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-OSZP3-2026/056698-028

Košice
24. 11. 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 „Bytová budova Košice - Šaca“ navrhovateľa Šaca Residence, s.r.o., Tomášikova 2465/63, 058 01 Poprad, IČO: 56 067 810 v zastúpení spoločnosťou Marják, Ferenci & Partners s.r.o., Tajovského 17, 040 01 Košice, IČO: 50 164 988 takto:

Navrhovaná činnosť „Bytová budova Košice - Šaca“, uvedená v predloženom zámere o navrhovanej činnosti

sa nebude posudzovať

podľa zákona o EIA.

V súlade s ustanovením § 2 písm. d) a § 29 ods. 17 zákona o EIA sa pre navrhovanú činnosť „Bytová budova Košice - Šaca“, 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) resp. až po nadobudnutí právoplatnosti stavebného povolenia v rámci príslušného konania podľa osobitných predpisov.
2. Zabezpečiť ochranu biokoridoru miestneho významu (BK – M č. 60) „Cestná komunikácia Šaca – križovatka Šaca – Železiarenská ulica – potok Ida“; je potrebné zachovať plochy verejnej líniovej zelene pozdĺž cestnej komunikácie minimálne v súčasnom rozsahu, zabezpečiť jej pravidelnú údržbu, doplniť líniovú stromovú a krovinovú zeleň smerom k mimoúrovňovej križovatke.
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.

KÓPIA

5. Spôsob nakladania s odpadmi, ktoré vzniknú pri výstavbe a následnej prevádzke navrhovanej činnosti, realizovať v zmysle platnej legislatívy v odpadovom hospodárstve a v súlade so všeobecne záväzným nariadením Mesta Košice.
6. Zabezpečiť v lokalitách novo-navrhovaných objektov materiálne a kapacitné zabezpečenie zberu zmesového komunálneho odpadu, triedeného komunálneho odpadu a triedeného zberu biologicky rozložiteľného komunálneho odpadu.
7. Zabezpečiť prepravu všetkých druhov odpadov organizáciou, ktorá je oprávnená na prepravu odpadov v zmysle zákona o odpadoch.
8. V ďalších stupňoch povoľovacieho konania preukázať zabezpečenie bezpečného a normovo vyhovujúceho riešenia zastávok MHD a peších prístupov vrátane bezbariérových úprav, v súlade s platnými právnymi predpismi a po prerokovaní s príslušným cestným správnym orgánom.
9. V rámci realizácie projektu implementovať prvky elektromobility podľa zákona o energetickej hospodárnosti budov (vo vzťahu k parkovacím miestam § 8a Elektromobilita).
10. 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.
11. V areáli navrhovanej činnosti vybudovať prvky retenčno-vsakovacích systémov.
12. V ďalších stupňoch povoľovacieho konania zosúladiť všetky časti projektovej dokumentácie a nadväzujúce technické riešenia s aktuálnym projektovým stavom 169 parkovacích miest.
13. V ďalších stupňoch povoľovacieho konania dodržať minimálny 30% podiel vegetačných plôch z výmery riešeného územia, výsadbu realizovať predovšetkým pôvodnými druhmi drevín a rastlín a po ukončení stavebných prác zabezpečiť rekultiváciu dočasne narušených plôch.

Umiestnenie navrhovanej činnosti

Navrhovaná činnosť bude realizovaná v Košickom kraji, okrese Košice II, v obci Košice, MČ Košice – Šaca, v katastrálnom území Šaca na pozemkoch reg. „C“ parc. č. 3643, č. 3678, č. 3645, č. 3772, č. 3651, č. 4313, č. 4303 a na pozemkoch reg. „E“ parc. č. 1487 a č. 1488. Pozemky sú v katastri nehnuteľností evidované ako zastavané plochy a nádvoria, orná pôda a ostatná plocha.
Navrhovaná činnosť bude situovaná v Mestskej časti Košice - Šaca, na ploche približne 4 301 m2 v zastavanom území obce. Navrhovaná činnosť sa nachádza v bezprostrednej blízkosti pri obytnej zástavbe.

Povaha a rozsah navrhovanej činnosti

Predmetom navrhovanej činnosti je podľa predloženého zámeru navrhovanej činnosti výstavba novej polyfunkčnej bytovej budovy, ktorá prinesie moderné bývanie a novú občiansku vybavenosť do mestskej časti Košice – Šaca. Navrhovaná činnosť vytvorí 102 nových bytových jednotiek rôznych kategórií – 1-izbové až 4-izbové byty. Súčasťou zámeru je aj rozvoj služieb v lokalite prostredníctvom piatich samostatných priestorov pre obchod a občiansku vybavenosť situovaných na 1.NP, ktoré budú slúžiť rezidentom aj širšej verejnosti. Vybudovaním a prevádzkou objektu sa zároveň komplexne vyrieši statická doprava vybudovaním 169 parkovacích miest v dvojpodlažnej podzemnej garáži a na povrchu. Cieľom navrhovanej činnosti je efektívne zhodnotiť a revitalizovať v súčasnosti nevyužívaný pozemok v intraviláne mestskej časti a kultivovať prostredie doplnením vegetačných a zelených plôch.

Stavebné objekty:
• SO 100 – Hlavný objekt

Počet apartmánových jednotiek:
• 1-izbové byty – 25 bytov
• 2-izbové byty – 42 bytov
• 3-izbové byty – 27 bytov
• 4-izbové byty – 8 bytov

Parkovanie a garážovanie:
• Garážové státie na úrovni 2.PP – 49 parkovacích stojísk
• Garážové státia na úrovni 1.PP – 91 parkovacích stojísk
• Exteriérové parkovisko – 29 parkovacích stojísk

Číslo spisu OU-KE-OSZP3-2026/056698 | Por.č.záznamu 028 | Číslo záznamu 0201098/2026 | Dátum odoslania 25.11.2026 | Forma originálu 2 hodnoverná elektronická

KÓPIA

Stavba je navrhovaná ako funkčne samostatný celok, v rámci objektovej skladby sa navrhovaná činnosť člení na 1 stavebný objekt. Navrhovaná činnosť bude napojená na existujúce inžinierske siete v dotknutom území prostredníctvom novovybudovaných prípojok (vodovodná, kanalizačná, plynová, elektrická a slaboprúdová prípojka) a interných areálových rozvodov.

Celková podlahová plocha bytovej budovy je 12 400,12 m2.

Odôvodnenie

Navrhovateľ Šaca Residence, s.r.o., Tomášikova 2465/63, 058 01 Poprad, IČO: 56 067 810 v zastúpení spoločnosťou Marják, Ferenci & Partners s.r.o., Tajovského 17, 040 01 Košice, IČO: 50 164 988 (ďalej len „navrhovateľ“) doručil dňa 17.08.2026 na okresný úrad v súlade s § 18 ods. 2 písm. b) a podľa § 29 ods. 1 písm. a) zákona o EIA zámer navrhovanej činnosti „Bytová budova Košice - Šaca“ (ďalej len „navrhovaná činnosť“) vypracovaný podľa prílohy č. 9 zákona o EIA. Zámer navrhovanej činnosti, vypracovala odborne spôsobilá osoba pre posudzovanie vplyvov na životné prostredie Ing. Jarmila Kočišová, PhD., Krakovská 13, 040 11 Košice.

Okresný úrad následne upovedomil listom č. OU-KE-OSZP3-2026/056698-002 zo dňa 27.08.2026 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 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 27.08.2026 zverejnil zámer navrhovanej činnosti v centrálnom informačnom systéme, na adrese:

https://www.enviroportal.sk/eia/detail/bytova-budova-kosice-saca

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.

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 23.09.2026 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. Marják, Ferenci & Partners s.r.o. – PhDr. Radka Šándorová a Ing. Katarína Nagyová. V rámci ústneho pojednávania boli prerokované stanoviská všetkých dotknutých subjektov. Splnomocnení zástupcovia boli zároveň informovaní o ďalšom procesnom postupe okresného úradu.

Prítomní účastníci ústneho pojednávania po nahliadnutí a oboznámení sa s predloženými stanoviskami k navrhovanej činnosti do záznamu z ústneho pojednávania uviedli (uvedená citácia):

Ing. Katarína Nagyová - „Na základe dnešného upovedomenia ohľadne existencie stromov v záujmovej lokalite, podľa stavu, t. j. obvodu kmeňa budeme postupovať v zmysle príslušného zákona. S predloženými stanoviskami sme sa oboznámili a s ich obsahmi súhlasíme a trváme na predloženom návrhu.“

Okresný úrad listom č. OU-KE-OSZP3-2026/056698-021 zo dňa 29.10.2026 oznámil uskutočnenie opätovného ústneho pojednávania, ktoré sa na okresnom úrade uskutočnilo dňa 05.11.2026. Potreba jeho zvolania vyplynula z

KÓPIA

doručenia doplňujúcich informácií navrhovateľom dňa 19.10.2026 a doručených stanovísk dotknutými orgánmi k týmto doplňujúcim informáciám.

Ústneho pojednávania sa zúčastnili zástupcovia dotknutej obce - Mesto Košice, referát životného prostredia - JUDr. Ivana Zeleňáková, splnomocnení zástupcovia navrhovateľa – spol. Marják, Ferenci & Partners s.r.o., – PhDr. Radka Šándorová a Ing. Katarína Nagyová.

V rámci ústneho pojednávania boli prerokované stanoviská dotknutých orgánov. Prítomní účastníci boli zároveň oboznámení s ďalším procesným postupom okresného úradu.

Splnomocnený zástupca navrhovateľa - Ing. Andrea Kiernoszová po oboznámení sa s obsahom záväzného stanovisko k navrhovanej činnosti do záznamu z ústneho pojednávania uviedla (uvedená citácia):
„Za spracovateľa a navrhovateľa súhlasíme s predloženými opatreniami vo vzťahu k ochrane prírody.“

Zástupcovia dotknutej obce – Mesto Košice do záznamu z ústneho pojednávania uviedli (uvedená citácia):
„Za mesto Košice – dotknutá obec, súhlasíme so závermi z konania“.

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 starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia ako dotknutý orgán ochrany ovzdušia listom č. OU-KE-OSZP3-2026/058908 zo dňa 07.09.2026 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 technológie a stavebných postupov. Počas prevádzky sa predpokladá len mierne navýšenie emisií zo zvýšeného pohybu automobilov, ako zdroj tepla sú navrhované plynové kotly, ktoré je zdrojom znečisťovania ovzdušia a tepelné čerpadlo, ktoré nie je zdrojom znečisťovania ovzdušia. 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 na 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.

2. 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-OSZP3-2026/057299 zo dňa 07.09.2026 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 „Cestná komunikácia Šaca – križovatka Šaca – Železiarenská ulica – potok Ida“ je potrebné zachovať plochy verejnej líniovej zelene pozdĺž cestnej komunikácie minimálne v súčasnom rozsahu, zabezpečiť jej pravidelnú údržbu, doplniť líniovú stromovú a krovinovú zeleň smerom k mimoúrovňovej križovatke.
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

KÓPIA

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.“

V rámci zisťovacieho konania vyplynulo, že v dotknutom území sa nachádzajú aj vzrastlé dreviny, ktoré však neboli v predložených podkladoch bližšie špecifikované. Keďže tieto skutočnosti je potrebné vyhodnotiť na účely posúdenia možných vplyvov navrhovanej činnosti na životné prostredie a rozhodnutia o tom, či navrhovaná činnosť bude podliehať posudzovaniu podľa zákona o EIA, okresný úrad listom č. OU-KE-OSZP3-2026/056698-015 zo dňa 07.10.2026 vyzval navrhovateľa, aby v lehote 10 dní odo dňa doručenia tejto výzvy predložil doplňujúce informácie podľa § 29 ods. 9 zákona o EIA.

