej činnosti v procese posudzovania podľa zákona o EIA.

Vyhodnotenie okresného úradu:
Okresný úrad berie stanovisko rezortného orgánu k doplňujúcim informáciám na vedomie s konštatovaním, že je súhlasné. Požiadavky a pripomienky rezortného orgánu okresný úrad zahrnul do opatrení tohto záväzného stanoviska (konkrétne opatrenia č. 6 až 13).

d. Združenie domových samospráv, Rovniankova 14, P.O.BOX 21, 851 02 Bratislava ako dotknutá verejnosť doručila dňa 29.09.2026 e-mailom a v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu stanovisko k doplňujúcim informáciám s nasledovnými pripomienkami (citácia v skrátenej verzii):
- „ZDS preto žiada, aby príslušný orgán pri rozhodovaní podľa § 29 zákona o EIA oddelil to, čo bolo doplnenými podkladmi skutočne preukázané, od toho, čo je iba deklarované ako predmet budúceho projektovania.
- ZDS preto navrhuje, aby príslušný orgán pred prípadným záverom, že významné vplyvy možno vylúčiť, preskúmateľne vysvetlil, na akom skutkovom a odbornom základe považuje dopravné účinky projektu za dostatočne objasnené, ak samotný zámer viaže svoju environmentálnu akceptovateľnosť na dopravno-kapacitnú štúdiu, ktorá predložená nebola.
- Ak príslušný orgán dospeje k záveru, že tieto otázky možno spoľahlivo riešiť až v ďalšom povoľovacom stupni, žiadame, aby presne identifikoval, ktoré konkrétne skutkové a environmentálne otázky už boli vyriešené v zisťovacom konaní a ktoré sa iba prenášajú do budúceho projektovania, aby negatívny screening nebol založený na budúcom dôkaze, ktorý v čase rozhodovania ešte neexistuje.“

Vyhodnotenie okresného úradu:
Okresný úrad uvádza, že v rámci zisťovacieho konania navrhovanej činnosti boli riadne posúdené environmentálne vplyvy dopravy (hluk a imisie) na životné prostredie a zdravie obyvateľstva v štádiu zisťovacieho konania. Vypracovanie dopravno-kapacitného posúdenia, zabezpečenie bezpečného križovania motorovej a nemotorovej dopravy ako aj konkrétneho režimu organizácie dopravy a jej časových obmedzení navrhovanej činnosti okresný úrad zahrnul do opatrení záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania (opatrenia č. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 a 17). Vzhľadom na vyššie uvedené okresný úrad považuje pripomienky za zohľadnené.

6. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia ako dotknutý orgán štátnej správy odpadového hospodárstva listom č. OU-KE-OSZP3-2026/0050741 zo dňa 05.08.2026 upozorňuje navrhovateľa na potrebu zabezpečiť v lokalitách novo-navrhovaných obytných zón, na povinnosť materiálneho a kapacitného zabezpečenia zberu zmesového komunálneho odpadu a triedeného komunálneho odpadu a triedeného zberu biologicky rozložiteľného komunálneho odpadu a tiež na povinnosť zabezpečiť prepravu všetkých druhov odpadov organizáciou, ktorá je oprávnená na prepravu odpadov

KÓPIA

v zmysle zákona o odpadoch. Realizáciou zámeru nedôjde k významnému negatívnemu vplyvu na jednotlivé zložky životného prostredia, a preto nemá k realizácií navrhovanej činnosti námietky.

Vyhodnotenie okresného úradu:
Okresný úrad berie stanovisko dotknutého orgánu na vedomie s konštatovaním, že je súhlasné za dodržania vyššie uvedených podmienok. Podmienky dotknutého orgánu boli zahrnuté do opatrení záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania (opatrenie č. 14 až 16).

7. Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Košiciach ako dotknutý orgán listom č. RÚVZKE/ OHŽPaZ/7753/16879/2026 zo dňa 05.08.2026 konštatuje, že pri dodržaní platných bezpečnostných a hygienických limitov, odporúčaní z Hlukovej štúdie či prevádzkových predpisov výstavba ani prevádzka navrhovanej činnosti neovplyvní zdravotný stav dotknutého obyvateľstva a nenaruší súčasnú pohodu obyvateľstva. Zároveň nepožaduje, aby bol zámer navrhovanej činnosti predmetom posudzovania vplyvov na životné prostredie.

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

8. Mesto Košice, referát životného prostredia ako dotknutá obec listom č. MK/A/2026/19112 zo dňa 06.08.2026 uvádza a zároveň konštatuje, že posudzovaná navrhovaná činnosť sa považuje za prijateľnú, a nepožaduje posudzovať navrhovanú činnosť. Zároveň dodáva, že navrhovaná činnosť je v súlade s Územným plánom hospodársko-sídelnej aglomerácie Košice s platnosťou do 31.08.2025. Na zmiernenie možných nepriaznivých vplyvov navrhovanej činnosti na zložky životného prostredia uvádza nasledovné podmienky (uvedená citácia v skrátenom znení):
„ – akceptovať požiadavky a pripomienky Mesta Košice, oddelenia dopravy (správa komunikácií). Predloženie dopravno-kapacitného posúdenia dopravnej infraštruktúry je podmienkou re realizáciu navrhovaného polyfunkčného centra;
- akceptovať požiadavky orgánu územného plánovania mesta Košice
- zohľadniť Opatrenia na zmiernenie nepriaznivých vplyvov jednotlivých variantov navrhovanej činnosti na životné prostredie uvedené v bode IV. 9. zámeru.“

Vyhodnotenie okresného úradu:
Okresný úrad berie stanovisko dotknutého orgánu na vedomie s konštatovaním, že je súhlasné za splnenia vyššie uvedených podmienok. K podmienke akceptovania požiadavky a pripomienky Mesta Košice, oddelenia dopravy (správa komunikácií) ohľadom predloženia dopravno-kapacitného posúdenia dopravnej infraštruktúry, okresný úrad uvádza, že túto podmienku zahrnul do opatrení záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania (opatrenie č. 17). Podmienka ohľadom akceptovania požiadavky Mesta Košice územného plánovania v ďalšom stupni povoľovacieho procesu vyplýva navrhovateľovi z platných právnych predpisov v oblasti územného plánovania. Ide o zákonnú povinnosť, ktorej plnenie bude predmetom následných konaní podľa osobitného predpisu. Z uvedeného dôvodu nebola táto požiadavka zahrnutá do opatrení záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania.
K tretej požiadavke okresný úrad uvádza, že relevantné a opodstatnené požiadavky na elimináciu vplyvov navrhovanej činnosti na životné prostredie zo strany dotknutých orgánov a zároveň navrhnuté v zámere navrhovanej činnosti v kapitole IV. 9 Opatrenia na zmiernenie nepriaznivých vplyvov navrhovanej činnosti na životné prostredie okresný úrad zahrnul do opatrení záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania (opatrenia č. 18 až 20).

V rámci zisťovacieho konania v zmysle § 29 ods. 6 zákona o EIA bolo zo strany verejnosti v stanovenej lehote predložené nevyžiadané stanovisko.

Združenie domových samospráv, Rovniankova 14, P. O. BOX 218, 851 02 Bratislava (ďalej len „ZDS“) dňa 31.07.2026 doručil stanovisko v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu s nasledovnými pripomienkami, ktoré okresný úrad uvádza v skrátenej verzií (iba pripomienky), a v ktorom ZDS požaduje:

A. Dotknutá verejnosť žiada, aby príslušný orgán vydal záväzné stanovisko zo zisťovacieho konania, ktorým určí, že navrhovaná činnosť sa bude ďalej posudzovať podľa zákona č. 24/2006 Z. z.

Vyhodnotenie okresného úradu:

KÓPIA

Okresný úrad na základe komplexného posúdenia zámeru navrhovanej činnosti vrátane hlukovej štúdie, doručených stanovísk dotknutých orgánov, dotknutej obce a pripomienok verejnosti dospel k záveru, že predložený zámer dostatočným spôsobom identifikuje, popisuje a vyhodnocuje predpokladané vplyvy navrhovanej činnosti na životné prostredie a zdravie obyvateľstva v štádiu zisťovacieho konania. Žiadny z dotknutých orgánov v zákonnej lehote nepožadoval povinné posudzovanie zámeru podľa zákona o EIA. Navrhovateľ v priebehu projektovej prípravy upravil parametre v prospech životného prostredia, a to zvýšením výmery zelene a znížením spevnených plôch. Zistené predpokladané vplyvy činnosti nedosahujú takú intenzitu ani rozsah, aby vyžadovali vypracovanie správy o hodnotení.
Z uvedených dôvodov okresný úrad rozhodol, že navrhovaná činnosť sa nebude ďalej posudzovať podľa zákona o EIA a túto požiadavku vyhodnotil ako nedôvodnú.

B. Dotknutá verejnosť žiada, aby príslušný orgán nevychádzal zo všeobecného tvrdenia, že rozdiely predstavujú iba prirodzený vývoj projektu. Musí presne určiť, či odborné prílohy zodpovedajú projektu, o ktorom má byť vydané záväzné stanovisko.

Vyhodnotenie okresného úradu:
Okresný úrad uvádza, že proces posudzovania vplyvov na životné prostredie podľa zákona o EIA slúži na posúdenie environmentálnych vplyvov navrhovanej činnosti na základe predloženého zámeru a jeho odborných príloh, ktoré tvoria vecný a koncepčný podklad pre vydanie záväzného stanoviska v zisťovacom konaní. Okresný úrad preskúmal súlad odborných príloh so zámerom a konštatuje, že celkový plošný záber územia, hrubá podlažná plocha aj počet parkovacích miest zostávajú v celom rozsahu zachované. Odchýlky v čiastkových výmerách zastavaná plocha a zeleň medzi zámerom a hlukovou štúdiou sú dôsledkom optimalizácie projektu v prospech životného prostredia. Predložená dokumentácia a jej odborné prílohy vecne zodpovedajú rozsahu a charakteru navrhovanej činnosti a sú dostatočné na posúdenie jej základných vplyvov na životné prostredie v tejto fáze povoľovania.
Okresný úrad túto požiadavku vyhodnotil ako nedôvodnú.

C. Dotknutá verejnosť žiada, aby sa hodnotil maximálny realistický prevádzkový scenár umožnený projektom a to najmä: plné obsadenie administratívnych budov, plné využitie zdravotníckeho centra, prevádzka všetkých apartmánov, špičková návštevnosť retailu, súbežné zásobovanie, večerné a víkendové využitie, plná obsadenosť parkovísk.

Vyhodnotenie okresného úradu:
Okresný úrad uvádza, že predložený zámer navrhovanej činnosti posudzuje vplyvy stavby pri jej plnom dimenzovaní na maximálne navrhované kapacity (úžitkové plochy, počty zamestnancov, návštevníkov, apartmánov a dimenzovanie statickej dopravy), čím v dostatočnom rozsahu zohľadňuje plné prevádzkové zaťaženie pre potreby zisťovacieho konania podľa zákona o EIA. Všetky základné funkčné zložky stavby vrátane obchodných prevádzok, administratívy, medicínskeho centra, apartmánových bytov a parkovacích kapacít boli v zámere jednoznačne zohľadnené pri hodnotení environmentálnych vplyvov. Detailné prevádzkové špičky, mikrosimulácie a kapacity jednotlivých technických či dopravných subsystémov budú predmetom podrobnejšej projektovej dokumentácie v nadväzujúcich povoľovacích konaniach, kde budú presne preverované príslušnými dotknutými orgánmi. V štádiu zisťovacieho konania nie je potrebné vyžadovať ďalšie modelovanie prevádzkových scenárov nad rámec predložených podkladov.
Okresný úrad túto požiadavku vyhodnotil ako nedôvodnú.

D. Dotknutá verejnosť žiada, aby sa určil presný rozsah, umiestnenie, dopravná funkcia, záber plôch, vplyv na zeleň, vplyv na chodcov, cyklistov a MHD, povoľovací režim a časovú väzbu na centrum ak dôjde k úprave križovatky.

Vyhodnotenie okresného úradu:
Okresný úrad uvádza, že navrhovateľ v predložených podkladoch dostatočne popísal dopravné napojenie navrhovanej činnosti pre potreby zisťovacieho konania. Presný rozsah a stavebno-technické detaily prípadných úprav križovatky, presný záber plôch, riešenie peších a cyklistických väzieb, napojenie na MHD, ako aj organizácia dopravy budú detailne určené v stupni projektovej dokumentácie pre nadväzujúce povoľovacie konania. Vypracovanie podrobného dopravno-kapacitného posúdenia a dopravno-inžinierskeho riešenia navrhovanej činnosti v nadväzujúcich konaniach okresný úrad akceptoval a určil ho ako záväznú podmienku tohto záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania (konkrétne opatrenie č. 17). Vzhľadom na uvedené okresný úrad považuje pripomienku za zohľadnenú.

KÓPIA

E. Dotknutá verejnosť žiada kumulatívne vyhodnotiť – dopravu centra a Tesco, dopravu na Slaneckej ceste a Napájadlách, zásobovanie komerčných a priemyselných prevádzok, vývoj bývalého Mlynu Košice, dopravu betonárky, budúci rast juhovýchodnej časti mesta a vplyv nadradených cestných investícií.

Vyhodnotenie okresného úradu:
Okresný úrad uvádza, že predložený zámer navrhovanej činnosti a jeho odborné prílohy v dostatočnom rozsahu identifikujú a vyhodnocujú kumulatívne vplyvy vyvolanej dopravy v dotknutom území pre potreby zisťovacieho konania. Dopravné zaťaženie bolo posudzované v kontexte existujúceho dopravno-urbanistického kontextu mestskej časti Košice – Nad jazerom a kapacity priľahlej cestnej komunikácie (Slanecká ulica, Napájadlá). Vyžadovanie samostatného dopravného posúdenia celej juhovýchodnej časti mesta vrátane vzdialených investičných zámerov je nad rámec požiadaviek na zisťovacie konanie pre posudzovaný zámer navrhovanej činnosti.
Okresný úrad túto požiadavku vyhodnotil ako nedôvodnú.

F. Dotknutá verejnosť žiada hodnotiť aj kvalitu vonkajšieho prostredia, možnosť prirodzeného vetrania, nočný hluk, pobyt na otvorených častiach objektu, letné prehrievanie pri potrebe uzavretia okien, a príspevok samotného projektu s doprave a hluku.

Vyhodnotenie okresného úradu:
Okresný úrad uvádza, že predložený zámer navrhovanej činnosti v dostatočnom rozsahu identifikuje a vyhodnocuje vplyvy hluku z dopravy a prevádzky objektu pre potreby zisťovacieho konania. Výsledky hlukového posúdenia preukazujú dodržanie prípustných hodnôt určujúcich veličín pre denný, večerný aj nočný čas v zmysle platnej vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z. V štádiu zisťovacieho konania nie je potrebné vyžadovať tieto mikroklimatické a detailné stavebno-akustické posudky nad rámec predloženého zámeru.
Vzhľadom na uvedené okresný úrad považuje pripomienku za zohľadnenú.

G. Dotknutá verejnosť žiada, aby ďalšie posudzovanie vyhodnotilo spoločný maximálny akustický scenár všetkých stacionárnych zdrojov vrátane tónových, impulzných a nízkofrekvenčných zložiek.

Vyhodnotenie okresného úradu:
Okresný úrad uvádza, že v štádiu zisťovacieho konania boli hlavné zdroje hluku a vplyvy navrhovanej činnosti na hlukovú situáciu v danom území identifikované a posúdené v rozsahu dostatočnom pre tento stupeň konania prostredníctvom hlukovej štúdie vypracovanej odborne spôsobilou osobou. Hluková štúdia zohľadnila rozhodujúce zdroje hluku dopravou a prevádzkou podzemnej garáže vo vzťahu k najbližšej obytnej zóne situovanej za Slaneckou cestou. Navrhovaná činnosť nemá charakter výrobnej prevádzky a v tejto etape neuvažuje so zriadením kotolne na zemný plyn ani stredných či veľkých stacionárnych zdrojov znečisťovania ovzdušia. Detailné posúdenie konkrétnych stacionárnych technologických zdrojov hluku (vrátane vyhodnotenia tónových, impulzných či nízkofrekvenčných zložiek hluku podľa platných vyhlášok a noriem) bude vykonané v nadväzujúcich konaniach na základe presnej špecifikácie konkrétnych vybraných zariadení a ich technických parametrov v stupni projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie. V štádiu zisťovacieho konania nie je potrebné vyžadovať podrobnú hlukovú analýzu charakteru hluku jednotlivých technológií nad rámec predloženého zámeru.
Okresný úrad túto požiadavku vyhodnotil ako nedôvodnú.

H. Dotknutá verejnosť žiada, vyhodnotiť prírastok emisií z osobnej a nákladnej dopravy, emisie pri čakaní a rozjazdoch na vjazdoch, odvetranie podzemnej garáže, umiestnenie výduchov garáže vo vzťahu k oknám apartmánov a nasávacím otvorom vzduchotechniky, kumuláciu so Slaneckou cestou, kumuláciu s Tesco a betonárkou, prašnosť počas výstavby, riziko resuspenzie prachu z rozsiahlych dopravných plôch.

Vyhodnotenie okresného úradu:
Okresný úrad uvádza, že predložený zámer o navrhovanej činnosti a jeho odborné podklady v dostatočnom rozsahu identifikujú vplyvy vyvolanej dopravy a stavebných prác na kvalitu ovzdušia pre potreby zisťovacieho konania podľa zákona o EIA. Navrhovaná činnosť nepredstavuje významný stacionárny zdroj znečisťovania ovzdušia. Emisie z plynulej aj prerušovanej dopravy (čakanie, rozjazdy na vjazdoch/výjazdoch) či odvetrávania podzemnej garáže nedosahujú intenzitu, ktorá by spôsobila prekročenie zákonných imisných limitov alebo zásadné zhoršenie kvality ovzdušia v lokalite, a to ani v kumulácii so Slaneckou cestou, OC Tesco či betonárkou. Prašnosť počas výstavby a riziko resuspenzie prachu sú dočasnými a lokálnymi vplyvmi, ktoré budú eliminované štandardnými staveniskovými

KÓPIA

opatreniami (kropenie, čistenie vozidiel) a okresný úrad ich zahrnul do opatrení tohto záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania (konkrétne opatrenia č. 3 a 4). Riešenie vzduchotechnického odvetrania podzemných garáží, presné umiestnenie výduchov vo vzťahu k oknám apartmánov a nasávacím otvorom vzduchotechniky sú predmetom nadväzujúcich konaní. Vzhľadom na uvedené okresný úrad považuje pripomienku za zohľadnenú.

I. Dotknutá verejnosť žiada, hydrogeologicky preveriť maximálnu hladinu podzemnej vody, sezónne kolísanie, vzdialenosť dna vsakovacieho objektu od maximálnej hladiny, vplyv podzemnej garáže na pilót na prúdenie podzemnej vody, riziko vzdutia, riziko zaplavenia alebo spätného vzdutia, rýchlosť šírenia prípadného znečistenia, vplyv na Hornád prostredníctvom hydraulickej spojitosti.

Vyhodnotenie okresného úradu:
Okresný úrad uvádza, že v rámci predloženého zámeru navrhovanej činnosti boli hydrogeologické pomery územia a koncepcia zakladania stavby popísané v dostatočnom rozsahu pre potreby zisťovacieho konania. Z predloženého zámeru ani z doručených odborných stanovísk nevyplýva riziko vznikajúceho významného negatívneho vplyvu navrhovanej činnosti na režim podzemných vôd ani na vodný tok Hornád. Projekt bol navrhnutý s prihliadnutím na charakteristické vlastnosti záujmového územia. Detailné hydrogeologické posúdenie, presné určenie sezónneho kolísania hladiny podzemnej vody, výpočet podmienok vsakovania zrážkových vôd v zmysle príslušných technických noriem (vrátane dodržania odstupu dna vsakovacích objektov od maximálnej hladiny podzemnej vody), ako aj podrobný návrh zakladania stavby na pilótach a jeho vplyv na prúdenie podzemných vôd budú predmetom inžiniersko-geologického a hydrogeologického prieskumu pre nadväzujúce stupne projektovej dokumentácie. Tieto náležitosti budú posudzované a povoľované orgánom štátnej vodnej správy a stavebným úradom v nadväzujúcich konaniach. V štádiu zisťovacieho konania nie je potrebné vyžadovať podrobný hydrogeologický prieskum nad rámec predloženého zámeru.
Okresný úrad túto požiadavku vyhodnotil ako nedôvodnú.

J. Dotknutá verejnosť žiada určiť, ako sa zachytí väčší únik pohonných látok, či možno uzavrieť odtok do vsaku, ako sa izoluje kontaminovaná časť retencie, ako sa zabráni šíreniu znečistenia do priepustných štrkov, ako sa bude postupovať pri požiari vozidla na parkovisku alebo v podzemnej garáži, ak sa bude nakladať a kontaminovanou hasiacou vodou, či sa požiarna voda nemôže dostať do vsakovacieho systému.

Vyhodnotenie okresného úradu:
Okresný úrad uvádza, že predložený zámer navrhovanej činnosti a jeho odborné podklady v dostatočnom rozsahu identifikujú a riešia ochranu podzemných a povrchových vôd pred únikom ropných látok a znečistením pre potreby zisťovacieho konania podľa zákona o EIA. Všetky spevnené plochy parkovísk a komunikácií, z ktorých hrozí odplavovanie ropných látok, budú odkanalizované cez odlučovač ropných látok s havarijným uzáverom pred zaústením do vsakovacích objektov. V prípade havárie alebo úniku ropných látok je možné prítok do vsakovacieho systému mechanicky/automaticky uzavrieť a kontaminovanú vodu zneškodniť v zmysle platnej legislatívy o vodách. Podzemná garáž je navrhnutá ako vodonepriepustná betónová konštrukcia (tzv. biela vaňa), čo zabraňuje priamemu presakovaniu kontaminovaných vôd do priepustných štrkových vrstiev podzemných vôd. Riešenie protipožiarnej bezpečnosti, nakladanie s kontaminovanou hasiacou vodou (napr. záchytné havarijné nádrže, odvodnenie garáží), ako aj podrobný Havarijný plán a Protipožiarna bezpečnostná charakteristika stavby sú predmetom nadväzujúcich povoľovacích konaní.
Okresný úrad túto požiadavku vyhodnotil ako nedôvodnú.

K. Dotknutá verejnosť žiada určiť druhovú skladbu, výsadbovú veľkosť, minimálny obvod kmeňa, veľkosť koreňového balu, prekoreniteľný pôdny objem, ochranu pred zhutnením, spôsob zavlažovania, dobu povinnej starostlivosti, povinnosť náhrady uhynutých stromov, termín dosiahnutia deklarovanej tieniacej funkcie.

Vyhodnotenie okresného úradu:
Okresný úrad uvádza, že zámer navrhovanej činnosti v dostatočnom rozsahu identifikuje koncepciu vegetačných úprav a vplyvy na zeleň pre potreby zisťovacieho konania, pričom v rámci konania bolo doručené aj odborné Hodnotenie drevín vypracované (Ing. Martin Kolník, VELES, 04/2025). K výrubu drevín už bolo orgánom ochrany prírody a krajiny vydané záväzné stanovisko č. MK/A/2026/18034 zo dňa 30.06.2026, ktoré obsahuje presné podmienky k výrubu a vykonaniu náhradnej výsadby. Stanovenie presnej druhovej skladby, konkrétnych dendrologických parametrov výsadby, prekoreniteľného objemu, technických podmienok výsadby, zavlažovania a

KÓPIA

následnej starostlivosti je predmetom samostatného konania podľa osobitných predpisov a nadväzujúcej projektovej dokumentácie.
Okresný úrad túto požiadavku vyhodnotil ako nedôvodnú.

L. Dotknutá verejnosť žiada predložiť výpočtovú metodiku, predpokladaný priemer korún, umiestnenie stromov, skutočnú plochu parkovísk, časový vývoj zatienenia, zohľadnenie úhynu pomalšieho rastu, podmienky koreňového systému.

Vyhodnotenie okresného úradu:
Okresný úrad uvádza, že predložený zámer navrhovanej činnosti v dostatočnom rozsahu identifikuje bilanciu plôch a celkovú koncepciu sadových úprav pre potreby zisťovacieho konania podľa zákona o EIA. Navrhovaný projekt počíta s podielom zelene 30,9 % na teréne, čím výrazne prekračuje minimálnu požiadavku Územného plánu mesta Košice (min. 20 %). Vypracovanie podrobného projektu sadových úprav, vrátane presného rozmiestnenia drevín, riešenia koreňových systémov a technického detailu parkovacích plôch, je štandardnou súčasťou dokumentácie pre nadväzujúce povoľovacie konania. Vyžadovanie špeciálnych výpočtových metodík zatienenia, simulácií časového rastu korún či modelovania úhynu drevín je nad rámec požiadaviek na zisťovacie konanie.
Okresný úrad túto požiadavku vyhodnotil ako nedôvodnú.

M. Dotknutá verejnosť žiada presne rozlíšiť záväzné súčasti projektu, variantné možnosti, budúce investičné možnosti.

Vyhodnotenie okresného úradu:
Okresný úrad uvádza, že predložený zámer navrhovanej činnosti jednoznačne definuje rozsah, kapacitné parametre a funkčné využitie posudzovaného stavu pre potreby zisťovacieho konania. Dokumentácia posudzuje konkrétny, pevne definovaný stavebný zámer s jasne vymedzenými bilanciami, ako sú podlažnosť, počet parkovacích miest, hrubé podlahové plochy, podiel zelene (30,9 % na teréne) a nároky na inžinierske siete. Všetky prvky popísané v predloženom zámere tvoria ucelený a záväzný rámec navrhovanej činnosti, ktorý je predmetom posúdenia v tomto zisťovacom konaní. Prípadné investičné možnosti v území alebo zmeny navrhovanej činnosti, ktoré nie sú obsiahnuté v predloženom zámere, by v prípade ich neskoršieho uvažovania podliehali samostatnému posúdeniu v zmysle zákona o EIA a nadväzujúcim povoľovacím konaniam.
Okresný úrad túto požiadavku vyhodnotil ako nedôvodnú.

N. Dotknutá verejnosť žiada pred odstránením vegetácie preveriť najmä hniezdenie vtákov, výskyt dutín a úkrytov pre netopiere, výskyt opeľovačov, prítomnosť plazov a drobných cicavcov, sezónne využívanie územia.