Navrhovateľ listom zo dňa 19.10.2026, doručeným na okresný úrad dňa 19.10.2026 doručil doplňujúce informácie na základe výzvy okresného úradu.

Následne listom č. OU-KE-OSZP3-2026/056698-017 zo dňa 22.10.2026 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 bol zverejnení v centrálnom informačnom systéme Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky nasledovne:
1.Dendrologické posúdenie
2. Situácia – dendrologické posúdenie.

Na okresný úrad boli na základe výzvy doručené nasledovné stanoviska:

a) 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-OSZP3-2026/057299-003 zo dňa 27.10.2026 uvádza, že naďalej trvá na svojom záväznom stanovisku č. OU-KE-OSZP3-2026/057299 zo dňa 07.09.2026 v pôvodnom znení, vrátane všetkých stanovených podmienok, ktoré zostávajú nezmenené a je potrebné ich dodržať pri príprave a realizácii navrhovanej činnosti.

Vyhodnotenie okresného úradu:
Okresný úrad sa zaoberal stanoviskom orgánu ochrany prírody a krajiny č. OU-KE-OSZP3-2026/057299 zo dňa 07.09.2026, ako aj jeho následným stanoviskom č. OU-KE-OSZP3-2026/057299-003 zo dňa 27.10.2026, predloženým v nadväznosti na doplňujúce informácie. Dotknutý orgán vo svojom pôvodnom záväznom stanovisku nepožadoval posudzovanie navrhovanej činnosti podľa zákona o EIA za predpokladu dodržania stanovených podmienok. V následnom stanovisku zotrval na svojom pôvodnom záväznom stanovisku v nezmenenom znení vrátane všetkých stanovených podmienok.
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. 60) „Cestná komunikácia Šaca – križovatka Šaca – Železiarenská ulica – potok Ida“ nachádzajúceho sa na časti posudzovanej činnosti ale aj prípadného výrubu drevín v súvislosti s ich kolíziou s navrhovanou činnosťou. Vzhľadom na to, že 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 resp. po právoplatnosti stavebného povolenia. 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.

b) Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Košiciach ako dotknutý orgán v liste č. RÚVZKE/ OHŽPaZ/10546/23918/2026 zo dňa 26.10.2026 uvádza, že na základe predložených doplňujúcich informácií nepožaduje, aby bol zámer navrhovanej činnosti predmetom posudzovania vplyvov na životné prostredie.

Vyhodnotenie okresného úradu:

KÓPIA

Okresný úrad berie stanovisko Regionálneho úradu verejného zdravotníctva so sídlom v Košiciach k doplňujúcim informáciám na vedomie. Dotknutý orgán nepožaduje ďalšie posudzovanie navrhovanej činnosti podľa zákona o EIA a k predloženým doplňujúcim informáciám neuplatnil ďalšie požiadavky. Z uvedeného dôvodu okresný úrad nepovažoval za potrebné premietnuť do podmienok záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania ďalšie opatrenia vyplývajúce z uvedeného stanoviska.

c) Mesto Košice, referát životného prostredia, ako dotknutá obec, v liste č. MK/A/2026/20517-5 zo dňa 27.10.2026 uvádza, že k doplneným informáciám nemá námietky, zároveň však požaduje zabezpečenie výrubu drevín a drevinových porastov nachádzajúcich sa v kolízii s navrhovanou činnosťou.

Vyhodnotenie okresného úradu:
Okresný úrad berie stanovisko dotknutého orgánu k doplňujúcim informáciám na vedomie s konštatovaním, že je súhlasné. Okresný úrad uvádza, že požiadavka na zabezpečenie výrubu drevín a krovitého porastu, ktoré sú v kolízii s navrhovanou činnosťou, bola v plnom rozsahu akceptovaná a zahrnutá do opatrení záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania (opatrenie č. 1).

3. 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-OSZP3-2026/058985-002 zo dňa 09.09.2026 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 realizácii navrhovanej činnosti.

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

4. Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Košiciach ako dotknutý orgán listom č. RÚVZKE/OHŽPaZ/8852/19605/2026 zo dňa 10.09.2026 uvádza, že 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

5. Okresný úrad Košice, odbor krízového riadenia ako dotknutý orgán listom č. OU-KE-OKR1-2026/012365/212 zo dňa 14.09.2026 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.

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-OSZP3-2026/060220 zo dňa 15.09.2026 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. 5 až 7).

7. Mesto Košice, referát životného prostredia ako dotknutá obec listom č. MK/A/2026/20517-2 zo dňa 16.09.2026 uvádza a zároveň konštatuje, že posudzovaná navrhovaná činnosť sa považuje za prijateľnú, a nepožaduje posudzovať navrhovanej činnosti. Zároveň uvádza, že navrhovaná činnosť je v súlade s Územným plánom mesta Košice. Na eliminovanie možných vplyvov navrhovanej činnosti uvádza nasledovné podmienky (uvedená citácia v skrátenom znení):
„ – akceptovať požiadavky a pripomienky Mesta Košice, oddelenia dopravy (správa komunikácií).
- akceptovať požiadavky orgánu územného plánovania mesta Košice
- zohľadniť Opatrenia na zmiernenie nepriaznivých vplyvov jednotlivých variantov navrhovanej činnosti na životné prostredie uvedené v bode IV. 10 zámeru.“

Vyhodnotenie okresného úradu:
Okresný úrad berie stanovisko dotknutého orgánu na vedomie s konštatovaním, že je súhlasné za splnenia vyššie uvedených podmienok. Podmienka ohľadom 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 prvej a tretej požiadavke okresný úrad uvádza, že relevantné a opodstatnené požiadavky na elimináciu vplyvov navrhovanej činnosti na životné prostredie zo strany dotknutých orgánov a zároveň navrhnuté v zámere navrhovanej činnosti v kapitole IV.10 „Opatrenia na zmiernenie nepriaznivých vplyvov jednotlivých variantov navrhovanej činnosti na životné prostredia okresný úrad zahrnul do opatrení záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania (opatrenia č. 9 a 11).

8. Mestská časť Košice – Šaca ako dotknutý orgán listom č. 43-36/2026/PRED/Iž zo dňa 21.09.2026 uvádza, že k zámeru navrhovanej činnosti nemá námietky a nežiada predmetný zámer posudzovať podľa zákona o EIA.

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.

V rámci zisťovacieho konania v zmysle § 29 ods. 6 zákona o EIA boli zo strany verejnosti v stanovenej lehote predložené 2 nevyžiadané stanoviská.

•1. Karol Kuzma dňa 01.09.2026 doručil na okresný úrad listom (zaslaný e-mailom) stanovisko s nasledovnými pripomienkami, ktoré okresný úrad uvádza v skrátenej verzií (iba pripomienky), a v ktorom p. Kuzma požaduje (uvedená citácia v skrátenom znení):

„Navrhovaná výstavba by bezprostredne susedila s jestvujúcou autobusovou zastávkou MHD „Učňovská“. Táto má 2 stanovištia (obe na Železiarenskej ulici):
a) stanovište smer Valcovne resp. Vstupný areál železiarní je umiestnené naproti výjazdu z Učňovskej ulice,
b) stanovište smer námestie a nemocnica je umiestnené medzi križovatkami s Učňovskou a príjazdovou cestou ku garáži DPMK.
Obe stanovištia sú v úrovni Železiarenskej ulice (čiže bez zastávkového pruhu - niky).
Táto zastávka sa v texte zámeru ani v jeho DKP nespomína, ale v „Koordinačnom situačnom výkrese je pre jej stanovište smer železiarne zakreslený ako súčasť stavby nový zastávkový pruh (evidentne je potrebný preto, aby tu mohol vzniknúť v zmysle prepočtov DKP osobitný jazdný pruh pre ľavé odbočenie od severu do Učňovskej).
Stanovište v opačnom smere v ňom zakreslené nie je, takže predpokladám, že zámer neuvažuje so žiadnym zásahom doň (je mimo územia navrhovanej stavby a úpravy tam táto stavba nepotrebuje - na rozdiel od protiľahlého smeru).

KÓPIA

V ďalšom pominiem, že tieto 2 zastávkové stanovištia MHD (ale aj 3 zo 4 stanovíšť blízkej zastávky RAD „Šaca, Benzinol“) sú z komplexnejšieho hľadiska umiestnené úplne zle - vzhľadom na:
a) skutočnosť, že v križovatke Buzinská - Železiarenská premáva všetka verejná autobusová doprava do smeru Valcovne / Vstupný areál železiarní (od Veľkej Idy a Čečejoviec RAD a od šačianskeho námestia MHD),
b) na (dúfam skorú) tarifnú a inú integráciu RAD a MHD by táto zastávka mala byť situovaná priamo v križovatke Buzinská - Železiarenská a umožňovať tak všetky potenciálne prestupy a minimálne jej stanovište v smere Valcovne / Vstupný areál železiarní by malo byť až na Buzinskej za touto križovatkou (aby cestujúci mohol čakať na všetky spoje MHD aj RAD do mesta či na Vstupný areál železiarní na 1 mieste). Toto je však najmä vzhľadom na majetkové otázky a nedávnu zástavbu v blízkosti tejto križovatky prakticky nereálne a preto s tým ďalej neuvažujem.
Čo však reálne je, je potenciálne obnovenie prevádzky MHD aj cez Učňovskú ulicu.
Táto tu už v minulosti v 2 obdobiach premávala (poslednýkrát od 5.12.2009 do 30.6.2013), a to oprávnene, pretože najvzdialenejšie jestvujúce školské budovy aj potenciálna ďalšia zamýšľaná výstavba vo východnej časti tejto ulice dostatočnú dostupnosť na jestvujúcu zastávku „Učňovská“ na Železiarenskej nemajú.
Problémom bola a je len a len cesta vo vlastníctve 2 súkromných subjektov (po úsekoch) s nedostatočnou kvalitou a údržbou vozovky - čo nakoniec nie je problém neriešiteľný.
Takže obnovenie premávky autobusovej MHD po Učňovskej ulici je potrebné a určite ho nemožno do budúcna vylúčiť.
Pri jazde autobusov v smere do železiarní to bolo v zastávke „Učňovská“ na Železiarenskej riešené tak, že autobusy tejto linky zastavovali na osobitnom zastávkovom stanovišti cca 20 m pred súčasným, aby ešte vedeli odbočiť doľava (preto 2 stanovištia a nie 1 posunuté spoločné, aby sa jestvujúce stanovište so zastavovaním väčšiny spojov, vydláždené a s murovaným prístreškom nemuselo rušiť). V opačnom smere žiadny problém nie je, aj od Učňovskej je prístup k jestvujúcemu stanovišťu. Takže ak by potreba opätovnej premávky po Učňovskej nastala za súčasného stavebného stavu, možno ľahko použiť rovnaké riešenie. Ak by sa však vybudovali zastávkový pruh aj ľavý odbočovací pruh v zmysle spomínaného výkresu tohto zámeru, toto by už možné nebolo.
Na základe uvedeného Vás prosím, aby ste vo Vašom záväznom stanovisku žiadateľa zaviazali, aby v rámci vybudovania kapacitne a bezpečnostne dostatočného cestného prístupu k svojej stavbe zrealizovať také dopravné riešenie, ktoré umožní dostatočnú a kvalitnú obsluhu daného územia verejnou hromadnou osobnou dopravou (čo je environmentálne vyhovujúcejší spôsob premiestňovania osôb ako individuálna motorová doprava) aj jej prevádzku v danom území:
1. V zastávke „Učňovská“ vyriešiť zastávkové stanovište(-ia) v smere od námestia tak, aby v nej mohli zastaviť aj prípadné budúce autobusové spoje odbočujúce zo Železiarenskej doľava do Učňovskej - 2 možnosti:
a) navrhovaný zastávkový pruh umiestniť cca o 20 m severnejšie čiže hneď za výjazd od garáže DPMK, aby sa autobusy ešte vedeli preradiť doľava (jednoduchšie riešenie),
b) zastávkový pruh síce zrealizovať podľa pôvodného zámeru, ale vybudovať aj stanovište na začiatku Učňovskej ulice (smer školy) - tu nie je nutný zastávkový pruh (postačuje zastavovanie na ceste), len spevnená plocha v dĺžke min. 19 m a šírke podľa STN 73 6425.
2. Upraviť 2 pešie prístupy:
a) svoj na severnej strane zaslepený severojužný chodník na západnej strane budovy napojiť v smere k zastávkovému stanovišťu smer námestie (severne od plochy vyznačenej ako „detské ihrisko“),
b) jestvujúci chodník na severnej strane Učňovskej zachovať (pre prístup od všetkých budov priľahlých k Učňovskej od severu) a svoj na juhozápadnej strane stavby navrhovaný západovýchodný chodník naň napojiť 1-2 krátkymi spojkami.“