Vyhodnotenie okresného úradu:
Okresný úrad uvádza, že navrhovaná činnosť je situovaná v zastavanom území mesta Košice, mimo chránených území, územie NATURA 2000 a prvkov územného systému ekologickej stability (ÚSES). K odstraňovaniu vegetácie a výrubu drevín už bolo príslušným orgánom ochrany prírody a krajiny vydané záväzné stanovisko č. MK/A/2026/18034 zo dňa 30.06.2026, ktoré určuje presné podmienky realizácie výrubu a náhradnej výsadby. Ochrana hniezdiaceho vtáctva a fauny je v zmysle platnej legislatívy a vydaného stanoviska zaistená povinnosťou realizovať výrub a odstraňovanie drevín výhradne v období vegetačného pokoja (mimo hniezdneho obdobia). Tieto požiadavky okresný úrad premietol aj do záväzných opatrení tohto záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania pre fázu prípravy a realizácie stavby (konkrétne opatrenie č. 1). Vyžadovanie samostatného biologického či entomologického prieskumu v zastavanej ploche bývalého priemyselného / komerčného územia je nad rámec potrieb zisťovacieho konania.
Okresný úrad túto požiadavku vyhodnotil ako nedôvodnú.

O. Dotknutá verejnosť žiada, aby projekt obsahoval účinné opatrenia viditeľné pre vtáctvo na vonkajšom povrchu skla. Za dostatočné nemožno automaticky považovať tónovanie alebo jednotlivé dekoratívnej nálepky.

Vyhodnotenie okresného úradu:
Okresný úrad uvádza, že konkrétne architektonické a technické riešenie presklených fasádnych plôch z hľadiska prevencie kolízií vtáctva (napr. využitie skiel s vhodnou odrazivosťou, rastrov, kontrastných prvkov či iných bezpečnostných úprav v zmysle odporúčaných štandardov) bude predmetom spracovania v nadväzujúcich stupňoch projektovej dokumentácie a posudzovania v stavebnom konaní. Uskutočniť primerané opatrenia na minimalizáciu

KÓPIA

rizika kolízie vtáctva s presklennými plochami objektov navrhovanej činnosti okresný úrad zahrnul do opatrení tohto záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania (konkrétne opatrenie č.5).
Vzhľadom na uvedené okresný úrad považuje pripomienku za zohľadnenú.

P. Dotknutá verejnosť žiada určiť maximálnu intenzitu osvetlenia, chromatickosť svetla, smerovanie svietidiel, svetelný tok nad horizont, režim stmievania, čas vypínania obchodnej a reklamnej iluminácie, ochranu apartmánov a okolitej zástavby pred oslnením, režim osvetlenia zásobovacích priestorov, použitie pohybových senzorov.

Vyhodnotenie okresného úradu:
Okresný úrad uvádza, že predložený zámer navrhovanej činnosti v dostatočnom rozsahu popisuje riešenie širších vzťahov a infraštruktúry pre potreby zisťovacieho konania. Všetky exteriérové svietidlá, osvetlenie zásobovacích priestorov a reklamné plochy musia v zmysle platnej legislatívy splniť požiadavky na zamedzenie nežiaduceho oslnenia a svetelného znečistenia podľa príslušných technických a hygienických noriem (STN). Stanovenie podrobných technických parametrov (chromatickosť, smerovanie svietidiel, časový režim útlmu či využitie senzorov) je predmetom nadväzujúcej projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie a bude predmetom posudzovania príslušných orgánov (Regionálny úrad verejného zdravotníctva, stavebný úrad) v nadväzujúcich konaniach. V štádiu zisťovacieho konania nie je potrebné vyžadovať podrobné svetelno-technické posúdenie.
Okresný úrad túto požiadavku vyhodnotil ako nedôvodnú.

R. Dotknutá verejnosť požaduje porovnať najmenej variant menšieho reatilového objektu, variant nižšej administratívnej kapacity, variant menšieho počtu parkovacích miest, variant väčšieho podielu podzemného parkovania, variant dopravného manažmentu podporujúceho MHD a cyklistiku, variant väčšieho podielu terénnej zelene, variant odlišnej orientácie apartmánov, variant bez chránených miestností na najhlukovejších fasádach, variant väčšej vodnej a klimatickej rezervy, variant podľa aktuálnej územnoplánovacej regulácie.

Vyhodnotenie okresného úradu:
Okresný úrad uvádza, že zámer navrhovanej činnosti bol v súlade so zákonom o EIA vypracovaný v nulovom variante a vo variante navrhovanej činnosti. Posudzovaný zámer bol už v štádiu predprojektovej prípravy urbanisticky aj kapacitne optimalizovaný (vrátane dosiahnutia 30,9 % podielu zelene na teréne, čím prekračuje územnoplánovací limit 20 %). Požiadavka na spracovanie množstva ďalších čiastkových variantov zodpovedá rozsahu hodnotenia v procese povinného posudzovania vplyvov (správy o hodnotení). Nakoľko predložený zámer a jeho odborné podklady v dostatočnom rozsahu preukázali, že navrhovaná činnosť pri dodržaní stanovených podmienok nebude mať významné negatívne vplyvy na životné prostredie a zdravie obyvateľstva, nie je právny ani odborný dôvod požadovať vypracovanie nových variantov zámeru.
Okresný úrad túto požiadavku vyhodnotil ako nedôvodnú.

S. Dotknutá verejnosť v tomto štádiu bez úplného stavebného spisu nepredkladá kategorický záver o tom, ktorý územný plán sa má právne uplatniť, žiada však predložiť žiadosť podanú 27. augusta 2025, preukázať jej úplnosť, identifikovať projektovú dokumentáciu, ktorá bola jej súčasťou, porovnať ju s aktuálnym projektom, uviesť všetky zmeny vykonané po podaní, vyhodnotiť súlad aj s aktuálnou územnoplánovacou koncepciou ako environmentálne relevantnou alternatívou.

Vyhodnotenie okresného úradu:
Okresný úrad uvádza, že v štádiu zisťovacieho konania podľa zákona o EIA posudzuje vplyvy navrhovanej činnosti na životné prostredie výhradne na základe predloženého zámeru a jeho odborných príloh. Podanie žiadosti o záväzné stanovisko alebo stavebný zámer na príslušnom stavebnom úrade nepredstavuje porušenie zákona o EIA. Skúmanie úplnosti podaní doručených iným správnym orgánom, vyžadovanie spisu zo stavebného konania, porovnávanie verzií projektovej dokumentácie či analýza procesných úkonov pred stavebným úradom nepatria do vecnej pôsobnosti orgánu posudzovania vplyvov na životné prostredie. Posudzovanie súladu navrhovanej činnosti s územnoplánovacou dokumentáciou patrí do kompetencie príslušných územnoplánovacích orgánov a povoľujúceho orgánu v následných konaniach podľa osobitných právnych predpisov.
Okresný úrad túto požiadavku vyhodnotil ako nedôvodnú.

T. Dotknutá verejnosť žiada, aby rozsah hodnotenia zahŕňal najmä konsolidáciu rozhodujúcej projektovej verzie a porovnanie pre všetkých rozdielov medzi zámerom, hlukovou štúdiou a dokumentáciou podanou stavebnému úradu.

KÓPIA

Vyhodnotenie okresného úradu:
Okresný úrad uvádza, že predložený zámer navrhovanej činnosti bol posudzovaný v zisťovacom konaní podľa § 29 zákona o EIA. V tomto štádiu konania sa neurčuje rozsah hodnotenia podľa § 30 zákona o EIA, nakoľko dotknuté orgány nepožadovali pokračovanie posudzovania zámeru a príslušný orgán nerozhodol o povinnom posudzovaní. Požiadavka týkajúca sa stanovenia rozsahu hodnotenia je preto z procesného hľadiska bezpredmetná. Okresný úrad posudzuje vplyvy navrhovanej činnosti na životné prostredie výhradne na základe predloženého zámeru a jeho odborných príloh. Porovnávanie či konsolidácia odlišných stupňov projektovej dokumentácie predložených stavebnému úradu v iných konaniach presahuje rámec a právomoci orgánu posudzovania vplyvov v zisťovacom konaní. Posúdenie súladu finálnej projektovej dokumentácie so zámerom a stanovenými podmienkami bude predmetom nadväzujúcich povoľovacích konaní.
Okresný úrad túto požiadavku vyhodnotil ako nedôvodnú.

U. Dotknutá verejnosť žiada, aby príslušný orgán vydal záväzné stanovisko zo zisťovacieho konania, ktorým určí, že navrhovaná činnosť „Polyfunkčné centrum OC Jazero“ sa bude ďalej posudzovať podľa zákona č. 24/2006 Z. z. a zároveň žiada, aby príslušný orgán pred určením rozsahu hodnotenia vyžiadal od stavebného úradu úplný spis žiadosti podanej 27. augusta 2025, stanovisko útvaru hlavného architekta, aktuálnu projektovú dokumentáciu, dopravno-kapacitnú štúdiu, projekt úprav križovatiek a úplné vodné, akustické a hydrogeologické podklady.

Vyhodnotenie okresného úradu:
Okresný úrad uvádza, že účelom zisťovacieho konania podľa § 29 zákona o EIA je odborne a komplexne posúdiť, či predložený zámer navrhovanej činnosti môže mať významný nepriaznivý vplyv na životné prostredie a zdravie obyvateľstva. Okresný úrad pri posudzovaní navrhovanej činnosti vychádzal zo zákonných kritérií pre zisťovacie konanie (príloha č. 10 k zákonu o EIA), zo stanovísk dotknutých orgánov, dotknutej obce (mesto Košice), ako aj z predložených odborných podkladov a štúdií. Na základe vykonaného dokazovania, posúdenia charakteru činnosti, jej lokalizácie v urbanizovanom území a stanovených záväzných podmienok bolo preukázané, že predložený zámer v dostatočnom rozsahu identifikuje a eliminuje potenciálne negatívne vplyvy na životné prostredie. Žiadny z dotknutých orgánov štátnej správy nepožadoval povinné posudzovanie zámeru. Samotná požiadavka verejnosti na povinné posudzovanie bez predloženia nových relevantných odborných dôkazov o neidentifikovaných významných nepriaznivých vplyvoch nie je dôvodom na vydanie záverečného stanoviska zo zisťovacieho konania. Skúmanie úplnosti podaní doručených iným správnym orgánom, vyžadovanie spisu zo stavebného konania, porovnávanie verzií projektovej dokumentácie či analýza procesných úkonov pred stavebným úradom nepatria do vecnej pôsobnosti orgánu posudzovania vplyvov na životné prostredie.
Okresný úrad túto požiadavku vyhodnotil ako nedôvodnú.

Navrhovateľ dňa 14.08.2026 na ústnom pojednávaní predložil svoje vyjadrenie k pripomienkam ZDS k zámeru navrhovanej činnosti v nasledovnom znení (uvedená citácia):

„I. Základné stanovisko dotknutej verejnosti
Vyhodnotenie pripomienky
Navrhovateľ nesúhlasí s požiadavkou na ďalšie posudzovanie navrhovanej činnosti podľa zákona č. 24/2006 Z. z. Predložený zámer obsahuje všetky náležitosti požadované zákonom pre zisťovacie konanie a poskytuje dostatočný podklad na posúdenie predpokladaných vplyvov navrhovanej činnosti na životné prostredie. Skutočnosť, že niektoré technické podklady budú dopracované v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie, nepredstavuje dôvod na ďalšie posudzovanie navrhovanej činnosti. Podrobné technické, konštrukčné a prevádzkové riešenia vrátane presnej špecifikácie a realizácie v projektovej dokumentácii budú uvedené v ďalšom stupni projektu. Stanovisko Ministerstva dopravy SR č. 25993/2026/SSP/76429 zo dňa 27. 07. 2026 neobsahuje požiadavku na predloženie DKP v rámci zisťovacieho konania. V rámci zisťovacieho konania sa musia určiť opatrenia, ktorým sa má zabrániť alebo predísť významným negatívnym vplyvom na životné prostredie, preto nevidíme dôvod neuviesť vypracovanie DKP do záväzných opatrení do ďalšieho stupňa projektu, ak budú známe všetky relevantné vstupné údaje, ktoré nemá spracovateľ DKP v súčasnosti k dispozícii z objektívnych príčin (prebiehajúca modernizácia električkových tratí).

II. Skutočný rozsah navrhovanej činnosti
Vyhodnotenie pripomienky
Navrhovateľ nespochybňuje rozsah ani funkčné využitie navrhovanej činnosti. Všetky základné kapacity stavby, vrátane obchodných prevádzok, administratívnych priestorov, medicínskeho centra, apartmánového ubytovania a

KÓPIA

statickej dopravy, sú v zámere jednoznačne uvedené a boli zohľadnené pri hodnotení predpokladaných vplyvov na životné prostredie.
Samotná veľkosť alebo polyfunkčný charakter stavby nepreukazujú existenciu významných negatívnych vplyvov na životné prostredie.

III. Predložené podklady neopisujú jeden stabilizovaný projekt
Vyhodnotenie pripomienky
Hluková štúdia bola spracovaná na základe skoršej verzie projektovej dokumentácie. Po jej vypracovaní bola projektová dokumentácia optimalizovaná. Aktuálne riešenie obsahuje väčšiu plochu zelene, vyšší počet navrhovaných stromov, menší rozsah spevnených plôch a menšiu zastavanú plochu ako verzia použitá pri spracovaní hlukovej štúdie. Ide teda o zmeny priaznivé z environmentálneho hľadiska. Spracovateľ Hlukovej štúdie počítal z najnepriaznivejším stavom. Výstupy a závery z HŠ sú relevantné a dostačujúce v tejto etape projektu a jedná sa o predikciu hlukových pomerov. V ďalšom stupni projektu alebo po realizácií stavby sa vykoná objektivizácia hluku. Počet parkovacích miest, základná funkčná koncepcia stavby ani spôsob dopravného napojenia sa nezmenili. Rozdiely medzi jednotlivými podkladmi predstavujú dôsledok postupnej optimalizácie projektu a nemajú vplyv na závery vykonaných odborných posúdení.