Vyhodnotenie okresného úradu:
Zámer navrhovanej činnosti reflektuje dostupnosť verejnej autobusovej dopravy a vplyvy na dopravu i mobilitu, ktoré boli posúdené v rámci zisťovacieho konania v primeranom rozsahu. Požiadavky na konkrétne dopravno-technické riešenia, ako je posun či zriadenie zástavkového pruhu MHD „Učňovská“, zabezpečenie geometrie pre odbočovací manéver autobusov do Učňovskej ulice a detailné smerové napojenie peších chodníkov v okolí stavby predstavujú podrobné dopravno-inžinierske opatrenia. Uvedené opatrenia budú predmetom posudzovania v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie a povoľovacích konaní podľa osobitných predpisov, v rámci ktorých bude posudzovaný ich súlad s platnými právnymi predpismi, STN normami, územnoplánovacou dokumentáciou a požiadavkami DPMK, či správcu komunikácie. Okresný úrad vyhodnotil požiadavku zabezpečiť dostatočnú obsluhu územia verejnou hromadnou dopravou a bezpečné prepojenie peších prístupov ako dôvodnú, a preto ju zahrnul do opatrení záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania (opatrenie č. 8).

KÓPIA

• 2. Združenie domových samospráv, Rovnianková 14, P. O. BOX 218, 851 02 Bratislava (ďalej len „ZDS“) dňa 02.11.2026 emailom doručené stanovisko a v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu s nasledovnými pripomienkami, ktoré okresný úrad uvádza v skrátenej verzii (iba pripomienky), a v ktorom ZDS požaduje:

1. Dotknutá verejnosť požaduje materiálne uznanie ich procesného postavenia podľa Aarhuského dohovoru, vylúčenie označovania ich úkonov za obštrukciu či stigmatizáciu a zabezpečenie plného prístupu k účinnej participácii, odvolaniu a súdnej ochrane. Zároveň požaduje, aby sa okresný úrad s týmto ich nárokom na procesnú ochranu podľa čl. 3 ods. 8 Aarhuského dohovoru výslovne vyporiadal v rozhodnutí.

Vyhodnotenie okresného úradu:
Okresný úrad postupuje podľa zákona o EIA a v plnom rozsahu rešpektuje a garantuje procesné práva dotknutej verejnosti vyplývajúce z § 24 a § 29 zákona o EIA ako aj Aarhuského dohovoru. Okresný úrad žiadnym spôsobom neobmedzuje dotknutú verejnosť pri uplatňovaní jej práv a doručené stanovisko riadne preskúmal. Nakoľko požiadavka ZDS smeruje výhradne k deklarovaniu všeobecných procesných garancií a neobsahuje žiadne vecné ani environmentálne námietky k samotnému zámeru navrhovanej činnosti „Bytová budova Košice – Šaca“, okresný úrad konštatuje, že procesné práva dotknutej verejnosti boli v celom rozsahu dodržané.
Okresný úrad túto požiadavku vyhodnotil ako nedôvodnú.

2. Dotknutá verejnosť poukazuje na nejednotnosť údajov v zámere týkajúcich sa pozemkov KN-C 928/10 a KN-C 3643, odstupových vzdialeností a vedenia vodovodnej prípojky. Dotknutá verejnosť požaduje preveriť a vyjasniť, ktoré údaje zodpovedajú skutočnej projektovej dokumentácii.

Vyhodnotenie okresného úradu:
Okresný úrad preveril namietané údaje a konštatuje, že výskyt staršieho označenia parcely KN-C 928/10 na niektorých miestach textu zámeru predstavuje výlučne administratívnu nepresnosť, pričom primárnym a aktuálnym stavebným pozemkom pre realizáciu zámeru je parcela KN-C 3643. Táto zmena parcelného označenia vyplýva z prečíslovania nehnuteľnosti pri obnove katastrálneho aparátu pod č. z. 302/2026.
Ide o identickú územnú lokalitu, čím je vylúčená akákoľvek duplicita, posun stavby, umiestnenie objektu, odstupové vzdialenosti či trasy vodovodnej prípojky. Uvedená nepresnosť nedosahuje intenzitu, ktorá by spôsobovala neurčitosť navrhovanej činnosti.
Okresný úrad túto požiadavku vyhodnotil ako nedôvodnú.

3. Dotknutá verejnosť poukazuje na rozpor medzi textom zámeru (ktorý uvádza, že na pozemku nie sú dreviny na výrub) a Dendrologickým posúdením z októbra 2026 (ktoré eviduje 14 stromov, 621 m2 súvislých porastov a vyčísľuje ich spoločenskú hodnotu na 8617,92€). Dotknutá verejnosť požaduje preveriť skutočný záber drevín, rozsah výrubu podliehajúci súhlasu orgánu ochrany prírody a krajiny.

Vyhodnotenie okresného úradu:
Okresný úrad na základe zisteného nesúladu v pôvodnom texte zámeru postupoval podľa § 29 ods. 9 zákona o EIA a vyzval navrhovateľa na predloženie doplňujúcich informácií. Navrhovateľ doručil dňa 19.10.2026 odborné Dendrologické posúdenie, ktoré presne zhodnocuje zdravotný stav, výmeru a spoločenskú hodnotu drevín na dotknutej parcele. Doplňujúce podklady boli zaslané dotknutým orgánom na opätovné vyjadrenie k navrhovanej činnosti v lehote 5 dní. Žiaden z dotknutých orgánov nepožadoval posudzovanie navrhovanej činnosti na základe doručených doplňujúcich informácií. Okresný úrad preveril skutočný rozsah dotknutých drevín a konštatuje, že porasty tvoria prevažne dlhodobo neudržiavané ruderálne a náletové dreviny. V dotknutom území sa nenachádzajú žiadne dendrologicky hodnotné dreviny so sadovníckou hodnotou 3, 4 alebo 5. Na výrub v rámci povoľovacieho konania je identifikovaný jeden viackmenný strom a porasty s celkovou výmerou 544 m2 . Presný rozsah výrubu podliehajúci súhlasu a podmienky uloženia náhradnej výsadby budú určené v nadväzujúcom povoľovacom konaní podľa zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o ochrane prírody a krajiny“). Opatrenia na zabezpečenie ochrany drevín úrad určil v opatrení tohto záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania (opatrenie č. 1).
Vzhľadom na uvedené považuje okresný úrad pripomienku za zohľadnenú.

4. Dotknutá verejnosť poukazuje na rozpor v počte parkovacích miest medzi textom zámeru (140 podzemných miest) a dopravno-kapacitnými podkladmi (128 podzemných a 32 povrchových miest, spolu 160 miest). Požaduje

KÓPIA

preukázať, ktorému projektovému stavu zodpovedajú jednotlivé odborné hodnotenia (najmä výpočty dopravných intenzít, hluku, vetrania garáží a odtokových pomerov).

Vyhodnotenie okresného úradu:
Okresný úrad preveril namietané údaje a konštatuje, že aktuálnym a záväzným stavom navrhovanej činnosti je celkový počet 169 parkovacích státí (140 miest v podzemnej garáži a 29 státí na teréne, čo zodpovedá aktuálnej bilancií stavby aj kapacite podzemnej garáže uvedenej v zámere navrhovanej činnosti. Skorší údaj 160 parkovacích miest použitý v dopravno-kapacitnom posúdení predstavuje východiskový podklad pre predchádzajúce fázy prípravy projektu, pričom rozdiel predstavuje len 9 parkovacích státí. Okresný úrad konštatuje, že predložené dopravno-kapacitné posúdenie navrhovanej činnosti hodnotilo priľahlé križovatky KS1 a K2 až vo výhľadovom roku 2046 čím preukázalo vyhovujúcu úroveň kvality dopravy. Rozdiel 9 povrchových parkovacích státí nepredstavuje zmenu, ktorá by predstavovala významný negatívny vplyv na životné prostredie alebo vyžadovala povinné hodnotenie zámeru. Za účelom zabezpečenia jednotného skutkového a technického základu stavby v nadväzujúcich povoľovacích konaniach okresný úrad v opatreniach tohto záväzného stanoviska učil povinnosť zosúladiť parametre navrhovanej činnosti pre ďalšie povoľovacie konania s aktuálnou bilanciou 169 parkovacích státí (opatrenie č. 12). Okresný úrad túto pripomienku vyhodnotil za čiastočne opodstatnenú a zohľadnenú v opatreniach tohto záväzného stanoviska.

5. Dotknutá verejnosť poukazuje na terminologický nesúlad medzi textom zámeru („podlahová plocha“ na str. 4 a „úžitková plocha“ na str. 7) a zákonným ukazovateľom „hrubá podlažná plocha nadzemných a podzemných podlaží“ podľa prílohy č. 8 zákona o EIA. Požaduje predložiť samostatný, po podlažiach kontrolovateľný výpočet hrubej podlažnej plochy podľa zákonného ukazovateľa, nielen prevziať údaje z projektovej bilancie.

Vyhodnotenie okresného úradu:
Okresný úrad konštatuje, že prahová hodnota 10 000 m2 hrubej podlažnej plochy podľa prílohy č. 8., kapitoly 13, položky 1, časť B zákona o EIA je kritériom na určenie či daná činnosť podlieha zisťovaciemu konaniu. Vzhľadom na to, že navrhovateľ splnenie zákonnej prahovej hodnoty nespochybňuje a zámer riadne predložil na zisťovacie konanie. Zisťovacie konanie prebiehalo vrátane zohľadnenia všetkých nadzemných a podzemných podlaží stavby. Vyžadovanie osobitného prepočtu hrubej podlažnej plochy po podlažiach v tomto štádiu konania nemá vplyv na posúdenie významnosti vplyvov na životné prostredie a je preto bezpredmetné. Presný počet jednotlivých plôch bude v súlade s technickými predpismi preukázaná v nadväzujúcej projektovej dokumentácií pre povoľovacie konanie.
Okresný úrad túto pripomienku vyhodnotil ako bezpredmetnú.

6. Dotknutá verejnosť poukazuje na rozpor vo výmere plôch zelene v zámere – na jednej strane sa uvádza dodržanie 30 % podielu zelene (čo z pozemku 4 301 m² predstavuje 1 290,3 m²), no neskôr text uvádza len 1 288 m² (ešte pred preverením započítania zelene nad podzemnou garážou). Požaduje preto preveriť správny spôsob výpočtu plôch zelene podľa územného plánu na výkrese.

Vyhodnotenie okresného úradu:
Okresný úrad preveril bilanciu plôch a konštatuje, že deklarovaný 30% podiel vegetačných plôch (1 288 m2) vychádza z bilancie riešeného územia o výmere 4 295 m2 . Posúdenie stavby s regulatívmi územného plánu vrátane spôsobu započítania zelene nad podzemnou garážou spadá do pôsobnosti Mesta Košice ako orgánu územného plánovania, ktoré k zámeru vydalo súhlasné stanovisko bez požiadavky posudzovania. Podrobná kontrola dokumentácie bude predmetom nadväzujúceho konania. Okresný úrad zároveň v opatreniach tohto záväzného stanoviska určil povinnosť dodržať 30% podiel vegetačných plôch, realizovať výsadbu pôvodných druhov rastlín a zabezpečiť rekultiváciu dočasne narušených plôch (opatrenie č. 13).
Okresný úrad túto pripomienku vyhodnotil čiastočne opodstatnenú a zohľadnenú v opatreniach tohto záväzného stanoviska.

7. Dotknutá verejnosť požaduje preveriť navrhované riešenie zrážkových vôd (retenčná nádrž 65 m³, regulovaný odtok 8 l/s, 5-ročná návrhová zrážka a bezpečnostný prepad do jednotnej kanalizácie) – najmä to, či kapacita nádrže postačuje pri intenzívnejších dažďoch, či odtok pri prepade neprekročí 8 l/s a či má prijímajúca kanalizácia dostatočnú kapacitu.

Vyhodnotenie okresného úradu:

KÓPIA

Okresný úrad konštatuje, že obavy o nárast odtoku sú založené na nesprávnom porovnaní celkového prítoku pred nádržou s pôvodným odtokom z územia. Navrhovaná retenčná nádrž (65 m3) a regulovaný odtok (8 l/s) zabezpečia, že voda sa do kanalizácie nevypustí naraz, ale v kontrolovanom množstve, ktoré neprevyšuje pôvodný odtok (8,6 l/s). Oddelené čistenie vôd cez odlučovač ropných látok a presné technické riešenie kanalizácie nie sú predmetom zisťovacieho konania.
Okresný úrad túto pripomienku vyhodnotil ako bezpredmetnú.

8. Dotknutá verejnosť poukazuje na nesúlad v celkovej kapacite parkovania medzi zámerom (169 miest), dopravno-kapacitným posúdením (160 miest) a emisným výpočtom (169 miest). Požaduje predložiť aktualizovaný dopravný výpočet pre reálnu kapacitu (169 miest) a preukázanie realizovateľnosti úprav križovatky.

Vyhodnotenie okresného úradu:
Okresný úrad konštatuje, že aktuálnym a záväzným projektovým stavom pre ďalšiu etapu prípravy je celková kapacita 169 parkovacích miest s ktorou počíta aj zámer navrhovanej činnosti ako aj emisný výpočet. Použitie staršieho údaju 160 stojísk v časti dopravného posúdenia predstavuje skoršie projektové štádium. Dopravno-kapacitné posúdenie hodnotilo dotknuté križovatky KS1 a KS2 do roku 2046 s vyhovujúcimi výsledkami pričom pre križovatku KS1 už bola identifikovaná potreba realizácie ľavého odbočovacieho pruhu. Rozdiel 9 parkovacích státí nepredstavuje takú zmenu environmentálneho zaťaženia, ktorá by menila závery dopravno-kapacitného posúdenia alebo spôsobovala prekročenie kapacity križovatiek. Okresný úrad však za účelom úplného právneho a technického zabezpečenia uložil navrhovateľovi v opatreniach tohto záväzného stanoviska povinnosť, aby pre ďalší stupeň projektovej dokumentácie pre nadväzujúce povoľovacie konania zabezpečil súlad všetkých častí dokumentácie a technických riešení s aktuálnym projektovým stavom v celkovom rozsahu 169 parkovacích miest.
Okresný úrad túto pripomienku vyhodnotil ako čiastočne opodstatnenú a zohľadnenú v opatreniach tohto záväzného stanoviska, konkrétne opatrenie č. 12.

9. Dotknutá verejnosť poukazuje na to, že zámer na stranách 60–61 a 83 nesprávne operuje s prevádzkovými predpokladmi obchodného centra (návštevníci, zásobovanie, obchodná funkcia), hoci skutočným predmetom je bytová budova so 102 bytmi. Požaduje identifikovať nesprávne číselné vstupy a metodické predpoklady, keďže režim jázd a emisií sa môže líšiť.

Vyhodnotenie okresného úradu:
Okresný úrad konštatuje, že predložený zámer jednoznačne definuje navrhovanú činnosť ako bytovú budovu so 102 bytmi, pričom bývanie a s ním súvisiace parkovanie predstavujú jej hlavnú funkciu. Ojedinelé terminologické nepresnosti v textovej časti nemenia nič na tom, že reálny rozsah, účel a funkčné využitie stavby sú v zámere navrhovanej činnosti jasne identifikované. Emisné výpočty a dopravno-kapacitné posúdenie vychádzajú z celkovej kapacity 169 parkovacích miest a z reálnej prevádzky bytového domu, nie z komerčnej prevádzky obchodného centra.
Okresný úrad považuje túto pripomienku za neopodstatnenú, nakoľko zistené nepresnosti nemajú vplyv na posúdenie environmentálnych dopadov na životné prostredie.

10. Dotknutá verejnosť požaduje formou doplňujúcej informácie preukázať adaptačné a mitigačné opatrenia vo vzťahu ku klimatickej kríze, spôsob účinného znižovania jej vplyvov a potvrdenie, či boli klimatické vplyvy vyhodnotené podľa oficiálnej metodiky MŽP.

Vyhodnotenie okresného úradu:
Okresný úrad konštatuje, že zámer už v súčasnosti obsahuje viaceré konkrétne adaptačné a mitigačné prvky, ktorými sú najmä: zachovanie 30 % vegetačných plôch, drenážne pojazdné povrchy, vegetačné plochy nad podzemnou garážou, retenčná nádrž s objemom 65 m³ s reguláciou dažďového odtoku na 8 l/s, sadové úpravy a výsadba stromovej vegetácie, kombinácia plynového zdroja s tepelnými čerpadlami a inštalácia fotovoltických panelov na vlastnú spotrebu. Tieto opatrenia sú navrhnuté na zníženie zraniteľnosti stavby voči prehrievaniu, intenzívnym zrážkam a suchu, pričom ich technické riešenie zohľadňuje relevantné klimatické zaťaženie.
Okresný úrad považuje pripomienku za neopodstatnenú.

11. Dotknutá verejnosť žiada, aby navrhovateľ predpokladané opatrenia na splnenie požiadaviek § 3 zákona o ochrane prírody a § 35 ods. 6 nového stavebného zákona zadal projektantovi a aby sa tieto opatrenia fixovali priamo ako právne povinnosti v podmienkach rozhodnutia zo zisťovacieho konania.

KÓPIA

Vyhodnotenie okresného úradu:
Okresný úrad konštatuje, že opatrenia a podmienky na zabezpečenie ochrany životného prostredia, vrátane ochrany prírody a krajiny, boli určené vo výrokovej časti záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania na základe predloženého zámeru navrhovanej činnosti a doručených vyjadrení dotknutých orgánov. Relevantné opatrenia vzťahujúce sa na požiadavky vyplývajúce z § 3 zákona o ochrane prírody a krajiny a z § 35 ods. 6 zákona č. 25/2025 Z. z. stavebný zákon
a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) boli zahrnuté do opatrení tohto záväzného stanoviska zisťovacieho konania v rozsahu primeranom zisťovaciemu konaniu. Záväzné stanovisko zo zisťovacieho konania vytvára rámec pre ďalšie povoľovacie konania. Konkretizácia technických a projektových riešení je predmetom ďalšieho stupňa projektovej prípravy a povoľovacích konaní podľa osobitných predpisov.
Na základe uvedeného okresný úrad považuje pripomienku za zohľadnenú.

Dňa 11.11.2026 bolo na okresný úrad doručené a elektronicky autorizované podľa osobitného predpisu vyjadrenie navrhovateľa k podaniu ZDS, v ktorom uvádza (uvedená citácia):

I. Úvodné vyjadrenie
Navrhovateľ rešpektuje procesné postavenie dotknutej verejnosti a jej právo predkladať v zisťovacom konaní pripomienky týkajúce sa možných vplyvov navrhovanej činnosti na životné prostredie. Predložené stanovisko ZDS preto navrhovateľ vecne vyhodnotil.
Zároveň však považujeme za potrebné zdôrazniť, že predmetom zisťovacieho konania nie je preskúmanie každej formálnej, terminologickej alebo projektovej nepresnosti dokumentácie samo osebe, ale zistenie, či navrhovaná činnosť vzhľadom na svoj charakter, rozsah, umiestnenie a predpokladané vplyvy môže mať významný nepriaznivý vplyv na životné prostredie, ktorý odôvodňuje jej ďalšie posudzovanie.
ZDS pritom vo svojom stanovisku pri hodnotení prvých identifikovaných nezrovnalostí samo uvádza, že „samotný výskyt rozporu však ešte automaticky nepreukazuje významný nepriaznivý vplyv“. Práve túto hranicu považujeme za rozhodujúcu pre vyhodnotenie všetkých jeho ďalších námietok.
Navrhovateľ nespochybňuje, že pôvodný zámer obsahuje niekoľko administratívnych, terminologických a redakčných nepresností, ktoré vznikli najmä prevzatím údajov zo starších projektových podkladov. Tieto nedostatky však treba odlišovať od nedostatku takého charakteru, ktorý by znemožňoval identifikovať navrhovanú činnosť alebo spoľahlivo posúdiť jej environmentálne vplyvy. Významné je zároveň to, že mechanizmus ustanovenia § 29 zákona o EIA výslovne počíta s možnosťou vyžiadať si v priebehu zisťovacieho konania doplňujúce informácie. Presne tak príslušný orgán v tejto veci postupoval.
Okresný úrad listom zo 7. 10. 2026 identifikoval nedostatočné vyhodnotenie zásahu do drevín a podľa ustanovenia § 29 ods. 9 vyzval navrhovateľa na doplnenie podkladov. Navrhovateľ požadované podklady 19. 10. 2026 predložil, pričom okresný úrad ich následne zverejnil a opätovne poskytol dotknutým subjektom priestor na vyjadrenie. Procesný postup Okresného úradu teda odstránil informačný deficit pôvodného zámeru spôsobom, ktorý zákon o EIA výslovne predpokladá.

II. Parcelné vymedzenie
Pre rozhodovanie je určujúce aktuálne parcelné vymedzenie dokumentácie stavebného zámeru. Samotné umiestnenie objektu, jeho priestorové usporiadanie ani environmentálne účinky stavby sa touto administratívnou zmenou nemenia. Preto nemožno z uvedenej administratívnej nepresnosti vyvodiť existenciu neurčitosti navrhovanej činnosti ani významného environmentálneho vplyvu.