IV. Zisťovacie konanie nemôže legalizovať pohyblivý predmet posudzovania
Vyhodnotenie pripomienky
Navrhovaná činnosť predstavuje počas celej projektovej prípravy jeden a ten istý stavebný zámer. V priebehu projektovej prípravy došlo len k jeho technickej optimalizácii. Nezmenilo sa umiestnenie stavby, jej základná funkcia, rozsah objektov ani spôsob dopravného napojenia. Zmeny sa týkajú predovšetkým optimalizácie plošných bilancií a sadových úprav, ktoré sú z environmentálneho hľadiska priaznivejšie. Celkový plošný záber územia na danú navrhovanú činnosť , hrubá podlažná plocha a počet parkovacích miest ostane v celej etape projektu zachovaný tak ako je uvedený v zámere a Hlukovej štúdii. Nejde preto o nový projekt ani o zmenu, ktorá by odôvodňovala ďalšie posudzovanie podľa zákona o posudzovaní vplyvov na životné prostredie.

V. Stavebný zámer bol iniciovaný pred začatím EIA
Vyhodnotenie pripomienky
Podanie žiadosti o stavebný zámer pred začatím zisťovacieho konania nepredstavuje porušenie zákona č. 24/2006 Z. z.. Ku dňu začatia zisťovacieho konania nebolo vydané právoplatné rozhodnutie oprávňujúce realizáciu stavby ani nebola stavba realizovaná. Výsledky zisťovacieho konania a všetky opatrenia, ktoré vyplynú zo zisťovacieho konania budú v plnom rozsahu záväzné a rešpektované v ďalších povoľovacích konaniach.

VI. Doprava je rozhodujúcim, ale neuzavretým vplyvom
Vyhodnotenie pripomienky
Navrhovateľ nesúhlasí s tvrdením, že absencia dopravno-kapacitného posúdenia predstavuje dôvod na ďalšie posudzovanie navrhovanej činnosti. Zákon č. 24/2006 Z. z. neustanovuje dopravno-kapacitné posúdenie ako povinnú súčasť zámeru ani ako podmienku ukončenia zisťovacieho konania.
Predmetom zisťovacieho konania je posúdenie predpokladaných environmentálnych vplyvov navrhovanej činnosti. Vplyvy dopravy na hlukové pomery boli vyhodnotené samostatnou hlukovou štúdiou. Hluková štúdia pritom vychádza z dopravného zaťaženia územia a posudzuje environmentálne dôsledky dopravy, ktoré sú predmetom zisťovacieho konania. Za významné považujeme aj stanovisko Ministerstva dopravy Slovenskej republiky č. 25993/2026/SSP/76429 zo dňa 27. 07. 2026, ktoré k navrhovanej činnosti neuplatňuje požiadavku na jej ďalšie posudzovanie podľa zákona č. 24/2006 Z. z., ale formuluje štandardné technické požiadavky týkajúce sa dopravného riešenia, bezpečnosti pešej a cyklistickej dopravy, organizácie výstavby a ochrany okolitých komunikácií. Uvedené pripomienky majú charakter podmienok na technické dopracovanie a realizáciu navrhovanej činnosti, nie dôvodov na pokračovanie procesu posudzovania vplyvov na životné prostredie. Podrobné technicko – stavebné úpravy križovatiek vrátane ich špecifikácie a realizácie budú predmetom ďalších stupňov projektu napr. stavebného konania. V zámere nie je nikde uvedené že dopravná úprava križovatiek je nepodstatný dopravný detail, tak ako to uvádza ZDS ale naopak navrhujú sa reálne technické opatrenia do ďalšieho stupňa projektu, ktoré nespochybňujú dôležitosť možnej dopravnej úpravy. Spracovanie dopravno-kapacitného posúdenia v súčasnom období by navyše neposkytlo objektívny podklad pre návrh definitívneho dopravného riešenia, keďže v dotknutom území prebieha modernizácia električkovej trate, ktorá dočasne významne ovplyvňuje organizáciu a intenzity dopravy. Aktuálne dopravné pomery preto nemožno považovať za reprezentatívne pre štandardný stav po ukončení modernizácie. Z uvedeného dôvodu bude DKP spracované po stabilizácii dopravných pomerov, na základe relevantných dopravných údajov a v rozsahu

KÓPIA

požadovanom príslušnými dopravnými orgánmi. Takto spracované DKP bude objektívnym podkladom pre návrh definitívneho dopravného riešenia a prípadných potrebných úprav dotknutých komunikácií a križovatiek. Uvedený postup je zároveň v súlade so stanoviskom Mesta Košice, ktoré akceptuje spracovanie dopravno-kapacitného posúdenia v ďalšom stupni projektovej dokumentácie.
Podrobné dopravno-kapacitné posúdenie bude spracované v ďalšom stupni projektovej dokumentácie ako podklad pre návrh definitívneho dopravného riešenia a stanoviská príslušných dopravných orgánov.

VII. Statická doprava nie je dopravno-kapacitným hodnotením
Vyhodnotenie pripomienky
Navrhovateľ súhlasí, že výpočet statickej dopravy a dopravno-kapacitné posúdenie predstavujú dva rozdielne odborné podklady. Výpočet statickej dopravy preukazuje potrebu parkovacích miest podľa príslušných technických predpisov. Dopravno-kapacitné posúdenie rieši technické fungovanie komunikácií a križovatiek. Absencia dopravno-kapacitného posúdenia v štádiu zisťovacieho konania však nepredstavuje nedostatok zámeru ani zákonný dôvod na ďalšie posudzovanie navrhovanej činnosti.

VIII. Dopravné účinky sa nesmú hodnotiť optimistickým priemerom
Vyhodnotenie pripomienky
Predložený zámer obsahuje opis jednotlivých funkcií navrhovanej činnosti, spôsob ich využitia a základné dopravné väzby potrebné na posúdenie environmentálnych vplyvov. Dopravno-kapacitné posúdenie bude spracované v ďalšom stupni projektovej dokumentácie po stabilizácii dopravných pomerov v území a na základe reprezentatívnych vstupných údajov, v súlade s požiadavkami Mesta Košice a príslušných dopravných orgánov. Pri jeho spracovaní budú použité návrhové dopravné scenáre zodpovedajúce reálnemu spôsobu využívania jednotlivých funkcií navrhovanej stavby. Mechanické sčítanie všetkých teoretických maximálnych prevádzkových stavov nezodpovedá reálnemu spôsobu prevádzky polyfunkčného centra.

IX. Dopravné úpravy križovatiek patria do funkčného projektu
Vyhodnotenie pripomienky
Navrhovateľ nesúhlasí s tvrdením, že prípadná potreba dopravných úprav automaticky znamená potrebu ďalšieho posudzovania navrhovanej činnosti podľa zákona č. 24/2006 Z. z.
Rozsah prípadných úprav dopravného napojenia bude určený na základe dopravno-kapacitného posúdenia a požiadaviek príslušných dopravných orgánov v ďalšom stupni projektovej dokumentácie.
Takýto postup je štandardnou súčasťou povoľovacieho procesu dopravných stavieb a nepredstavuje dôvod na ďalšie posudzovanie navrhovanej činnosti

X. Kumulácia so Slaneckou cestou a okolitými prevádzkami
Vyhodnotenie pripomienky
Existujúce dopravné a urbanistické pomery v území boli pri spracovaní zámeru zohľadnené.
Navrhovaná činnosť je umiestnená v zastavanom území mesta s existujúcou občianskou vybavenosťou a dopravnou infraštruktúrou. Vplyvy navrhovanej činnosti boli posudzované vo vzťahu k súčasnému stavu územia. V rámci ÚPD je priestor určený ako polyfunkčná zóna vhodná na novú výstavbu občianskej vybavenosti. Nie je možné požadovať posudzovanie neurčitých alebo budúcich zámerov, ktorých technické riešenie ani dopravné parametre nie sú známe. Budúci kumulatívny vplyv nemožno považovať Tesco alebo centrum , ktoré sú už zrealizované. Jeho dopravné účinky sú súčasťou existujúceho stavu. Toto je tiež uvedené v HŠ kde je uvedená na str. 23 Tabuľka 2: Prognózované koeficienty rastu VÚC KE a Tab.1: Intenzity dopravy za 24 hodín. Pre výpočet dopravy v okolí boli použité prognózované koeficienty rastu dopravy pre VUC Košice. Doprava z OC zaťaží dopravu hlukom minimálne , čo je jednoznačne uvedené v HŠ. Skutočnosť, že DKP bude spracované v ďalšom stupni projektovej dokumentácie, neznamená, že dopravné vplyvy navrhovanej činnosti neboli v zisťovacom konaní posúdené. Environmentálne dôsledky dopravy boli vyhodnotené v hlukovej štúdii, ktorá vychádza z dopravných intenzít a prognózovaných koeficientov rastu dopravy pre VÚC Košice. Nesúhlasíme s tvrdením, že kumulatívne hodnotenie bolo všeobecným konštatovaním ale bolo podložené aj konkrétnymi výpočtami v HŠ. Pre výpočet statickej dopravy projektu sa v HŠ použila „Metodika dopravno-kapacitného posudzovania vplyvov investičných projektov“

XI. Hlukové prostredie je už dnes zaťažené nad prípustnú úroveň
Vyhodnotenie pripomienky
Navrhovateľ si je vedomý existujúceho hlukového zaťaženia spôsobeného predovšetkým dopravou na Slaneckej ceste. Práve z uvedeného dôvodu bola vypracovaná samostatná hluková štúdia, ktorá posúdila vplyv existujúcej aj

Číslo spisu	Por.č.záznamu	Číslo záznamu	Dátum odoslania	Forma originálu
OU-KE-OSZP3-2026/049357	029	0163902/2026	1.10.2026	hodnoverná elektronická

KÓPIA

navrhovanej dopravy na navrhované objekty a stanovila požiadavky na stavebné konštrukcie a ochranu vnútorného prostredia. Samotná existencia dopravného hluku v území nepredstavuje dôvod na zamietnutie alebo ďalšie posudzovanie navrhovanej činnosti. HŠ obsahuje konkrétne opatrenia na zmiernenie negatívnych vplyvov hluku z dopravy ako aj požiadavky na technické riešenie objektov s hlukom zaťaženými fasádami a návrh akustických vlastností obvodových plášťov. Tieto opatrenia, budú súčasťou záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania.

XII. Hluková štúdia hodnotí iba časť prevádzkového systému
Vyhodnotenie pripomienky
Hluková štúdia bola spracovaná v rozsahu zodpovedajúcom stupňu projektovej dokumentácie.
Posudzovala rozhodujúce zdroje hluku, ktoré sú v tomto stupni známe, najmä dopravný hluk a hluk súvisiaci s prevádzkou podzemnej garáže. Konkrétne technické zariadenia jednotlivých budúcich nájomcov nie sú v súčasnosti známe a budú predmetom ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie. Ich návrh bude musieť spĺňať všetky platné hygienické limity. Hluková štúdia obsahuje Záver, v ktorom sú jednoznačne zadefinované opatrenia na zmiernenie negatívneho vplyvu hluku z dopravy a stacionárnych zdrojov hluku do ďalšieho stupňa projektu.

XIII. Stacionárne zdroje musia byť stabilizované pred environmentálnym záverom
Vyhodnotenie pripomienky
Konkrétne technické zariadenia jednotlivých prevádzok budú známe až v ďalšom stupni projektovej dokumentácie. Po ich špecifikovaní budú navrhnuté tak, aby boli splnené všetky požiadavky platných právnych predpisov na ochranu pred hlukom. Nejedná sa o výrobnú prevádzku, kde budú umiestnené stacionárne stredné alebo veľké zdroje znečisťovania ovzdušia. Jednotlivé VZT jednotky nebudú predstavovať zdroje znečisťovania ovzdušia, ktoré by produkovali znečisťujúce látky do vonkajšieho prostredia. Navrhovateľ v tejto etape neuvažuje so zriadením kotolne na zemný plyn. Najbližšia obytná zóna je až za Slaneckou cestou, takže vplyv hluku a akýchkoľvek emisií na najbližšiu obytnú zónu je vylúčený. Hluk bol vyhodnotený odborne spôsobilou osobou v Akustickej štúdii, ktorá zhodnotila všetky relevantné zdroje hluku a vyhodnotila vplyv zámeru na najbližšiu obytnú zónu.
Nejde o otázku, ktorá by mala vplyv na záver zisťovacieho konania.
XIV. Apartmánové jednotky nemožno redukovať na problém fasádnej izolácie
Vyhodnotenie pripomienky
Navrhované apartmánové jednotky sú súčasťou funkčného riešenia stavby a boli zohľadnené pri spracovaní všetkých odborných podkladov. Ich existencia sama osebe nepredstavuje dôvod na ďalšie posudzovanie navrhovanej činnosti. Všetky požiadavky na ochranu vnútorného prostredia budú splnené v súlade s platnými technickými a hygienickými predpismi. Zámer EIA predstavuje koncepčný návrh projektu a nie kompletnú projektovú dokumentáciu. Vnútorné prostredie bude riešené v ďalších stupňoch projektu.