III. Dreviny a dendrologické posúdenie
Pôvodný zámer skutočne obsahoval nepresnú informáciu, podľa ktorej nemalo dôjsť k výrubu drevín. Práve preto Okresný úrad využil aplikáciu ustanovenia § 29 ods. 9 zákona o EIA a vyžiadal doplňujúce informácie. Navrhovateľ následne zabezpečil odborné dendrologické posúdenie. Z neho vyplýva, že bolo posúdených 14 stromov a 621 m² súvislých drevinových porastov. Dreviny tvoria prevažne dlhodobo neudržiavané ruderálne porasty náletového a výmladkového charakteru.
Z celkového rozsahu sú na výrub podliehajúci povoľovaciemu režimu identifikované jeden viackmenný brest štíhly a drevinové porasty s výmerou 544 m². Ich spoločenská hodnota bola vyčíslená na 2 340,36 EUR, resp. 3 830,33 EUR. Z environmentálneho hľadiska je však mimoriadne dôležité ďalšie zistenie dendrologického posudku: podstatnú časť porastov predstavujú ruderálne a náletové dreviny a významné zastúpenie má javorovec jaseňolistý. Posudok zároveň konštatuje, že na riešenom pozemku sa nenachádzajú dendrologicky hodnotné dreviny so sadovníckou

Číslo spisu	Por.č.záznamu	Číslo záznamu	Dátum odoslania	Forma originálu
OU-KE-OSZP3-2026/056698	028	0201098/2026	25.11.2026	12 hodnoverná elektronická

KÓPIA

hodnotou 3, 4 alebo 5, ktoré by bolo potrebné chrániť vo vyššej miere. Stromy S1–S3 určené na odstránenie na parcele KN C 3643 majú podľa inventarizačnej tabuľky sadovnícku hodnotu 2. Strom S7 s hodnotou 3 sa nachádza na susednej parcele 3624 a zostáva zachovaný.
Samotná existencia výrubu automaticky neznamená potrebu ďalšieho posudzovania; jeho významnosť treba vyhodnotiť podľa rozsahu, charakteru odstraňovanej vegetácie a navrhnutých ochranných a kompenzačných opatrení. Výrub drevín bude navyše predmetom osobitného režimu podľa zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny, ktorý zostáva voči procesu EIA plne zachovaný.
Navrhovateľ preto navrhuje, aby príslušný orgán prípadne premietol do záväzného stanoviska nasledovnú podmienku:
„V ďalšom stupni projektovej prípravy rešpektovať závery dendrologického posúdenia, zabezpečiť ochranu zachovávaných drevín, vykonať výrub iba v rozsahu povolenom podľa osobitných predpisov a zabezpečiť príslušnú náhradnú výsadbu alebo inú kompenzáciu určenú orgánom ochrany prírody."

IV. Parkovanie a doprava
Starší údaj 160 parkovacích miest použitý v časti dopravného posúdenia preto treba chápať ako konzervatívne skoršie projektové východisko.
Podstatné však je, že dopravné posúdenie hodnotilo križovatky KS1 a KS2 až vo výhľadovom roku 2046 a dospelo k úrovni kvality B pre KS1 a A pre KS2, teda k vyhovujúcemu stavu, pričom pre KS1 bola identifikovaná potreba ľavého odbočovacieho pruhu. Rozdiel deviatich stojísk preto podľa nášho názoru nepredstavuje takú zmenu environmentálneho zaťaženia, ktorá by sama osebe indikovala významný nepriaznivý vplyv. Výpočet statickej dopravy a dopravno-kapacitné posúdenie predstavujú dva rozdielne odborné podklady. Výpočet statickej dopravy preukazuje potrebu parkovacích miest podľa príslušných technických predpisov, zatiaľ čo dopravno-kapacitné posúdenie rieši technické fungovanie komunikácií a križovatiek.
Predložený zámer obsahuje opis jednotlivých funkcií navrhovanej činnosti, spôsob ich využitia a základné dopravné väzby potrebné na posúdenie environmentálnych vplyvov.
Pre ďalšiu projektovú prípravu sa za záväznú kapacitu považuje 169 parkovacích miest. Všetky nadväzujúce stupne dokumentácie a dopravné riešenia budú vychádzať z tejto kapacity.

V. Podlahová plocha a prah zisťovacieho konania
Táto námietka nemá potenciál spochybniť výsledok konania z jednoduchého dôvodu. Navrhovateľ nespochybňuje, že predmetná činnosť podlieha zisťovaciemu konaniu. Práve preto bol zámer podľa prílohy č. 9 predložený a zisťovacie konanie prebieha.
Navrhovateľ akceptuje spresnenie, že rozhodným ukazovateľom podľa prílohy č. 8, kapitoly 13, položky 1 písm. b) zákona o EIA je hrubá podlažná plocha nadzemných a podzemných podlaží. Označenie tohto ukazovateľa v zámere iba ako ‚podlahová plocha' je nepresné; údaje o úžitkovej ploche sa s ním nestotožňujú.
Navrhovateľ nespochybňuje, že navrhovaná činnosť podlieha zisťovaciemu konaniu, a zámer na tento účel predložil. Uvedená nepresnosť preto neviedla k vyňatiu projektu zo zisťovacieho konania. Samotné prekročenie prahovej hodnoty pre zisťovacie konanie však automaticky neznamená povinnosť ďalšieho posudzovania. O tejto otázke je potrebné rozhodnúť na základe charakteru, rozsahu, umiestnenia a možných významných vplyvov celej navrhovanej činnosti vrátane jej podzemných podlaží
Diskusia o terminologickom označení jednotlivých druhov podlahovej plochy preto nemá v danom procesnom štádiu praktický význam pre otázku ďalšieho posudzovania. Zákonný prah totiž nebol použitý na vyňatie projektu z procesu EIA.

VI. Podiel zelene
Vegetačné úpravy budú realizované prednostne autochtónnymi druhmi drevín a bylín vhodnými pre podmienky mestskej časti Košice-Šaca. Pri sadových úpravách bude zabezpečená primeraná priestorová kontinuita vegetačných plôch a minimalizované vytváranie súvislých plôch s nepriepustným povrchom. Dočasne narušené plochy budú po ukončení stavebných prác stabilizované a rekultivované.

VII. Dažďové vody a retenčná nádrž
Tvrdenie ZDS o „6,5-násobnom náraste odtoku" je potrebné odmietnuť ako metodicky zavádzajúce. ZDS porovnáva okamžitý návrhový prítok do retenčného systému pred retenciou s odtokom pôvodného nezastavaného povrchu. Tieto veličiny však nepredstavujú rovnaké hydraulické štádium.
Projekt navrhuje retenčnú nádrž s objemom 65 m³ a regulovaný výtok 8,0 l/s. Výpočet pritom vychádza z celkového návrhového prítoku 55,87 l/s, 15-minútového dažďa s intenzitou 200 l/s.ha a obsahuje 50 % rezervu.

Číslo spisu OU-KE-OSZP3-2026/056698 | Por.č.záznamu 028 | Číslo záznamu 0201098/2026 | Dátum odoslania 25.11.2026 | Forma originálu 13 hodnoverná elektronická

KÓPIA

Pôvodný odtok je v zámere vypočítaný na 8,602 l/s. Regulovaný výtok po realizácii je 8,0 l/s. Projekt nenavrhuje vypúšťať 55,87 l/s do verejnej kanalizácie. Retenčným systémom tento špičkový prietok transformuje na regulovaných 8,0 l/s.
Zaolejované vody z parkovísk budú pred vypustením čistené cez ORL s kapacitou 25 l/s. Pre odstránenie terminologickej nejednoznačnosti navrhovateľ potvrdí finálnu hydraulickú schému, podľa ktorej strešné a zaolejované vody predstavujú samostatné vetvy a ORL je určený pre potenciálne zaolejované vody, nie pre celý prietok 55,87 l/s.
Systém hospodárenia so zrážkovými vodami bude založený prednostne na ich zadržiavaní, riadenom odvádzaní a podľa konkrétnych hydrogeologických a technických podmienok aj na postupnom vsakovaní v území. Konkrétne technické riešenie retenčných a prípadných vsakovacích zariadení bude spresnené v ďalšom stupni projektovej dokumentácie a vo vodoprávnom konaní. Odvádzanie dažďových vôd je riešené v súlade s platnými technickými predpismi. Prípadné upchatie ORL a iné havarijné stavy budú riešené v manipulačnom alebo prevádzkovom poriadku vodnej stavby, ktorý bude doložený ku kolaudácii stavby. Podrobné technické riešenie vodných stavieb nie je predmetom zisťovacieho konania podľa zákona č. 24/2006 Z. z.

VIII. Horninové prostredie
Formuláciu pôvodného zámeru, podľa ktorej „nedôjde k zásahu do horninového prostredia“, treba interpretovať environmentálne, nie doslovne. Je samozrejmé, že realizácia dvoch podzemných podlaží vyvolá fyzický stavebný zásah do podložia. Existencia tohto zásahu však sama osebe nepreukazuje významný nepriaznivý environmentálny vplyv; rozhodujúce sú jeho rozsah, miestne podmienky a spôsob realizácie.
Predmetom hodnotenia však bolo, či tento zásah vyvolá významnú zmenu alebo znečistenie horninového prostredia či podzemných vôd. Takýto významný vplyv identifikovaný nebol. Zámer zároveň obsahuje opatrenia proti úniku ropných látok, požiadavku havarijného plánu a opatrenia na ochranu podzemných vôd.
Realizáciou stavby dôjde k stavebnému zásahu do podložia nevyhnutnému na založenie objektu a realizáciu podzemných podlaží, avšak pri dodržaní projektovaných a zákonných opatrení sa nepredpokladá významný nepriaznivý vplyv na horninové prostredie ani podzemné vody.

IX. Ovzdušie
Navrhovateľ berie na vedomie pripomienku k starším údajom použitým pri opise širšieho územia. Treba však odlišovať opis environmentálneho pozadia od príspevku samotnej činnosti.
Projekt predstavuje bytovú budovu so 102 bytmi, pričom vykurovanie je riešené kombináciou tepelných čerpadiel a kondenzačných kotlov.
Nie je správne interpretovať redakčnú formuláciu v zámere ako tvrdenie, že plynové kotly fyzicky neexistujú. Ich existencia, počet aj predpokladaná spotreba plynu sú v technickej časti zámeru transparentne uvedené.
Ku pripomienke k aritmetickému výpočtu NOx navrhovateľ uvádza, že pri zachovaní pôvodného emisného faktora 2,1 mg/s a času chodu motora 180 sekúnd predstavuje množstvo NOx 0,378 g na vozidlo. Pre 169 vozidiel pri predpokladanej jednej výmene za hodinu je správny výsledok 63,882 g/h namiesto 57,46 g/h. Ide o zvýšenie približne o 11,18 %. Rozdiel však nijako nemení rád veľkosti predpokladaného emisného príspevku a sám osebe nepreukazuje vznik významného nepriaznivého vplyvu.
Navrhovaná činnosť nepredstavuje výrobnú prevádzku ani významný zdroj emisií z technologických procesov. Ide o bytový dom so 102 bytmi. Hlavným prevádzkovým zdrojom emisií bude doprava, ktorej environmentálne vplyvy boli v rámci zámeru primerane vyhodnotené.
Vykurovanie a ohrev teplej vody budú zabezpečené aj plynovými kondenzačnými kotlami. V zmysle vyhlášky MŽP SR č. 248/2023 Z. z. budú zdroje tepla posúdené ako malé zdroje znečisťovania ovzdušia v kategórii palivovo-energetického priemyslu pri nainštalovanom súhrnnom menovitom tepelnom príkone nižšom ako 0,3 MW.
Emisie z dopravy, najmä tuhé znečisťujúce látky, oxidy dusíka, oxid uhoľnatý, oxid siričitý a benzén, budú pôsobiť lokálne nad parkovacími plochami, príjazdovou komunikáciou a v ich bezprostrednom okolí. Doprava z prevádzky navrhovanej činnosti nebude zdrojom emisií, ktorý by významne ovplyvnil kvalitu ovzdušia v širšom dotknutom území.

X. Hluk
Akustická štúdia nerozpoznala významný nový nepriaznivý vplyv projektu na existujúcu obytnú zástavbu. Na existujúcich objektoch sa po realizácii projektu predpokladá v jednom kontrolnom bode dokonca zníženie hluku o 3 až 4 dB vplyvom akustického tienenia hmotou nového objektu. V ostatných kontrolných bodoch je predikovaný nárast najviac približne 0,7 dB.

Číslo spisu	Por.č.záznamu	Číslo záznamu	Dátum odoslania	Forma originálu
OU-KE-OSZP3-2026/056698	028	0201098/2026	25.11.2026	14 hodnoverná elektronická

KÓPIA

ZDS pritom žiada dva rozdielne problémy:
- existujúci dopravný hluk pôsobiaci na budúcich obyvateľov novej budovy,
- nový hluk, ktorý by navrhovaná činnosť spôsobovala svojmu okoliu.

Prekročenia uvádzané pri niektorých fasádach novej budovy patria najmä do prvej kategórie. Preto boli navrhnuté opatrenia na obvodovom plášti, zvýšená nepriezvučnosť okien a vetranie bez nutnosti ich otvárania. Pre VZT garáže sa požaduje maximálne 50 dB vo vzdialenosti 1 m od výustky a pre tepelné čerpadlá maximálne 50 dB vo vzdialenosti 5 m od zostavy. Konkrétna zostava technických zariadení, jej umiestnenie, prevádzkové režimy a prípadné protihlukové opatrenia budú riešené tak, aby boli splnené požiadavky akustickej štúdie a príslušné prípustné hodnoty hluku pri chránených priestoroch vlastnej aj okolitej zástavby vrátane nočného obdobia. Tieto opatrenia možno vložiť medzi záväzné podmienky negatívneho screeningu.
Hlukové prostredie v lokalite je už v súčasnosti zaťažené najmä dopravou na existujúcich komunikáciách. Práve z tohto dôvodu bola vypracovaná samostatná hluková štúdia, ktorá posúdila vplyv existujúcej aj navrhovanej dopravy na navrhované objekty a stanovila požiadavky na stavebné konštrukcie a ochranu vnútorného prostredia.
Hluková štúdia bola spracovaná v rozsahu zodpovedajúcom stupňu projektovej dokumentácie a posudzovala rozhodujúce zdroje hluku známe v tomto stupni, najmä dopravný hluk a hluk súvisiaci s prevádzkou podzemnej garáže. Pred kolaudáciou bude potrebné vykonať kontrolné meranie hluku na overenie konkrétnych hodnôt vo vnútornom prostredí bytov a na hlukom zaťažených fasádach. Navrhnuté protihlukové opatrenia a požiadavka kontrolného merania budú premietnuté do podmienok záväzného stanoviska a nadväzujúcich povoľovacích konaní.

XI. Počet obyvateľov a potreba vody
ZDS správne identifikovalo rozdiel medzi hodnotou 222 osôb vo výpočte potreby vody a údajom 300 obyvateľov uvedeným v texte zámeru. Rozdiel v počte uvažovaných obyvateľov nemení druh navrhovanej činnosti, ovplyvňuje však kvantifikáciu potreby vody a nadväzujúcej produkcie splaškových odpadových vôd. Pri bilančnom predpoklade 300 obyvateľov a zachovaní ostatných vstupov pôvodného výpočtu predstavuje priemerná denná potreba vody 41,62 m³/deň oproti pôvodným 31,09 m³/deň. Navrhovateľ tento rozdiel transparentne uvádza na vyhodnotenie v zisťovacom konaní. Samotný rozdiel nepreukazuje významný nepriaznivý vplyv; záver o jeho prijateľnosti však musí zohľadniť možnosti zásobovania vodou a odvádzania a čistenia odpadových vôd.
Z pohľadu screeningu však ide o technický bilančný údaj, ktorý je možné jednoznačne verifikovať pred vydaním nadväzujúcich povolení a stanovísk prevádzkovateľa siete. Prepočet na konečnú návrhovú kapacitu projektu preto nepredstavuje nový environmentálny vplyv, ale spresnenie dimenzovania technickej infraštruktúry.

XII. Výrub, biodiverzita a ekologická stabilita
Riešené územie sa nachádza v zastavanom a urbanizovanom prostredí a platí v ňom prvý stupeň ochrany prírody. Projekt nezasahuje do veľkoplošného ani maloplošného chráneného územia, lokality Natura 2000 ani mokrade.
Doplnené dendrologické posúdenie už vytvára dostatočne podrobný skutkový podklad na vyhodnotenie zásahu do vegetácie.
Navrhovaná činnosť bude zároveň zahŕňať sadové úpravy. Projektová dokumentácia navrhuje výsadbu vzrastlých stromov, pričom projekt počíta s použitím domácich dlhovekých drevín a s vegetačnými úpravami parkovacích a voľných plôch.

Navrhovateľ preto navrhuje uložiť najmä tieto podmienky:
- rešpektovať dendrologické posúdenie,
- výruby realizovať iba na základe príslušného právneho titulu,
- zachovávané dreviny chrániť počas výstavby,
- zabezpečiť náhradnú výsadbu,
- zachovať minimálne 30 % vegetačných plôch,
- preferovať vzrastlé a stanovištne vhodné dreviny,
- zabezpečiť následnú starostlivosť o vysadené stromy.

Takéto podmienky sú adresné, kontrolovateľné a priamo reagujú na identifikovaný environmentálny vplyv.
Výrub drevín bude realizovaný výlučne na základe právoplatného rozhodnutia príslušného orgánu ochrany prírody a pri rešpektovaní všetkých podmienok určených týmto orgánom. Presný rozsah a druhová skladba sadových úprav budú spresnené v ďalšom stupni projektovej dokumentácie a v osobitnom konaní podľa zákona o ochrane prírody a krajiny.

Číslo spisu OU-KE-OSZP3-2026/056698 | Por.č.záznamu 028 | Číslo záznamu 0201098/2026 | Dátum odoslania 25.11.2026 | Forma originálu 15 hodnoverná elektronická

KÓPIA

Z komplexného hodnotenia vyplýva, že prevažná časť identifikovaných vplyvov bola vyhodnotená ako málo významná a významné nepriaznivé vplyvy neboli identifikované.

XIII. Klimatická zmena
Ani klimatická argumentácia ZDS sama osebe nepreukazuje potrebu ďalšieho posudzovania. Navrhovaná činnosť už obsahuje tieto adaptačné a mitigačné prvky:
- vegetačné plochy nad podzemnou garážou,
- retenčnú nádrž 65 m3,
- reguláciu dažďového odtoku na 8 l/s,
- sadové úpravy a výsadbu stromovej vegetácie,
- kombináciu plynového zdroja s tepelnými čerpadlami,
- fotovoltické panely určené na vlastnú spotrebu.

Uvedené opatrenia sú navrhnuté na zníženie zraniteľnosti stavby voči prehrievaniu, intenzívnym zrážkam a suchu. Ich konkrétne technické riešenie zohľadňuje relevantné klimatické zaťaženia a zabezpečenie zachovanie ich funkčnosti počas prevádzky.
ZDS navrhuje zelené fasády, dažďové záhrady, biosolárne strechy, stromové bunky alebo požadovaný počet stromov na parkovacie miesta. Ide o možné a v niektorých prípadoch vhodné environmentálne riešenia, nie však automaticky o zákonné minimálne požiadavky, ktorých absencia znamená významný nepriaznivý vplyv projektu. Adaptačná stratégia na dôsledky klimatickej zmeny v Košickom kraji predstavuje regionálne spodrobnenie celoštátnej adaptačnej stratégie. Navrhovaná činnosť zohľadňuje jej relevantné adaptačné východiská.
Realizáciou navrhovanej činnosti dôjde k lokálnej zmene mikroklimatických podmienok, najmä v dôsledku odstránenia časti vegetačného krytu, zmeny pôdneho krytu, výstavby objektu a zvýšenia podielu zastavaných a spevnených plôch. Vplyv bude lokálny a dlhodobý, avšak vzhľadom na charakter a rozsah činnosti sa nepredpokladá významný vplyv na klimatické pomery širšieho územia.
Z hľadiska zraniteľnosti sú relevantné najmä zvyšovanie priemernej teploty a výskyt teplotných extrémov, krátkodobé intenzívne zrážky, obdobia sucha, zmeny snehových pomerov a silný vietor. Pri zachovaní vegetačného krytu v maximálnom možnom rozsahu, realizácii vegetačných úprav, vhodnom hospodárení so zrážkovými vodami a zohľadnení klimatických extrémov pri návrhu a prevádzke objektov sa nepredpokladá významné zvýšenie zraniteľnosti navrhovanej činnosti voči prejavom zmeny klímy.

XIV. Požiadavky podľa Stavebného zákona
ZDS odkazuje aj na povinnosti projektanta podľa stavebného zákona. Navrhovateľ proti tomu zásadne nenamieta. Ide však o požiadavky, ktoré sa uplatňujú priamo zo zákona v projektovej a povoľovacej fáze. Nie je preto potrebné transformovať každú zákonnú povinnosť projektanta do samostatného dôvodu na pokračovanie v posudzovaní EIA. Zmyslom zisťovacieho konania je identifikovať významné environmentálne vplyvy a podľa potreby určiť opatrenia na ich vylúčenie alebo zmiernenie, nie nahradiť konanie o stavebnom zámere.

XV. Kontrola dodržiavania stanovených podmienok
Kontrola dodržiavania stanovených podmienok a požiadaviek bude vykonávaná najmä v nadväzujúcich povoľovacích procesoch kontrolou súladu technického a technologického riešenia v projektovej dokumentácii so záväzným stanoviskom, príslušnými právnymi predpismi a technickými normami, kontrolou súladu uskutočnenia stavby so schválenou projektovou dokumentáciou a kontrolou zapracovania uložených podmienok do prevádzkových, manipulačných a havarijných poriadkov.
Počas prevádzky bude kontrola zabezpečená kontrolnou činnosťou príslušných orgánov štátnej správy v oblasti ochrany životného prostredia a ďalších orgánov v rozsahu ich pôsobnosti.
Ak sa zistí, že skutočné vplyvy navrhovanej činnosti sú nepriaznivejšie než vplyvy predpokladané v podkladoch zisťovacieho konania, ten, kto navrhovanú činnosť realizuje, zabezpečí opatrenia na zosúladenie skutočného vplyvu s predpokladaným vplyvom v súlade s § 39 ods. 1 zákona č. 24/2006 Z. z. a podmienkami nadväzujúcich povolení.