XV. Ovzdušie a doprava
Vyhodnotenie pripomienky
Predložený zámer hodnotí predpokladané vplyvy navrhovanej činnosti na kvalitu ovzdušia primerane stupňu poznania v tejto fáze. Navrhovaná činnosť nepredstavuje významný zdroj emisií z technologických procesov. Nejedná sa o výrobnú prevádzku ale o OC s apartmánovým bývaním, ktoré využíva moderné environmentálne opatrenia na zmiernenie mikroklimatických zmien. Hlavným zdrojom emisií bude doprava, ktorej environmentálne vplyvy boli v rámci zámeru primerane vyhodnotené a nie je dôvod na ďalšie detailnejšie rozpracovanie kapitoly Ovzdušie nakoľko v území nepribudne nový stacionárny zdroj ovzdušia. Vplyvy na ovzdušie a miestnu klímu boli podrobne popísané na str. 65 zámeru. Navrhovaná činnosť preto nepredstavuje významný negatívny vplyv na kvalitu ovzdušia.

XVI. Dažďové vody a rozsah navrhovanej retencie
Vyhodnotenie pripomienky
Odvádzanie dažďových vôd je riešené v súlade s platnými technickými predpismi. Navrhnuté retenčné opatrenia boli dimenzované na základe projektových výpočtov a budú predmetom ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie a vodoprávneho konania. Poruchy čerpadla alebo upchatie ORL resp. havarijné stavy budú riešené v manipulačnom poriadku alebo prevádzkovom poriadku vodnej stavby, ktoré budú doložené ku kolaudácii stavby. Podrobné technické riešenie vodných stavieb nie je predmetom zisťovacieho konania podľa zákona č. 24/2006 Z. z.

XVII. Podzemná voda a hydraulická spojitosť s Hornádom
Vyhodnotenie pripomienky

KÓPIA

Navrhovaná činnosť bola navrhnutá s prihliadnutím na miestne hydrogeologické pomery. Podrobné technické riešenie zakladania stavby, ochrany podzemných vôd a hospodárenia s dažďovými vodami bude predmetom ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie a príslušných povoľovacích konaní. Zo zámeru ani z dostupných odborných podkladov nevyplýva existencia významného negatívneho vplyvu navrhovanej činnosti na podzemné vody.

XVIII. ORL a retenčná dlažba nenahrádzajú havarijné riešenie
Vyhodnotenie pripomienky
Navrhovaná činnosť obsahuje opatrenia na ochranu povrchových a podzemných vôd vrátane odlučovačov ropných látok a systému hospodárenia s dažďovými vodami. Podrobné technické riešenie bude predmetom projektu vodných stavieb a bude posudzované príslušným vodoprávnym orgánom. Havarijné stavy a odstránenie havarijných stavov na ORL budú podrobne riešené v manipulačnom a prevádzkovom poriadku pred kolaudáciou. Pre riadnu prevádzku a legálne používanie ORL musí byť k dispozícii kompletná technická, projektová a prevádzková dokumentácia, ktorá bude k dispozícii až v ďalších stupňoch projektu. Riešenie mimoriadnych udalostí bude súčasťou ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie a prevádzkových predpisov v súvislosti so zákonom o vodách.

XIX. Zeleň je navrhnutá iba tesne nad minimálnym regulatívom
Vyhodnotenie pripomienky
Navrhovaná činnosť spĺňa požiadavky platnej územnoplánovacej dokumentácie na minimálny podiel zelene v tejto etape. Rozdiel medzi údajmi uvedenými v hlukovej štúdii a v zámere je spôsobený následnou optimalizáciou projektového riešenia. Menší podiel zelene v HŠ oproti zámeru nespôsobí zmeny v predikcii hluku. Aktuálny návrh obsahuje väčšiu výmeru zelene ako verzia použitá pri spracovaní hlukovej štúdie, pričom navrhované riešenie spĺňa všetky regulatívy platného územného plánu a zároveň zvyšuje environmentálnu kvalitu územia oproti pôvodne posudzovanému riešeniu.

XX. Existujúca vegetácia a náhradná výsadba
Vyhodnotenie pripomienky
Výrub drevín bude realizovaný výlučne na základe právoplatného rozhodnutia príslušného orgánu ochrany prírody. Projekt súčasne navrhuje rozsiahle sadové úpravy vrátane výsadby nových stromov, čím dôjde k významnému skvalitneniu vegetačných prvkov v území. V tejto etape projektu nie je možné určiť úplne presné sadové úpravy ani čo sa týka rozsahu ani výberu drevín. Toto bude predmetom samostatného konania podľa osobitného predpisu. V súčasnosti má navrhovateľ vydané záväzné stanovisko orgánu ochrany prírody k vydaniu povolenia na výrub drevín v konaní o stavebnom zámere pod č. j. MK/A/2026/18034 zo dňa 30.06.2025. Súčasťou tohto stanoviska sú aj presné podmienky k výrubu drevín a k uskutočneniu náhradnej výsadby. Rozsah náhradnej výsadby bude riešený v súlade s rozhodnutím príslušného orgánu ochrany prírody.

XXI. Tvrdenie o pokryvnosti parkovísk potrebuje odborné vysvetlenie
Vyhodnotenie pripomienky
Projekt počíta s výsadbou stromov v rozsahu zodpovedajúcom platným regulatívom a požiadavkám územného plánu. Toto je zohľadnené v zámere v tab. Tab. č. 33: Bilancie plôch.
Podrobné riešenie sadových úprav vrátane druhového zloženia, rozmiestnenia stromov a ich ochrany bude predmetom ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie a bude súčasťou následných konaní podľa osobitného predpisu. Navrhované riešenie vytvára podmienky na postupné zlepšenie mikroklimatických pomerov v území.

XXII. Zelené strechy a fotovoltika nie sú dostatočne stabilizované
Vyhodnotenie pripomienky
Zelené strechy sú súčasťou navrhovaného riešenia a boli zohľadnené pri návrhu hospodárenia s dažďovými vodami. Možnosť využitia fotovoltických panelov predstavuje environmentálne priaznivé riešenie, ktoré bude podrobnejšie riešené v ďalšom stupni projektovej dokumentácie.

XXIII. Dendrologické hodnotenie nenahrádza biologický prieskum
Vyhodnotenie pripomienky
Navrhovaná činnosť je situovaná v zastavanom území mesta mimo chránených území, území Natura 2000 a prvkov územného systému ekologickej stability. Výrub drevín bude realizovaný v súlade s podmienkami orgánu ochrany prírody. Navrhovateľ bude rešpektovať všetky podmienky vyplývajúce z príslušných rozhodnutí orgánov ochrany prírody.

KÓPIA

XXIV. Presklené fasády a riziko kolízií vtáctva
Vyhodnotenie pripomienky
Navrhovateľ rešpektuje požiadavky ochrany prírody. V ďalšom stupni projektovej dokumentácie budú podľa potreby navrhnuté primerané opatrenia na minimalizáciu rizika kolízie vtáctva s presklenými plochami objektov.

XXV. Nočné osvetlenie nie je vyhodnotené
Vyhodnotenie pripomienky
Vonkajšie osvetlenie bude navrhnuté tak, aby spĺňalo požiadavky platných technických predpisov a minimalizovalo nežiaduce svetelné emisie do okolia. Podrobné riešenie osvetlenia bude predmetom ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie. Samostatný svetlotechnický posudok nebol v rámci zisťovacieho konania spracovaný, nakoľko jeho predloženie nebolo požadované príslušným orgánom verejného zdravotníctva – RÚVZ, ktorý sa k navrhovanej činnosti vyjadril bez požiadavky na jeho vypracovanie. Z navrhovaného umiestnenia, výškového riešenia a vzájomných odstupov objektov zároveň nevyplýva predpoklad významného negatívneho ovplyvnenia denných svetelných pomerov a preslnenia existujúcej okolitej zástavby; navrhované objekty nie sú umiestnené v takej polohe voči existujúcej obytnej zástavbe, ktorá by odôvodňovala potrebu samostatného svetlotechnického posúdenia už v rámci zisťovacieho konania. V rámci zisťovacieho konania tak nebol identifikovaný významný negatívny vplyv z hľadiska svetelných pomerov, ktorý by vyžadoval spracovanie samostatného svetlotechnického posudku. Splnenie požiadaviek na denné osvetlenie, preslnenie a ochranu vnútorného prostredia bude preukázané v príslušnom stupni projektovej dokumentácie v rozsahu požadovanom príslušnými právnymi a technickými predpismi a dotknutým orgánom verejného zdravotníctva.

XXVI. Výstavba v horizonte dvoch rokov
Vyhodnotenie pripomienky
Počas realizácie stavby budú prijaté primerané opatrenia na obmedzenie prašnosti, hluku, znečistenia komunikácií a ostatných dočasných vplyvov stavebnej činnosti. Organizácia výstavby bude riešená v realizačnej projektovej dokumentácii v súlade s požiadavkami príslušných orgánov štátnej správy.

XXVII. Variantné hodnotenie je materiálne nedostatočné
Vyhodnotenie pripomienky
Navrhovaná činnosť bola počas predprojektovej prípravy priebežne optimalizovaná. V súčasnosti sa pracuje na kompletnej projektovej dokumentácii. Výsledkom tejto optimalizácie je okrem iného zvýšenie plochy zelene, zníženie rozsahu spevnených plôch a zvýšenie počtu navrhovaných stromov. Navrhované riešenie je v súlade s ÚPD mesta KE a nie je žiaden dôvod na variantné riešenie nakoľko sa nejedná o výrobnú činnosť a navrhovateľ nemá k dispozícii inú lokalitu. Optimalizácia projektu bola vykonaná s cieľom znížiť jeho environmentálne vplyvy, nie rozšíriť rozsah navrhovanej činnosti.
Navrhované riešenie je z environmentálneho hľadiska priaznivejšie ako pôvodná projektová verzia.

XXVIII. Súlad so starým územným plánom neuzatvára environmentálne hodnotenie
Vyhodnotenie pripomienky
Navrhovateľ netvrdí, že súlad navrhovanej činnosti s územným plánom alebo územnoplánovacou dokumentáciou sám osebe nahrádza alebo uzatvára proces posudzovania vplyvov na životné prostredie. Skutočnosť, že platná územnoplánovacia dokumentácia bola schválená v minulosti, sama osebe nespochybňuje jej záväznosť ani použiteľnosť pri posudzovaní navrhovanej činnosti. Navrhovateľ je povinný postupovať podľa platnej a účinnej územnoplánovacej dokumentácie. Súlad navrhovanej činnosti s platnou územnoplánovacou dokumentáciou predstavuje zákonom vyžadovaný podklad pre povoľovanie navrhovanej činnosti. Samotný súlad s územným plánom nenahrádza zisťovacie konanie podľa zákona č. 24/2006 Z. z., rovnako však nemožno jeho význam pri posudzovaní navrhovanej činnosti spochybňovať. To, či je daná činnosť v súlade s územným plánom mesta KE sa vyjadrí Mesto Košice. Súlad s územnoplánovacou dokumentáciou je jedno z kritérií pre zisťovacie konanie, ktoré má pri rozhodovaní správny orgán použiť. Zákon nestanovuje, že samotný nesúlad s regulatívmi územného plánu je automaticky dôvodom na povinné hodnotenie. V rámci zámeru bol vykonaný súlad s regulatívmi a to Tab. č. 2: Regulatívy pre usporiadanie územia HSA Košice a Tab. č. 32: Regulatívy pre usporiadanie územia HSA Košice a Tab. č. 33: Bilancie plôch v zámere. Súlad s územným plánom vyplýva navrhovateľovi z platných právnych predpisov v oblasti územného plánovania. Jedná sa o zákonnú povinnosť, ktorej plnenie bude predmetom následných konaní podľa osobitného predpisu. Predložený zámer bol spracovaný v súlade so zákonom č. 24/2006 Z. z. a obsahuje odborné podklady na posúdenie jednotlivých zložiek životného prostredia vrátane hluku, dopravy, vôd, zelene a

KÓPIA

ostatných relevantných vplyvov. Rozhodnutie príslušného orgánu preto nebude založené iba na súlade s územným plánom, ale na komplexnom vyhodnotení všetkých podkladov predložených v zisťovacom konaní.

XXIX. Verejnosť predkladá objektívne informácie vyžadujúce doplnenie
Vyhodnotenie pripomienky
Navrhovateľ nesúhlasí s tvrdením, že predložený zámer neumožňuje posúdenie navrhovanej činnosti.
Projekt je jednoznačne definovaný z hľadiska jeho umiestnenia, rozsahu, funkčného využitia aj základných technických parametrov. Všetky vplyvy boli podrobne popísané ako aj opatrenia na zmiernenie negatívnych vplyvov na okolie. Podkladom pre zisťovacie konanie nie je kompletná projektová dokumentácia ale projekčný koncept. Navrhovaná činnosť tak ako je uvedená v zámere nie je výrobného charakteru, neabsentujú žiadne dôležité vstupy ani výstupy a ani jeden vplyv nie je negatívny významný, ktorý by ovplyvnil širšie územie a preto nevidíme dôvod na ďalšie posudzovanie. Zo zisťovacieho konania vyplynú jednoznačné environmentálne opatrenia do ďalšieho povoľovacieho procesu. Súčasťou opatrení bude aj DKP. Rozpor medzi zámerom a Hlukovou štúdiou je zanedbateľný a naopak pri Hlukovej štúdii bol použitý nepriaznivejší stav. Po konzultácií so spracovateľom Hlukovej štúdie prof. Venglovským sme dospeli k záveru, že nie je absolútne dôvod na doplnenie HŠ. Pred kolaudáciu bude potrebné vykonať nové meranie hluku s konkrétnymi údajmi vo vnútornom prostredí bytov na fasádach bytov - 12. Záver HŠ na str. 47.
Predložený zámer obsahuje všetky údaje potrebné na vykonanie zisťovacieho konania. Podrobnejšie technické riešenia budú v súlade s príslušnými právnymi predpismi spresňované v nadväzujúcich stupňoch projektovej dokumentácie a povoľovacích konaniach. Táto skutočnosť neznamená, že zámer je neúplný alebo neposkytuje dostatočný podklad na vydanie záväzného stanoviska.