XVI. Záver
Na základe vyššie uvedeného navrhovateľ zastáva stanovisko, že pripomienky Združenia domových samospráv:
- čiastočne identifikujú formálne, terminologické alebo bilančné nepresnosti pôvodného zámeru, ktoré je možné jednoznačne spresniť,
- v otázke drevín identifikujú nedostatok pôvodného zámeru, ktorý však bol v priebehu zisťovacieho konania odstránený predložením dendrologického posúdenia na základe výzvy príslušného orgánu,

KÓPIA

- v ostatnej časti prevažne smerujú k otázkam detailného technického riešenia, ktoré je možné riešiť projektovou dokumentáciou, osobitnými povoľovacími postupmi alebo uložením konkrétnych podmienok.
Žiadna zo vznesených pripomienok sama ani vo vzájomnej súvislosti nepreukazuje taký významný nepriaznivý vplyv navrhovanej činnosti na životné prostredie alebo zdravie obyvateľstva, ktorý by odôvodňoval pokračovanie v posudzovaní podľa zákona o EIA.
Za zásadné považujeme, že v priebehu zisťovacieho konania bol práve nástrojom doplňujúcich informácií odstránený nedostatok týkajúci sa drevín. Následne boli doplňujúce podklady opätovne sprístupnené dotknutým subjektom a bola im poskytnutá možnosť zaujať stanovisko.
Predložený zámer spolu s odbornými podkladmi a týmto doplneným vyjadrením poskytuje dostatočný podklad na vykonanie zisťovacieho konania. Projekt je jednoznačne identifikovaný z hľadiska umiestnenia, rozsahu, funkčného využitia a základných technických parametrov. Zisťovacie konanie nenahrádza stavebné, vodoprávne, dopravné ani výrubové konanie; podrobné technické riešenia budú overené a záväzne určené v nadväzujúcich povoľovacích procesoch.
Navrhovateľ sa týmto vyjadrením vysporiadal so všetkými rozhodujúcimi okruhmi pripomienok dotknutej verejnosti. Z predložených podkladov nevyplýva existencia významných negatívnych vplyvov na životné prostredie, ktoré by odôvodňovali ďalšie posudzovanie navrhovanej činnosti.
Navrhovateľ preto navrhuje, aby Okresný úrad Košice po komplexnom vyhodnotení zámeru, doplňujúcich podkladov, odborných posudkov a doručených stanovísk vydal záväzné stanovisko zo zisťovacieho konania, podľa ktorého sa navrhovaná činnosť „Bytová budova Košice – Šaca“ nebude ďalej posudzovať podľa zákona č. 24/2006 Z. z., pričom primerané environmentálne požiadavky identifikované v zisťovacom konaní premietne do podmienok záväzného stanoviska tak, aby boli následne rešpektované v projektovej dokumentácii a príslušných povoľovacích postupoch.

Vyhodnotenie 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 bytovej budovy, ktoré sa člení na 1 stavebný objekt SO 100 – 6-podlažný objekt s 1 ustúpeným podlažím a 2 podzemnými podlažiami. V podzemnej časti objektu SO 100 bude vybudovaných spolu 140 parkovacích miest a 29 vonkajších parkovacích miest. V rámci celkovej kapacity bude vyhradených 7 parkovacích miest pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, ako aj parkovacie miesta vybavené nabíjacími stanicami pre elektromobily.

Celková podlahová plocha (byty + občianska vybavenosť) je 5 149,63 m2.

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

Hlavné stavebné objekty:
• SO 100 - Hlavný objekt

Územie:
• SO 200 – Spevnené a parkovacie plochy
• SO 800 – Sadové úpravy
• SO 900 – Úprava križovatky Železiarenská

Rozvody a prípojky:
• SO 301 – Vodovodná prípojka
• SO 302 – Kanalizačná prípojka

Číslo spisu OU-KE-OSZP3-2026/056698 | Por.č.záznamu 028 | Číslo záznamu 0201098/2026 | Dátum odoslania 25.11.2026 | Forma originálu 17 hodnoverná elektronická

KÓPIA

• SO 400 – Dažďová kanalizácia, retenčná nádrž
• SO 401 – Požiarna nádrž
• SO 500 – Pripojovací STL plynovod
• SO 501 – Preložka STL plynovodu
• SO 600 – VN prípojka a trafostanica
• SO 601 – NN Distribučné rozvody
• SO 602 – Odberné elektrické zariadenie
• SO 603 – Areálové rozvody
• SO 700 – Telekomunikačná prípojka
• SO 701 – Preložka optického kábla v sieti Alternet
• SO 702 – Preložka optického kábla

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, orná pôda a ostatná plocha. Realizáciou posudzovanej činnosti nedôjde k trvalému záberu lesnej ani poľnohospodárskej pôdy. V rámci navrhovanej činnosti dôjde k výrubu drevín.

• Ochranné pásma
Posudzované územie sa nenachádza v ochrannom pásme košického letiska 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. Vodovodná prípojka bude napojená na verejný vodovod (LT 100 mm) na Učňovskej ulici pomocou vloženej odbočky DN 100/65 a hneď za týmto bodom bude osadený uzáver DN 65 so zemnou súpravou. Priemerný denný odber vody pre potreby bytovej budovy bude 31,09 m3/deň a maximálna denná potreba vody bude 37,31 m3/deň.
- Potreba požiarnej vody
Potreba požiarnej vody uvažuje so súčinnosťou troch hadicových navijakov DN 25 mm s tvarostálou hadicou s výtokom 59 l/min. Zabezpečenie dodávky pokryje vodovodná prípojka DN65, ktorá bude dimenzovaná na celkový prietok objektu 4,92 l/s.

• Energetické zdroje
Počas výstavby:
Elektrická energia pre potreby výstavby bude zabezpečená dočasným pripojením na distribučnú sieť v blízkom okolí cez nové rozvody nízkeho napätia. Konkrétne podmienky napojenia a spôsob merania odberu určí prevádzkovateľ distribučnej sústavy v nadväzujúcom povoľovacom konaní.
Počas prevádzky:
Zabezpečenie dodávky elektrickej energie navrhovanej činnosti bude riešené napojením sa na novovybudovanú elektrickú prípojku pred budovou do fasádnych rozvádzačov RE – RE100. Odtiaľ budú samostatne napájané byty, komerčné priestory aj spoločné časti bytovej budovy vrátane výťahov, garáží a technológií. Súčasťou elektroinštalácie bude aj bezpečnostný systém núdzového vypnutia elektriny.

• Zásobovanie teplom, plynom, vzduchotechnika a telekomunikačné rozvody
- Zdroj tepla a chladu
Vykurovanie, chladenie a príprava teplej vody bude zabezpečená prostredníctvom bivalentného systému, ktorý kombinuje tepelné čerpadlá vzduch/voda, ktoré budú umiestnené na objekte navrhovanej činnosti a kaskádu štyroch závesných kondenzačných plynových kotlov s odvodom spalín na strechu. Pri teplotách nad -5°C a pri letnom chladení budovy zabezpečia prevádzku tepelné čerpadlá, pričom odpadové teplo z chladenia bude využité na ohrev

Číslo spisu OU-KE-OSZP3-2026/056698 | Por.č.záznamu 028 | Číslo záznamu 0201098/2026 | Dátum odoslania 25.11.2026 | Forma originálu 18 hodnoverná elektronická

KÓPIA

vody. Pri nižších teplotách bude využívaná plynová kotolňa. Celý systém dopĺňa fotovoltika na zníženie energetickej náročnosti a bytové odvádzacie stanice tepla pre jednotlivé priestory.

- Plyn
Objekt posudzovanej činnosti bude napojený na zemný plyn novou STL prípojkou, ktorá sa napojí na existujúci STL distribučný plynovod D 160 na Učňovskej ulici. Prípojka bude ukončená hlavným uzáverom plynu v regulačnej meracej stanici. Plyn bude využívaný ako doplnkový zdroj na vykurovanie a ohrev teplej vody v plynovej kotolni.

- Vzduchotechnika
Vetranie objektu zabezpečia štyri samostatné vzduchotechnické systémy. Vetranie hygienických priestorov v bytoch bude riešené s využitím recirkulačných digestorov v kuchyniach. Bezokenné priestory a chodby budú vetrané lokálnymi ventilátormi, ktoré budú vyvedené na strechu budovy. Výťahové šachty budú odvetrávané prirodzene s odťahom cez turbíny nad strechu.

• Dopravná a iná infraštruktúra
V rámci dopravného riešenia bude posudzované územie napojené na nadradený komunikačný systém cez miestnu obslužnú komunikáciu na Učňovskej ulici, s následným smerovaním na hlavnú zbernú komunikáciu na Železiarenskej ulici. Záver vypracovaného dopravno-kapacitného posúdenia je skutočnosť, že navrhované napojenie vyhovuje a stavba zásadne nezmení plynulosť dopravnej situácie v dotknutom území. Nároky na statickú dopravu budú v plnom rozsahu pokryté priamo v areáli prostredníctvom celkovo 169 parkovacích miest, ktoré budú slúžiť potrebám obyvateľov bytového domu, prevádzok služieb ale aj verejnosti.

• Nároky na pracovné sily
Realizáciou navrhovanej činnosti sa uvažuje s trvalým bývaním pre približne 300 obyvateľov bytovej budovy. Prevádzka doplňujúcich priestorov obchodu a služieb sa predpokladá 5 až 10 pracovných miest.

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:
Hlavným zdrojom znečisťujúcich látok posudzovanej činnosti bude statická doprava a zásobovanie ako aj zvýšená intenzita dopravy na príjazdových komunikáciách k navrhovanej činnosti.
Hlavným zdrojom tepla a chladu bude bivalentný systém využívajúci tepelné čerpadlá vzduch/voda a fotovoltika, ktoré neprodukujú žiadne priame emisie. Doplnkovým zdrojom tepla pri nízkych teplotách bude kaskáda štyroch kondenzačných plynových kotlov s odvodom spalín nad strechu. Vplyv celkovej prevádzky na kvalitu ovzdušia a mikroklímu je vyhodnotený ako málo významný.

• Odpadové vody a odkanalizovanie
Počas prevádzky bytovej budovy vzniknú nasledujúce typy odpadových vôd:
Splaškové vody – odpadové vody vznikajúce z bytov a prevádzok (toalety, kúpeľne, kuchyne a pod.) Predpokladané množstvo splaškových vôd bude 31 090 l/deň.
Vody z povrchového odtoku – dažďové vody odtekajúce zo striech a spevnených plôch. Predpokladaný prietok dažďových vôd bude cca 55,87 l/s.
Splaškové vody budú cez novú kanalizačnú prípojku odvádzané do existujúcej verejnej kanalizácie na Učňovskej ulici. Dažďové vody budú odvedené areálovou kanalizáciou do podzemnej retenčnej nádrže s celkovým objemom 65 m3 . Vody z povrchového odtoku zo spevnených plôch budú pred vstupom do retencie prečistené v odlučovači ropných látok ORL s kapacitou 25 l/s. Prebytočné množstvá dažďovej vody budú z retencie cez havarijný prepad odvádzané do kanalizácie na Učňovskej ulici.

• Odpady

Číslo spisu	Por.č.záznamu	Číslo záznamu	Dátum odoslania	Forma originálu
OU-KE-OSZP3-2026/056698	028	0201098/2026	25.11.2026	19 hodnoverná elektronická

KÓPIA

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 triedené a opätovne použité, recyklované alebo zhodnotené, vrátene využitia na zasypávacie práce ako náhrada iných materiálov. Výkopová zemina a kamenivo budú v maximálnej možnej miere opätovne použité na terénne úpravy, spätné zásypy inžinierskych sietí v rámci pozemku, prípadne využívané ako vedľajší produkt na iných stavbách. Nepoužiteľný stavebný odpad bude zhromažďovaný vo veľkoobjemových kontajneroch s objemom 7 m3 na vyhradenej ploche staveniska a bude priebežne odvážaný oprávnenou organizáciou na zhodnotenie alebo zneškodnenie.
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 obaloch (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 (z bytov a prevádzok občianskej vybavenosti) 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 skla. 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 hlavným zdrojom hluku najmä dynamická doprava na priľahlých komunikáciách (ulica Železiarenská, Učňovská a cesta I/16) a statická doprava. V rámci posudzovanej činnosti bola vypracovaný Akustický posudok (D2R engineering, s.r.o., Na letisko 42, 058 01 Poprad, Ing. Richard Drahoš, PhD. a Ing. Milan Drahoš, 07/2026) s výsledkom, že samotná navrhovaná 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 sa nepredpokladá.

• Preslnenie bytov
Vplyv navrhovanej činnosti na svetlo-technické parametre okolitých obytných budov a objektov bol posúdený v odbornom svetlo-technickom posúdení (D2R engineering, s.r.o., Na letisko 42, 058 01 Poprad, Ing. Richard Drahoš, PhD. a Ing. Milan Drahoš, 07/2026) s výsledkom, že samotná navrhovaná činnosť spĺňa všetky legislatívne a normatívne požiadavky na ochranu vnútorného prostredia budov a jej realizácia nezhorší svetelno-technické pomery v okolitej už existujúcej zástavbe nad rámec prípustných limitov.

• Zdroje žiarenia, tepla, zápachu a iné vplyvy
Počas výstavby ani prevádzky bytovej budovy sa nepredpokladá vznik elektromagnetického žiarenia ani iných fyzikálnych polí. Počas realizácie stavebných prác bude pri zváraní elektrickým oblúkom dochádzať len ku krátkodobej lokalizácií emisií ultrafialového a infračerveného žiarenia, čo predstavuje dočasný vplyv bez dopadu na okolité životné prostredie a zdravie obyvateľstva. Všetky rozvody tepla a teplej vody v objekte budú riadne tepelne izolované, čím sa zabráni nežiadúcemu prenosu tepla do okolitého prostredia. Vznik zápachu alebo tepla z prevádzky sa nepredpokladá. Prípadný teplý vzduch a pachy z podzemných garáží a prevádzok budú odvetrávané pomocou vzduchotechnických zariadení vyvedených nad strechu objektu. Iné výstupy sa nepredpokladajú.

• Iné očakávané vplyvy
Realizáciou navrhovanej činnosti sa neočakávajú žiadne iné vplyvy.

• Výrub drevín
Navrhovaná činnosť si v dotknutom území podľa predloženého zámeru vyžiada výrub drevín. V súvislosti s výrubom bol vypracovaný dendrologický posudok, ktorý vypracovala krajinná architektka Ing. Lívia Neupauerová (*0077KA*) v októbri 2026. Výrub drevín bude vykonaný na základe vydaného záväzného stanoviska k stavebnému

KÓPIA

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 vypracovaného Akustického posudku zo dňa 05/2026 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 Košice – Šaca, v katastrálnom území Šaca na pozemkoch reg. „C“ parc. č. 3643, č. 3678, č. 3645, č. 3772, č. 3651, č. 4313, č. 4303 a na pozemkoch reg. „E“ parc. č. 1487 a č. 1488, katastrálne územie Šaca v Košiciach. V súčasnosti sa na dotknutých parcelách nachádza 14 ks drevín, súvislé krovinaté porasty a trávnaté plochy. Prístup do areálu navrhovanej činnosti je riešený prostredníctvom jestvujúcej dopravnej infraštruktúry od Učňovskej ulice a ulice Železiarenská. Na pozemkoch sa nenachádza poľnohospodárska pôda ani lesná pôda.

2. Súlad činnosti s územnoplánovacou dokumentáciou

Realizácia navrhovanej činnosti je v súlade s Územným plánom hospodársko-sídelnej algomerácie Mesta Košice.

3. Únosnosť prírodného prostredia

Únosnosť prírodného prostredia je dostatočná na to, aby bolo schopné uniesť zaťaženie, s ktorým sa spája realizácia navrhovanej činnosti. Pozemok na výstavbu navrhovanej činnosti sa nachádza na rovinatom teréne. Realizáciou navrhovanej činnosti sa nepredpokladá zhoršenie stavu útvarov povrchových a podzemných plôch. Navrhovaná

Číslo spisu OU-KE-OSZP3-2026/056698 | Por.č.záznamu 028 | Číslo záznamu 0201098/2026 | Dátum odoslania 25.11.2026 | Forma originálu hodnoverná elektronická

KÓPIA

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 a tvorbe emisií 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 odsávaním prostredníctvom vzduchotechniky s vyústením nad strechu objektu. 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. Navrhované napojenie na centrálny zdroj tepla v kombinácií s tepelnými čerpadlami vzduch/voda zabezpečí prevádzku objektu 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 prinesie novú občiansku vybavenosť, ubytovacie kapacity a vytvorí nové pracovné príležitosti. Za predpokladu, že budú dodržané bezpečnostné, hygienické a prevádzkové predpisy sa negatívne vplyvy na obyvateľstvo nepredpokladajú.
Vzhľadom na prítomnosť existujúceho líniového zdroja hluku – Železiarenská ulica a Učňovská ulica, bude celková hluková záťaž na najbližšie obytné oblasti z mobilných zdrojov a prevádzky navrhovanej činnosti porovnateľná so súčasným stavom. 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

Číslo spisu	Por.č.záznamu	Číslo záznamu	Dátum odoslania	Forma originálu
OU-KE-OSZP3-2026/056698	028	0201098/2026	25.11.2026	22 hodnoverná elektronická

KÓPIA

Vodné plochy a vodné toky sa v dotknutom území nenachádzajú. Najbližšími vodnými tokmi sú vodný tok Ida preteká západne od dotknutého územia vo vzdialenosti cca 350 m a Šacký kanál, ktorý preteká východne vo vzdialenosti cca 350 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 odpadové vody budú odvádzané do verejnej kanalizácie. Odvádzanie dažďových vôd zo spevnených plôch bude pred zaústením zabezpečené prečistením v odlučovači ropných látok. Zadržaná zrážková voda sa bude primárne využívať na zavlažovanie zelených plôch a zelených vegetačných striech navrhovanej činnosti. Prebytočné množstvo zrážkových vôd bude cez havarijný prepad zaústené do kanalizácie. Pri dodržaní navrhnutých technologických postupov, správnej prevádzke odlučovača ropných látok a dodržaní bezpečnostných opatrení počas výstavby aj prevádzky sa negatívny vplyv navrhovanej činnosti na povrchové a podzemné vody nepredpokladá.

• 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.
Podľa predloženého zámeru v dotknutom území dôjde k výrubu 1 ks dreviny a 10 ks krovinatých porastov. 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 súčasťou Biokoridoru miestneho významu (BK – M č. 60) „Cestná komunikácia Šaca – križovatka Šaca – Železiarenská ulica – potok Ida“
Realizácia navrhovanej činnosti nepredstavuje environmentálne riziko a nenaruší ekologickú stabilitu dotknutého územia.

• Vplyv na štruktúru a scenériu krajiny
Vybudovaním bytovej budovy Košice - Šaca dôjde k zmene scenérie a vnímania lokality, ktorá bude prevažne pozitívna, hoci čiastočne závislá od subjektívneho pohľadu. Doteraz nevyužité nezastavené územie sa premení na moderný bytový objekt s doplňujúcou občianskou vybavenosťou. Nová architektúra nadviaže na okolitú obytnú zástavbu a prispeje ku kultivácii doteraz zanedbaného priestoru. Súčasťou navrhovanej činnosti je rozsiahle zastúpenie vegetačných plôch vrátane zelených striech, ktoré výrazne zlepšia estetickú hodnotu prostredia, schopnosť zachytávať prašnosť a lokálne mikroklimatické podmienky. Zmena krajinného rázu bude trvalá a akceptovateľná. Pri dodržaní stanovenej miery zastavanosti, výškovej regulácie a navrhnutých sadových úprav nedôjde k zníženiu ekologickej stability územia. Celkový vplyv navrhovanej činnosti na krajinu je možné hodnotiť ako trvalý, avšak celkovo priaznivý a prijateľný.

• Vplyvy na dopravu
Dopravný systém v záujmovom území bude počas obdobia výstavby dočasne ovplyvnený zvýšenou intenzitou nákladnej dopravy, sústredenej najmä na transport stavebných materiálov, zemín a stavebných mechanizmov. Počas prevádzky bytového domu dôjde k nárastu najmä osobnej automobilovej dopravy spojenej s obsluhou objektu a obyvateľmi.
Súčasťou zámeru je dopravno-kapacitné posúdenie (ARDYV FORM, Juhoslovanská 7, 040 13 Košice – Ing. Vladimír Vydra, 07/2026), ktoré podrobne analyzovalo vplyv novej navrhovanej činnosti na plynulosť a bezpečnosť premávky. V rámci projektu boli posudzované kľúčové križovatky dotknutého územia – KS1 (Železiarenská / Učňovská) a KS2 (Učňovská / vjazd) – počas dopoludňajšej aj popoludňajšej dopravnej špičky. Výsledkom dopravno-kapacitného posúdenia je, že križovatky kapacitne vyhovujú požadovaným stupňom kvality premávky (stupne A a B) a doprava generovaná novou výstavbou nezhorší plynulosť premávky ani neobmedzí rozvoj územia. Pri dodržaní požiadaviek správcu pozemných komunikácií a realizácii odporúčaných opatrení (zriadenie samostatného odbočovacieho pruhu vo výhľadovom období) sa nepredpokladajú žiadne významné negatívne vplyvy na plynulosť, bezpečnosť premávky či technický stav dotknutých vozoviek.

KÓPIA

• 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, ostatná plocha a orná pôda.

• Vplyvy na priemyselnú výrobu
Výstavba a prevádzka navrhovanej činnosti nebude mať žiadny 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.

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

KÓPIA

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 2 nevyžiadané stanoviská doručené podľa § 29 ods. 6 zákona o EIA zo strany verejnosti, s ktorými 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 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 nevyužitého územia v Mestskej časti Košice – Šaca. Transformáciou tohto priestoru na moderný bytový dom s prvkami občianskej vybavenosti a služieb v parteri, vrátane vybudovania 169 parkovacích miest pre potreby obyvateľov i verejnosti a realizácie parkových úprav so zelenými plochami, sa výrazne skvalitní ponuka bývania a občianskej vybavenosti v danej lokalite. Navrhovaná činnosť nadväzuje na existujúcu zástavbu, účelne využije územie určené na rozvoj a prispeje k celkovému skvalitneniu urbanistických, architektonických a environmentálnych podmienok v mestskej časti.

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.

KÓPIA

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

Marják, Ferenci & Partners s.r.o., Tajovského 17, 040 01 Košice-Staré Mesto, Slovenská republika
Mesto Košice (OVM), Trieda SNP 1280/48A, 040 11 Košice, Slovenská republika
Mesto Košice (OVM), referát žp, Trieda SNP 1280/48A, 040 11 Košice, Slovenská republika
Mesto Košice (OVM), správa komunikácií, Trieda SNP 1280/48A, 040 11 Košice, Slovenská republika
Mestská časť Košice - Šaca (OVM), Železiarenská 9, 040 15 Košice, 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, 040 01 Košice-Staré Mesto, Slovenská republika
Okresný úrad Košice, odbor krízového riadenia, Komenského 52, 040 01 Košice-Staré Mesto, 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

Číslo spisu	Por.č.záznamu	Číslo záznamu	Dátum odoslania	Forma originálu
OU-KE-OSZP3-2026/056698	028	0201098/2026	25.11.2026	hodnoverná elektronická