XXX. Mellorov test preskúmateľnosti
Vyhodnotenie pripomienky
Predložený zámer poskytuje príslušnému orgánu dostatočný skutkový aj odborný podklad na vydanie riadne odôvodneného rozhodnutia v zisťovacom konaní. Príslušný orgán bude môcť vo svojom záväznom stanovisku vyhodnotiť všetky relevantné pripomienky, odborné podklady aj kritériá ustanovené zákonom č. 24/2006 Z. z., čím budú splnené aj požiadavky vyplývajúce z judikatúry Súdneho dvora Európskej únie.

XXXI. Verejnosť nemôže pripomienkovať budúce doplnenie projektu
Vyhodnotenie pripomienky
Predložený zámer obsahuje všetky údaje požadované zákonom pre zisťovacie konanie.
Podrobnejšie technické riešenia budú spracované v rozsahu požadovanom osobitnými právnymi predpismi pre jednotlivé povoľovacie konania. Predložený zámer však už v súčasnosti obsahuje všetky údaje potrebné na posúdenie jeho predpokladaných vplyvov na životné prostredie a zdravie obyvateľstva. Odlišnosť prvotných navrhovaných bilancií bola vysvetlená vyššie, v zámere na str. 8 a str.9 zámeru. Celkový záber územia ako aj počet parkovacích miest sa nezmenil.

Plošné charakteristiky stavby
Celková plocha pozemkov 27 456 m2
Zastavaná plocha SO 01 4 549 m2 hrubá podlažná plocha 4 417 m2
Zastavaná plocha SO 02 3 687 m2 14 698 m2
Celková zastavaná plocha objektov 8 236 m2
Plocha zelene 9 382 m2
Spevnené plochy 9 838 m2

Plošné charakteristiky v Hlukovej štúdii – str.6 :
Celková zastavaná plocha objektov je 8 352 m², pričom:
SO 01: zastavaná plocha 3 687 m²
SO 02: zastavaná plocha 4 665 m²

Plocha zelene bude 8 468 m² a spevnených plôch 10 636 m².

Celková plocha pozemkov: 27 456 m2

KÓPIA

Vyššie sú uvedené rozdiely medzi v zastavaných plochách sa plochách zelene pričom celkový záber územia ostáva zachovaný. Rozdiely v dielčích plochách nemajú vplyv na závery Hlukovej štúdie dokonca Hluková štúdia je vypracovaná pri nepriaznivejších vstupných údajov. Takýto postup je štandardný pri príprave stavieb obdobného rozsahu.

XXXII. Fragmentácia povoľovacieho reťazca
Vyhodnotenie pripomienky
Jednotlivé povoľovacie konania sa navzájom dopĺňajú, pričom každé z nich posudzuje otázky patriace do jeho zákonom určenej pôsobnosti. Zisťovacie konanie podľa zákona č. 24/2006 Z. z. nenahrádza stavebné, vodoprávne ani dopravné povoľovacie konania. Zisťovacie konanie nenahrádza výrubové konanie. Samotné povolenie o výrub, určenie spoločenskej hodnoty stromov, náhradná výsadba nie je povoľovacím konaním v zmysle zákona EIA. Otázky patriace do pôsobnosti týchto orgánov budú riešené v príslušných konaniach v rozsahu ustanovenom osobitnými právnymi predpismi.

XXXIII. Článok 8a smernice EIA a § 38 zákona o EIA
Vyhodnotenie pripomienky
Navrhovateľ je presvedčený, že vzhľadom na charakter, rozsah a umiestnenie navrhovanej činnosti nie sú splnené podmienky na ďalšie posudzovanie podľa zákona č. 24/2006 Z. z. Predložené odborné podklady nepreukazujú existenciu významných negatívnych vplyvov na jednotlivé zložky životného prostredia ani na zdravie obyvateľstva. Samotná skutočnosť, že dotknutá verejnosť navrhuje doplnenie ďalších podkladov, neznamená, že sú splnené zákonné podmienky na vykonanie ďalšieho posudzovania.

XXXIV. Požadovaný rozsah ďalšieho posudzovania
Vyhodnotenie pripomienky
Požiadavky uvedené Združením domových samospráv predstavujú rozsah dokumentácie zodpovedajúci procesu povinného hodnotenia. Navrhovateľ je však presvedčený, že vzhľadom na výsledky zisťovacieho konania nie je dôvod na spracovanie správy o hodnotení.

XXXV. Tabuľka environmentálnych opatrení
Vyhodnotenie pripomienky
Navrhovateľ bude počas prípravy, realizácie aj prevádzky stavby dodržiavať všetky podmienky vyplývajúce z rozhodnutí príslušných orgánov štátnej správy a z platných právnych predpisov.

XXXVI. Návrh dotknutej verejnosti
Vyhodnotenie pripomienky
Navrhovateľ nesúhlasí s návrhom Združenia domových samospráv na ďalšie posudzovanie navrhovanej činnosti. Prvostupňový správny orgán rozhodne podľa doručených stanovísk, vypracovaného zámeru, doplňujúcich informácii a vlastného odborného zistenia či je nutné ďalšie posudzovanie. Predložený zámer spolu s odbornými podkladmi preukazuje, že navrhovaná činnosť nebude mať významný negatívny vplyv na životné prostredie, ktorý by odôvodňoval pokračovanie procesu hodnotenia podľa zákona č. 24/2006 Z. z.

XXXVII. Záver
Vyhodnotenie pripomienky
Navrhovateľ je presvedčený, že všetky rozhodujúce vplyvy navrhovanej činnosti na životné prostredie boli primerane posúdené v rozsahu požadovanom zákonom č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie. Predložený zámer spolu s odbornými podkladmi poskytuje dostatočný podklad na vykonanie zisťovacieho konania. Z predložených podkladov nevyplýva existencia významných negatívnych vplyvov na životné prostredie, ktoré by odôvodňovali ďalšie posudzovanie navrhovanej činnosti. Navrhovateľ sa vysporiadal so všetkými pripomienkami dotknutej verejnosti. Žiadna z nich nepreukazuje existenciu takých významných negatívnych vplyvov na životné prostredie, ktoré by odôvodňovali pokračovanie procesu posudzovania podľa zákona č. 24/2006 Z. z. Navrhovateľ počas prípravy projektu priebežne optimalizoval jeho technické riešenie s cieľom minimalizovať vplyvy na životné prostredie. Oproti pôvodnej projektovej verzii došlo k zvýšeniu výmery zelene, zvýšeniu počtu navrhovaných stromov, zníženiu rozsahu spevnených plôch a zníženiu zastavanej plochy. Uvedené zmeny predstavujú z environmentálneho hľadiska priaznivejšie riešenie, pričom nemenia základnú funkčnú ani prevádzkovú koncepciu navrhovanej činnosti. Navrhovateľ nesúhlasí so ZDS, že je potrebné ďalšie posudzovanie , nakoľko v zisťovacom konaní sa určuje prijateľnosť navrhovanej činnosti z hľadiska vplyvov na životné prostredie a určujú sa opatrenia,

KÓPIA

ktoré sú záväzné pre nadväzujúce konania. Podrobné technické, konštrukčné, stavebné a prevádzkové riešenia vrátane presnej špecifikácie a realizácie v projektovej dokumentácií sú legitímnym predmetom až v ďalších konaniach napr. stavebného, vodohospodárskeho a výrubového. Z uvedených dôvodov navrhovateľ navrhuje, aby príslušný orgán podľa § 29 zákona č. 24/2006 Z. z. rozhodol, že navrhovaná činnosť „Polyfunkčné centrum OC Jazero“ sa nebude ďalej posudzovať podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie.“

Vyjadrenie okresného úradu:
Okresný úrad uvádza, že predmetné stanovisko navrhovateľa a jeho odôvodnenie ku vzneseným pripomienkam ZDS vzal na vedomie.
Okresný úrad konštatuje, že v rámci zisťovacieho konania predloženej navrhovanej činnosti postupoval podľa § 29 ods. 3 zákona o EIA a súčasne pritom prihliadal aj na stanoviská doručené podľa § 29 ods. 5 zákona o EIA a rozhodol tak ako je uvedené vo výrokovej časti tohto záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania.

I. Povaha a rozsah navrhovanej činnosti

1. Rozsah navrhovanej činnosti

Navrhovaná činnosť bude pozostávať z výstavby polyfunkčného centra, ktoré sa člení na 2 stavebné objekty SO 01 – jednopodlažný objekt a SO 02 – päťpodlažný objekt. V podzemnej časti objektu SO 02 bude vybudovaných 86 parkovacích státí na 1. PP a 236 vonkajších parkovacích miest. 4 parkovacie miesta budú vybavené nabíjacou stanicou pre elektromobily a 13 parkovacích státí bude vyhradených pre osoby s obmedzenou mobilitou.

Celková zastavaná plocha objektov je 8 236 m2 .

Členenie navrhovanej činnosti na stavebné objekty a prevádzkové súbory je nasledovné:
Hlavný stavebný objekt:
• SO 01 - jednopodlažný objekt
• SO 02 - polyfunkčný objekt s jedným podzemným a piatimi nadzemnými podlažiami

2. Súvislosť s inými činnosťami

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

3. Požiadavky navrhovanej činnosti na vstupy

• Záber pôdy
Navrhovaná činnosť bude realizovaná na pozemkoch v zastavanom území mesta Košice, ktoré sú evidované ako zastavané plochy a nádvoria, ostatná plocha, orná pôda a záhrada. Realizáciou posudzovanej činnosti nedôjde k trvalému záberu lesnej ani poľnohospodárskej pôdy. V rámci navrhovanej činnosti dôjde k výrubu 11 ks drevín.

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

• Zásobovanie vodou
Objekty navrhovanej činnosti budú zásobované pitnou vodou pre sociálne a pitné účely a plnenie funkcie požiarneho vodovodu z existujúceho verejného vodovodu umiestneného v blízkom okolí. Požadované množstvo bude zabezpečené cez prípojku pitnej vody s vodomernou šachtou a následný areálový rozvod, pričom každý objekt bude mať samostatné meranie pre prívod do technických miestností a jednotlivých odberných miest. Denný odber vody pre potreby polyfunkčného centra bude 54,5 m3/deň.
- Potreba požiarnej vody
Potreba požiarnej vody je krytá z požiarnej nádrže s funkčným objemom 35 m³, o ktorý je navýšená celková kapacita retencie dažďových vôd. Pre zabezpečenie stáleho objemu je nádrž vybavená snímačom hladiny a je napojená na automatický prívod vody, ktorý v prípade poklesu pod stanovenú úroveň 35 m³ zabezpečí potrebné dočerpanie.

Číslo spisu	Por.č.záznamu	Číslo záznamu	Dátum odoslania	Forma originálu
OU-KE-OSZP3-2026/049357	029	0163902/2026	1.10.2026	hodnoverná elektronická

KÓPIA

• Ostatné surovinové a energetické zdroje
- Surovinové zdroje
Za bezpečnú manipuláciu s materiálom, skladovanie a odpadové hospodárstvo počas výstavby zodpovedá dodávateľ stavby, ktorý pripraví aj potrebnú dokumentáciu. Keďže ide o obchodno-občiansky komplex bez výroby, projekt nepracuje s priemyselnými surovinami – jediným vstupom je hotový tovar od externých dodávateľov určený pre obyvateľov sídliska Nad jazerom.

- Energetické zdroje
Počas výstavby:
Zabezpečenie dodávky elektrickej energie bude riešené napojením sa na distribučnú sieť v blízkom okolí novými rozvodmi NN.
Počas prevádzky:
Zabezpečenie dodávky elektrickej energie navrhovanej činnosti bude riešené napojením sa na existujúci zdroj elektrickej energie t. j. na distribučnú sieť v blízkom okolí elektrickou prípojkou.

- Zdroj tepla a chladu
Zdrojom tepla a chladu pre polyfunkčné objekty SO 01 a SO 02 budú tepelné čerpadlá. Tepelné čerpadlá budú umiestnené v zadnej časti polyfunkčných objektov.

- Plyn
Pri realizácii navrhovanej činnosti sa neuvažuje so spotrebou zemného plynu.

• Dopravná a iná infraštruktúra
V rámci dopravného riešenia sa navrhuje napojenie územia na existujúcu mestskú komunikačnú sieť prostredníctvom dvoch samostatných vjazdov z ulice Napájadlá. Severný vjazd cez pozemky investora zabezpečí prístup pre osobnú dopravu k objektom, parkovacím plochám a do podzemnej garáže, pričom poslúži aj na zásobovanie objektu SO 02. Druhý vjazd, situovaný v západnej časti pozemku, je určený výhradne pre zásobovanie objektu SO 01 s možnosťou vjazdu pre kamióny. Potrebné parkovacie kapacity sú riešené kombináciou 86 vnútorných stojísk v podzemnej garáži objektu a 236 vonkajších parkovacích miest z retenčnej dlažby s odvodnením do zelene. Celkovo bude vybudovaných 322 parkovacích miest podľa výpočtu statickej dopravy, pričom dostupnosť územia podporuje aj blízka Slanecká cesta a pešia dostupnosť zastávok MHD do 150 metrov.

• Nároky na pracovné sily
Prevádzku polyfunkčného centra, jednotlivých prevádzok a administratívy bude zabezpečovať celkovo približne 450 zamestnancov pracujúcich v jednozmennom režime, pričom realizáciou novej činnosti dôjde k vytvoreniu 360 pracovných miest pre administratívu, 40 pre obchod a 50 pre zdravotné centrum. Prevádzka bude zabezpečená štandardne počas celého roka.

4. Údaje o výstupoch navrhovanej činnosti

• Zdroje znečistenia ovzdušia
Počas výstavby:
Hlavnými zdrojmi znečistenia ovzdušia počas výstavby budú mobilné zdroje, najmä emisie z dopravy a tuhé znečisťujúce látky vznikajúce počas výkopových prác a terénnych úprav. Najvýznamnejšími zdrojmi znečistenia ovzdušia budú nákladné motorové vozidlá. Tento druh znečistenia ovzdušia je považovaný za dočasnú záťaž, ktorá bude trvať iba počas výstavby.
Počas prevádzky:
Zdrojom znečisťujúcich látok posudzovanej činnosti bude statická doprava a zásobovanie ako aj zvýšená intenzita dopravy na príjazdových komunikáciách k navrhovanej činnosti.
Ako zdroj tepla pre polyfunkčné centrum sú navrhované tepelné čerpadlá vzduch/voda v kombinácií s rekuperačnými jednotkami, ktoré nie sú považované za zdroj znečisťovania ovzdušia.

• Odpadové vody
Počas prevádzky polyfunkčného centra vzniknú nasledujúce typy odpadových vôd:
Splaškové vody – odpadové vody vznikajúce z prevádzok, administratívy a apartmánov (toalety, kúpeľne, kuchyne a pod.) Predpokladané množstvo splaškových vôd bude 54 500 l/deň.

Číslo spisu	Por.č.záznamu	Číslo záznamu	Dátum odoslania	Forma originálu
OU-KE-OSZP3-2026/049357	029	0163902/2026	1.10.2026	hodnoverná elektronická

KÓPIA

Vody z povrchového odtoku – dažďové vody odtekajúce zo striech a spevnených plôch. Predpokladaný prietok dažďových vôd je v rozmedzí 217,2 l/s až 265,3 l/s.
Splaškové vody budú cez novú prípojku odvádzané do existujúcej verejnej kanalizácie. Dažďové vody budú odvedené areálovou kanalizáciou do podzemnej retenčnej nádrže s celkovým objemom 285 m3 . Vody z povrchového odtoku zo spevnených plôch budú pred vstupom do retencie prečistené v odlučovači ropných látok ORL s kapacitou 110 l/s. Prebytočné množstvo dažďovej vody z retencie bude cez havarijný prepad odvádzané do vsakovacích objektov.

• Odpady
Odpady budú vznikať počas výstavby a prevádzky navrhovanej činnosti. Jedná sa prevažne o odpady zaradené do kategórií odpadov: ostatný odpad – O, nebezpečný odpad – N v zmysle vyhlášky MŽP SR č. 365/2015 Z. z., ktorou sa ustanovuje katalóg odpadov v znení vyhlášky MŽP SR č. 320/2017 Z. z.. Nakladanie s odpadmi počas výstavby a prevádzky stavby je v súlade s Programom odpadového hospodárstva SR 2021–2025. Stavebné odpady kategórie „ostatné“ budú opätovne použité, recyklované alebo zhodnotené, vrátene využitia na zasypávacie práce ako náhrada iných materiálov. Výkopová zemina a kamenivo budú opätovne použité na terénne úpravy, spätné zásypy inžinierskych sietí v rámci pozemku, prípadne využívané ako vedľajší produkt na iných stavbách.
Všetky odpady budú zhromažďované na vyhradených a označených miestach, ktoré sú zabezpečené proti úniku škodlivých látok do životného prostredia.
Nebezpečné odpady budú oddelene zhromažďované od ostatných odpadov v nádobách a obalov (napr. plechové sudy 50-200l, kontajnery, platové obaly) až do ich odovzdanie oprávnenej spoločnosti.
Odpady vznikajúce budúcou prevádzkou navrhovanej činnosti, sú odpady výlučne z komunálnej sféry a ich riešenie bude povinný zabezpečiť majiteľ, resp. prevádzkovateľ areálu tým, že sa zapoja do systému zberu komunálnych odpadov v meste Košice. Nakladanie s komunálnymi odpadmi bude realizované v súlade s príslušným všeobecne záväzným nariadením mesta Košice. Vytvorené budú podmienky na separovanie zložiek komunálneho odpadu, najmä plastov, papiera a sklad. Všetky vzniknuté odpady budú zhromažďované vo vymedzených priestoroch vo vhodných resp. v predpísaných nádobách.

• Zdroje hluku a vibrácií
Hladina zvuku sa zvýši najmä počas výstavby navrhovanej činnosti. Vplyv hluku z výstavby však bude obmedzený na priestor výstavby a časovo obmedzený na dobu výstavby, predovšetkým v čase terénnych úprav a zemných prác. V neskorších fázach výstavby bude záťaž obyvateľstva v dotknutom území nižšia. Pri prevádzke bude zdrojom hluku najmä doprava na uliciach Slaneckej a Napájadlá, statická doprava, zásobovanie a stacionárne zdroje (vzduchotechnika, tepelné čerpadlá). Hluk súvisiaci s činnosťami pri prevádzke navrhovanej činnosti nespôsobí prekročenie najvyšších prípustných hladín hluku v zmysle vyhlášky Ministerstva zdravotníctva SR č. 549/2007 Z. z..
V rámci posudzovanej činnosti bola vypracovaná Hluková štúdia (AUDITOR s.r.o., prof. MVDr. Ján Venglovský, PhD., 05/2026) s výsledkom, že samotná činnosť nespôsobí prekročenie prípustných hodnôt určujúcich veličín v dotknutom území.
Vibrácie vznikajúce počas stavebných prác budú krátkodobé, lokálne a bez výrazného vplyvu na okolité objekty. Šírenie vibrácií z navrhovanej činnosti počas prevádzky bude eliminované vhodnou antivibračnou inštaláciou, pričom vibrácie z prevádzkovej dopravy nepresiahnu prípustne hodnoty.

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

• Iné očakávané vplyvy
K podmieňujúcim investíciám pri výstavbe navrhovanej činnosti možno zaradiť:
- napojenie navrhovanej činnosti na priľahlú dopravnú a technickú infraštruktúru,
- napojenie navrhovanej činnosti na existujúce inžinierske siete (vodovod, kanalizácia, vedenia VN, NN, atď.),
- sadovnícke a terénne úpravy (celé okolie jednotlivých objektov a spevnených plôch navrhovanej činnosti bude dotvorené novovysadenou vzrastlou zeleňou s udržiavanými plochami trávnika. Plochy zelene budú upravené tak, aby vytvárali vhodnú kompozíciu svojou farebnosťou, formou a vzrastom drevín.
V súvislosti s navrhovanou činnosťou nevznikajú požiadavky na vyvolané investície.

Číslo spisu	Por.č.záznamu	Číslo záznamu	Dátum odoslania	Forma originálu
OU-KE-OSZP3-2026/049357	029	0163902/2026	1.10.2026	hodnoverná elektronická

KÓPIA

• Výrub drevín
Navrhovaná činnosť si v dotknutom území vyžiada výrub drevín. V súvislosti s výrubom bol vypracovaný dendrologický posudok, ktorý vypracovala spoločnosť VELES – Ing. Martin Kolník v apríli 2025, spolu s vyčíslením spoločenskej hodnoty drevín. Výrub drevín bude vykonaný na základe vydaného záväzného stanoviska k stavebnému zámeru Magistrátom Mesta Košice – referátom životného prostredia. Orgán ochrany prírody a krajiny v súvislosti s výrubom drevín stanoví aj primeranú náhradnú výsadbu resp. finančnú náhradu za vyrúbané dreviny.

5. Pravdepodobnosť účinkov na zdravie obyvateľstva a ovplyvňovanie pohody obyvateľstva

Navrhovaná činnosť nenesie so sebou žiadne zdravotné riziká vo vzťahu k najbližšiemu obyvateľstvu. Posudzovaná činnosť svojim charakterom a funkciou nebude zdrojom významných emisií znečisťujúcich látok a hlukovej záťaže. Za pozitívny vplyv možno považovať výstavbu celkovú revitalizáciu územia, výstavbu polyfunkčného centra a dostatočný počet parkovacích miest. Prevádzka posudzovanej činnosti nemá negatívny vplyv na životné prostredie, nakoľko sa jedná o výstavbu polyfunkčného centra a nebude produkovať žiadne škodlivé látky, ani odpady, ktoré by mohli ohroziť životné prostredie, či zdravie obyvateľstva. V zmysle vypracovanej Hlukovej štúdie zo dňa 06/2026 nedôjde v najbližších obytných objektoch k narušeniu pohody obyvateľstva.

6. Celkové znečisťovanie alebo znehodnocovanie prostredia vrátane ovplyvňovania biodiverzity

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

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

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

Riziká, ku ktorým môže dôjsť v súvislosti s výstavbou a prevádzkou predstavujú najmä zlyhania technických opatrení (poruchy a havárie techniky), zlyhanie ľudského faktora (nedodržanie pracovnej a technologickej disciplíny) a prírodné vplyvy (nepriaznivé poveternostné podmienky, prívalové dažde). Pravdepodobnosť vzniku takýchto rizík bude zabezpečená dodržiavaním platných právnych predpisov a opatrení. Počas prevádzky možno konštatovať, že v dôsledku technicko-bezpečnostného zabezpečenia a prevádzkových podmienok budú jednotlivé riziká v maximálnej možnej miere eliminované.

II. Miesto vykonávania navrhovanej činnosti

1. Súčasný stav využívania územia

Posudzovaná činnosť bude situovaná na území Košického kraja v mestskej časti – Nad jazerom, pozemkoch reg. „C“ parc. č. 1547/60, č. 1530/108, č. 1530/343, č. 1547/329, č. 1530/364, č. 1530/348, č. 1530/310, č. 1530/311, č. 1530/309, č. 1530/18, č. 1530/347, č. 1530/307, č. 1530/308, č. 1530/371, č. 1530/366, č. 1530/379, č. 1530/367, č. 1530/368, č. 1530/369, č. 1530/358, č. 1547/387, č. 1547/388, č. 1547/389, č. 1530/349, č. 1530/359, č. 1547/346, č. 1530/208, č. 1530/209, č. 1530/261, č. 1530/271, č. 1530/260, č. 1530/337, č. 1530/336, č. 1530/335, č. 1530/334, č. 1530/328, č. 1530/329, č. 1530/330, č. 1530/331, č. 1530/332, č. 1530/333, č. 1530/269, č. 1530/268, č. 1530/424, č. 1530/267, č. 1530/266 a pozemkoch reg. „E“ parc. KN E: č. 8157/501, č. 8158/501, č. 8163 a č. 8164, katastrálne územie Jazero v Košiciach. V súčasnosti sa na parcelách nachádza náletová zeleň a 34 ks drevín. Prístup do areálu navrhovanej činnosti je riešený prostredníctvom jestvujúcej dopravnej infraštruktúry od ulice Napájadlá. Na pozemkoch sa nenachádza poľnohospodárska pôda ani lesná pôda.

2. Súlad činnosti s územnoplánovacou dokumentáciou

Číslo spisu	Por.č.záznamu	Číslo záznamu	Dátum odoslania	Forma originálu
OU-KE-OSZP3-2026/049357	029	0163902/2026	1.10.2026	hodnoverná elektronická

KÓPIA

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

3. Únosnosť prírodného prostredia

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

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

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

III. Význam a vlastnosti očakávaných vplyvov

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

• Vplyv na ovzdušie, miestnu klímu a hlukovú situáciu

Počas výstavby navrhovanej činnosti môže dôjsť k zvýšenej prašnosti z dopravy a stavebných mechanizmov, čo bude dočasné a obmedzené na pracovné dni. Prevádzka navrhovanej činnosti predstavuje nevýznamný zdroj znečistenia ovzdušia, hlavne kvôli doprave a statickej doprave. Vetranie podzemných parkovísk bude riešené cez vzduchotechniku a fasádne otvory. Realizácia projektu neovplyvní kvalitu ovzdušia, pričom v dlhodobom horizonte sa predpokladá mierne znižovanie emisií z dopravy v dôsledku legislatívnych zmien a obnovy vozidiel. Vplyv na ovzdušie bude minimálny a obmedzený na dopravné emisie. Zelené úpravy a sadové výsadby a retenčná dlažba a zelené strechy zabezpečia zlepšenie mikroklímy a zmiernenie teplotných výkyvov. Navrhované tepelné čerpadlá vzduch/voda zabezpečia vykurovanie a chladenie bez emisií. Celkovo vplyv na ovzdušie bude lokálny, dlhodobý a málo významný. Vplyv na klímu sa nepredpokladá.
Počas pracovných dní v období výstavby môže dôjsť k dočasnému zvýšeniu hluku spôsobenému činnosťou stavebných mechanizmov; tento stav bude časovo obmedzený výlučne na dobu realizácie stavebných prác.

• Vplyvy na obyvateľstvo a hodnotenie zdravotných rizík

Počas výstavby a prevádzky navrhovanej činnosti budú negatívne vplyvy, ako hluk a prašnosť, najviac postihovať obyvateľov v blízkosti stavby. Tieto vplyvy budú dočasné a lokálne. Riziká pre zdravie možno minimalizovať technickými opatreniami a dodržiavaním predpisov. Prevádzka bude mať pozitívny vplyv pre miestnych obyvateľov, nakoľko pôjde prinesie novú občiansku vybavenosť, obchodné priestory, zdravotné centrum, ubytovacie kapacity a vytvorí nové pracovné príležitosti. Za predpokladu, že budú dodržané bezpečnostné, hygienické a prevádzkové predpisy sa negatívne vplyvy na obyvateľstvo nepredpokladajú.

Číslo spisu	Por.č.záznamu	Číslo záznamu	Dátum odoslania	Forma originálu
OU-KE-OSZP3-2026/049357	029	0163902/2026	1.10.2026	hodnoverná elektronická

KÓPIA

Vzhľadom na prítomnosť výrazného zdroja hluku, akým sú Slanecká cesta a električková trať bude hluková záťaž na najbližšie obytné oblasti z mobilných zdrojov a prevádzky takmer rovnaká ako v súčasnom stave. Výstavba zároveň esteticky zhodnotí doteraz zanedbané územie, podporí atraktivitu lokality a vytvorí verejne prístupne oddychové zóny s výsadbou zelene. Za predpokladu dodržania bezpečnostných, hygienických a prevádzkových predpisov sa negatívne vplyvy na obyvateľstvo nepredpokladajú.

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

• Vplyvy na vodné pomery
Vodné plochy a vodné toky sa v dotknutom území nenachádzajú. Najbližšie k navrhovanej činnosti je vodný tok Hornád cca 500 m. V dotknutom území nie sú vodohospodársky chránené územia ani aktívne zdroje podzemných vôd, pramene a ani pramenné oblasti, ktoré sa podieľajú na zásobovaní obyvateľstva.
Územie, kde sa navrhovaná činnosť nachádza sa neprekrýva s chránenými vodohospodárskymi oblasťami ani s pásmami hygienickej ochrany vodných zdrojov, stolových, liečivých a minerálnych vôd. Splaškové a dažďové vody zo spevnených plôch budú vopred prečistené v odlučovači ropných látok ORL. Zadržaná zrážková voda sa bude primárne využívať na zavlažovanie zelených plôch a zelených striech. Prebytočné množstvo vôd bude zaústené cez havarijný prepad do vsakovacieho poľa, čím sa zabezpečí maximálne zadržanie zrážok v dotknutom území a predíde sa vysušovaniu územia. Pri dodržaní technologických postupov a bezpečnostných opatrení sa nepredpokladá negatívny vplyv na podzemné a povrchové vody.

• Vplyv na faunu, flóru a ich biotopy, na chránené územia a biodiverzitu
Navrhovaná činnosť svojím charakterom a lokalizáciou nebude mať vplyv na chránené územia, nakoľko sa neprekrýva so žiadnym maloplošným ani veľkoplošným chráneným územím, v zmysle zákona o ochrane prírody a krajiny. Predmetné územie sa nenachádza ani v ochrannom pásme chránených území podľa zákona o ochrane prírody a krajiny. Na ploche riešeného územia platí 1. stupeň územnej ochrany prírody a krajiny a nenachádzajú sa tam chránené stromy.
Pri navrhovanej činnosti dôjde k výrubu drevín. Predmetné územie nezasahuje ani nepretína žiadne vyhlásené ani navrhované lokality tvoriace sústavu chránených území Natura 2000 (Chránené vtáčie územia a Územia európskeho významu) a neprekrýva sa s lokalitami zaradenými do zoznamu Ramsarského dohovoru o mokradiach. Vzhľadom na uvedené ako aj samotné umiestnenie navrhovanej činnosti sa nepredpokladá, negatívny vplyv na priaznivý stav biotopov a druhov rastlín a živočíchov, ktoré sú predmetom ochrany lokalít Natura 2000. Navrhovaná činnosť nezasahuje do žiadneho vodohospodársky chráneného územia. Navrhovaná činnosť je v dotyku s Biokoridorom miestneho významu (BK – M č. 36) „Ul. Napájadlá - Lubina“
Realizácia navrhovanej činnosti nepredstavuje environmentálne riziko a nenaruší ekologickú stabilitu dotknutého územia.

• Vplyv na štruktúru a scenériu krajiny
Vybudovaním polyfunkčného centra OC Jazero dôjde k zmene scenérie a vnímania lokality, ktorá bude prevažne pozitívna, hoci čiastočne závislá od subjektívneho pohľadu. Doteraz nevyužité nezastavené územie, ktoré slúžilo ako neoficiálna „čierna skládka“, sa premení na moderný polyfunkčný objekt s obchodmi, službami, administratívou a apartmánovým bývaním. Nová architektúra prirodzene nadviaže na okolitú obchodno-občiansku zástavbu a vytvorí estetický kontrast k schátranému objektu bývalého Mlynu. Súčasťou projektu je rozsiahle zastúpenie zelene vrátane zelených striech a retenčnej dlažby, ktoré výrazne zlepšia estetiku prostredia, schopnosť zachytávať prach a mikroklimatické podmienky. Zmena krajinného rázu bude trvalá a výrazná, ale priaznivá. Pri dodržaní stanovenej zastavanosti, výškovej regulácie a sadových úprav nedôjde k zníženiu ekologickej stability územia. Celkový vplyv je možné hodnotiť ako trvalý ale prijateľný.

• Vplyvy na dopravu
Počas realizácie stavebných prác bude dochádzať k dočasnému a lokálnemu zvýšeniu intenzity dopravy, predovšetkým v súvislosti s nákladnou dopravou pri odvoze výkopovej zeminy, stavebného odpadu a dovoze

KÓPIA

stavebných materiálov. Tento vplyv bude časovo obmedzený výhradne na obdobie výstavby, s realizáciou prác v denných hodinách, čím sa minimalizuje negatívny dopad na plynulosť premávky na priľahlých komunikáciách. Počas prevádzky navrhovanej činnosti bude dopravné zaťaženie generované dopravou obsluhujúcou navrhovaný objekt (doprava zamestnancov, návštevníkov a zásobovanie). Dopravné napojenie navrhovanej činnosti je riešené na existujúcu cestnú sieť. Vzhľadom na charakter a rozsah navrhovaného objektu nebude vytvorená nová intenzita dopravy zakladať riziko zásadného zhoršenia plynulosti alebo bezpečnosti cestnej premávky v dotknutom území oproti súčasnému stavu.
Environmentálne vplyvy dopravy (predovšetkým hluk a emisie z dopravy) boli v zisťovacom konaní posúdené v rámci hlukovej štúdie (AUDITOR s.r.o., prof. MVDr. Ján Venglovský PhD., 06/2026). Detailné preverenie kapacity a výkonnosti dotknutých križovatiek, peších a cyklistických trás bude predmetom podrobného dopravno-kapacitného posúdenia, ktorého vypracovanie po stabilizácii dopravných pomerov v území je určené ako záväzné opatrenie tohto záväzného stanoviska pre nadväzujúce povoľovacie konania (opatrenie č. 16).

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

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

• Synergické a kumulatívne vplyvy
Navrhovaná činnosť svojim rozsahom ani charakterom nepredpokladá významný negatívny vplyv na obyvateľstvo a jednotlivé zložky životného prostredia.
Nepredpokladá sa ani jej kumulatívne a synergické pôsobenie, ktoré by malo za následok významné zhoršenie stavu životného prostredia a zdravia obyvateľstva v predmetnom území.
Posudzovaná činnosť je environmentálne akceptovateľná a nie je predpoklad významného negatívneho ovplyvnenia jednotlivých zložiek životného prostredia oproti súčasnému stavu. Navrhovaná činnosť je environmentálne efektívna, bezpečná a ekologicky prevádzkovateľná, pričom nie je predpoklad významného negatívneho ovplyvnenia jednotlivých zložiek životného prostredia oproti súčasnému stavu.

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

• Vplyv na poľnohospodársku výrobu
Výstavba navrhovanej činnosti nebude mať negatívny dopad na poľnohospodársku výrobu. Realizácia sa uskutoční na plochách evidovaných ako zastavané plochy a nádvoria, orná pôda, záhrada a ostatná plocha.

• Vplyvy na priemyselnú výrobu
Výstavba a prevádzka navrhovanej činnosti nebude mať vplyv na priemyselnú činnosť v meste Košice.

• Vplyvy na služby, rekreáciu a cestovný ruch
Realizácia navrhovanej činnosti nebude mať vplyv na rekreáciu ani cestovný ruch.

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

• Predpokladané vplyvy presahujúce štátne hranice
Realizáciou navrhovanej činnosti nedôjde k vplyvom presahujúcim štátne hranice Slovenskej republiky.

KÓPIA

Záverečné vyhodnotenie

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

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

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

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

Okresný úrad prihliadal pritom aj na 8 doručených stanovísk podľa § 29 ods. 5 zákona o EIA k posudzovanej navrhovanej činnosti. Rezortný orgán, povoľujúci orgán, dotknutá obec a ani nikto z dotknutých orgánov nepožadoval posudzovanie navrhovanej činnosti podľa zákona o EIA. Okresný úrad v rámci zisťovacieho konania prihliadal aj na 1 nevyžiadané stanovisko doručené podľa § 29 ods. 6 zákona o EIA zo strany verejnosti, s ktorým sa v odôvodnení tohto záväzného stanoviska primerane a náležite vysporiadal.

Všetky pripomienky uvedené v stanoviskách vyhodnotil okresný úrad vo vzťahu k navrhovanej činnosti, pričom ak mal zato, že ide o pripomienky, ktorými je potrebné navrhovateľa zaviazať z hľadiska eliminácie vplyvov zmeny navrhovanej činnosti na životné prostredie, zahrnul do opatrení tohto záväzného stanoviska. Podmienky a povinnosti vyplývajúce z dodržiavania všeobecne platných záväzných predpisov je povinný navrhovateľ dodržiavať pri realizácií a prevádzke navrhovanej činnosti a sú záväzné bez ohľadu na jej uvedenie v tomto záväznom stanovisku zo zisťovacieho konania. Z tohto dôvodu ich okresný úrad nezahrnul do opatrení tohto záväzného stanoviska.

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

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

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

Okresný úrad zároveň konštatuje, že realizáciou navrhovanej činnosti dôjde k celkovému zhodnoteniu a revitalizácii doteraz zanedbaného územia s náletovou vegetáciou medzi Slaneckou cestou a bývalým areálom Mlyn Košice. Transformáciou tohto priestoru na moderné polyfunkčné centrum s retailovou, administratívnou a ubytovacou funkciou, vrátane vybudovania 322 parkovacích miest a parkových úprav s výsadbou 65 stromov, sa výrazne skvalitní občianska vybavenosť. Navrhovaná činnosť tak prispeje k rozvoju infraštruktúry a k celkovému zlepšeniu urbanistických a environmentálnych podmienok v Mestskej časti Košice – Nad jazerom. Vytvoria sa nové zelené plochy v mestskej zástavbe v kombinácii s prvkami modrozelenej infraštruktúry, čo má pozitívny vplyv na jednotlivé zložky životného prostredia.

KÓPIA

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

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

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

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

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

Poučenie

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

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

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

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

JUDr. Henrieta Halászová
vedúca odboru

Informatívna poznámka - tento dokument bol vytvorený elektronicky orgánom verejnej moci

IČO: 00151866 Sufix: 10113

Doručuje sa

ENVIRO-KIERNOSZOVA, s. r. o. Košice, Pri hati 1, 040 01 Košice, Slovenská republika
Mesto Košice, Trieda SNP 48A , 040 11 Košice-Západ, Slovenská republika
Mesto Košice, referát žp, Trieda SNP 48A , 040 11 Košice-Západ, Slovenská republika
Mesto Košice, správa komunikácií, Trieda SNP 48A , 040 11 Košice-Západ, Slovenská republika

Číslo spisu	Por.č.záznamu	Číslo záznamu	Dátum odoslania	Forma originálu
OU-KE-OSZP3-2026/049357	029	0163902/2026	1.10.2026	hodnoverná elektronická

KÓPIA

Mestská časť Košice-Nad Jazerom, Poludníková 7, 040 12 Košice-Nad Jazerom, Slovenská republika
Úrad Košického samosprávneho kraja, Námestie Maratónu mieru 1, 042 66 Košice - mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika
Okresný úrad Košice, OSZP3 - OPaK, OO, OH, ŠVS, Komenského 52, 041 26 Košice, Slovenská republika
Okresný úrad Košice, odbor krízového riadenia, Komenského 52, 041 26 Košice, Slovenská republika
Krajské riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru , Požiarnická 4, 040 01 Košice, Slovenská republika
Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Košiciach, Ipeľská 1A, 040 11 Košice-Západ, Slovenská republika
Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, Tomášikova 14366/64A, 831 04 Bratislava-Nové Mesto, Slovenská republika
Mesto Košice, pracovisko Juh, Trieda SNP 48A , 040 11 Košice-Západ, Slovenská republika
Ministerstvo dopravy Slovenskej republiky, Námestie slobody 6, P.O.BOX č. 100 , 810 05 Bratislava, Slovenská republika

Doložka právoplatnosti a vykonateľnosti

KÓPIA

Typ doložky

Typ doložky:	
doložka právoplatnosti	x
doložka vykonateľnosti	-
doložka právoplatnosti a vykonateľnosti	-

Číslo rozhodnutia:	OU-KE-OSZP3-2026/049357-029
Dátum vytvorenia doložky:	23.10.2026
Vytvoril:	Rohunová Simona, Ing.

Údaje správoplatnenia rozhodnutia

Dátum nadobudnutia právoplatnosti:	20.10.2026

Právoplatnosť vyznačená pre:	
rozhodnutie v plnom znení	x
časť rozhodnutia	-