



MESTO PREŠOV

V Prešove 17.4.2026
OHA/6843/2026

OZNÁMENIE MESTA PREŠOV

Mesto Prešov podľa § 29 ods. 15 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie v znení neskorších predpisov oznamuje verejnosti, že Okresný úrad Prešov vydal Rozhodnutie č. OU-PO-OSZP3-2026/039064-017 dňa 13.4.2026 podľa § 29 ods. 3 a ods. 11 tohto zákona po vykonaní zisťovacieho konania:

navrhovaná činnosť

„TATRAN RESIDENCE“

SA NEBUDE POSUDZOVAŤ

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

V súlade s ustanovením § 2 písm. d) tohto zákona sa pre zámer navrhovanej činnosti „TATRAN RESIDENCE“ určujú opatrenia na zabránenie a zmiernenie znečisťovania životného prostredia, ktoré sú uvedené v predmetnom rozhodnutí.

Toto rozhodnutie je vyvesené na úradnej tabuli Mesta Prešov, Hlavná 73, a na stránke www.presov.sk v sekcii úradná tabuľa, kde sa s ním môžu občania oboznámiť.

MESTO PREŠOV
Mestský úrad v Prešove
ODBOR HLAVNÉHO ARCHITEKTA
080 01 Prešov

Ing. arch. Patrik Panda
vedúci odboru - hlavný architekt

OKRESNÝ ÚRAD PREŠOV

ODBOR STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

Oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia

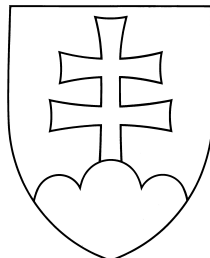
Námestie mieru 3, 081 92 Prešov

Číslo spisu

OU-PO-OSZP3-2026/039062-017

Prešov

13. 04. 2026



Rozhodnutie

Rozhodnutie

Výrok

Okresný úrad Prešov, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia ako príslušný orgán štátnej správy podľa ustanovenia § 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 § 3 ods. 1 písm. e) zákona č. 180/2013 Z.z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov, ako príslušný orgán na úseku posudzovania vplyvov na životné prostredie podľa § 56 zákona č.24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, určuje podľa 29 ods. 3, v súlade § 29 ods. 11 zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov po vykonaní zisťovacieho konania pre zámer navrhovanej činnosti „TATRAN RESIDENCE“, navrhovateľa Millenium s. r. o., so sídlom Pribinova 25, 811 09 Bratislava – Staré mesto, IČO:35 764 503, že:

navrhovaná činnosť, „TATRAN RESIDENCE“, uvedená v predloženom zámere

sa nebude posudzovať

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

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

1. Zabezpečiť ochranu existujúcej zelene počas výstavby aj počas prevádzky stavby.
2. Pri výstavbe dbať o ochranu podzemných a povrchových vôd a zabrániť úniku nebezpečných látok do pôdy, podzemných a povrchových vôd.
3. Budovanie parkovacích miest a spevnených plôch navrhnuť v súlade s príslušnými normami STN, použiť v maximálnej miere materiály zo zhodnotených odpadov.
4. V rámci sadových úprav navrhnuť prvky zelenej infraštruktúry na podporu infiltračnej kapacity územia a zlepšenia mikroklimy v dotknutom území – vodozadržné prvky na zadržanie a akumuláciu zrážkových vôd, parkovacie stojiská pre osobné automobily zrealizovať z drenážnej dlažby alebo zatravnovacích tvárnic, na plochých strechách zrealizovať extenzívne strechy.
5. Pri činnostiach, pri ktorých môžu vzniknúť prašné emisie, je potrebné využiť technicky dostupné prostriedky na obmedzenie ich vzniku.

6. Zabezpečiť, aby práce neprekračovali najvyššiu prípustnú hladinu hluku vo vonkajšom prostredí, používať iba stroje, vhodné k danej činnosti, rešpektovať nočný klud.
7. Po celú dobu stavebných prác zabezpečiť účinné čistenie komunikácií, riadnu údržbu a zjazdnosť využívaných prístupových komunikácií.
8. Spracovať harmonogram a organizáciu stavebných prác s dôrazom na obmedzenie zaťaženia lokality v čase dopravných špičiek a prednostne v pracovných dňoch a denných hodinách, ktorý bude súčasťou projektovej dokumentácie pre povoloňacie konanie.
9. Vo vzťahu k parkovacím miestam je potrebné implementovať prvky elektromobility v zmysle § 8a zákona č. 555/2005 Z.z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
10. V prípade dočasných dopravných obmedzení požadujeme, aby boli včas a zrozumiteľne komunikované a riadené v spolupráci s mestom Prešov.
11. Súčasťou projektovej dokumentácie pre povoloňacie konanie bude svetlotechnické posúdenie, spracované odborne spôsobilou osobou, v ktorej bude vyhodnotený dopad stavby na objekty rodinných domov na ulici Krížnej, Björnsonovej a objekty na Čapajevovej ulici. V prípade nepreukázania splnenia požiadaviek preslňenia dotknutých objektov a denného osvetlenia podľa platnej legislatívy, je potrebné projekt stavby primerane upraviť (napr. úpravou dispozície, výškového riešenia alebo architektonických prvkov).
12. Technologické zariadenia, pri ktorých sa očakáva zvýšený hluk budú opatrené protihlukovými krytmi tak, aby zabezpečili elimináciu šírenia nadlimitných hodnôt hluku do okolitého prostredia.
13. K povoleniu podľa osobitných predpisov je potrebné spracovať dendrologické posúdenie plánovanej výstavby na okolité dreviny.
14. Navrhovateľ do ukončenia stavby zabezpečí zrealizovanie odporúčaní uvedených v dopravno-inžinierskej analýze, t.j. realizovať prestavbu križovatky Sabinovská – Björnsonova (K1) na CSS.
15. Dopravný prieskum má platnosť 3 roky (do 09/2028). V prípade ak nedôjde k realizácií projektu do tohto dátumu je nutné uskutočniť aktualizáciu tejto analýzy.
16. Navrhovanú stavbu je potrebné odsúhlasiť so správcom a vlastníkom ovplyvnených pozemných komunikácií.
17. Vplyv z dopravy (pozemnej aj železničnej) je potrebné vyhodnotiť hlukovou štúdiu, spracovanou odborne spôsobilou osobou, pričom je nutné dodržať pásmo hygienickej ochrany pred hlukom a negatívnymi účinkami dopravy podľa vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v znení neskorších predpisov a v prípade potreby navrhovateľ zrealizuje opatrenia na elimináciu negatívnych účinkov dopravy.
18. Rešpektovať existujúcu dopravnú infraštruktúru a jej ochranné pásma.
19. Súčasťou projektovej dokumentácie pre povoloňacie konanie bude hydrogeologický prieskum, ktorý zhodnotí hladinu a režim podzemných vôd a možný vplyv na zakladanie stavby, stavebné konštrukcie a technické riešenie objektu, ako aj potenciálny vplyv navrhovanej činnosti na hydrogeologické pomery v okolí a na príľahlú zástavbu.
20. Navrhovateľ je povinný upraviť projekt stavby v súlade s požiadavkami Ministerstva obrany Slovenskej republiky uvedenými v jeho stanovisku a zabezpečiť, aby realizácia navrhovanej činnosti neohrozila bezpečnostné a režimové podmienky objektov určených na obranu štátu.
21. Splnenie požiadaviek Ministerstva obrany Slovenskej republiky bude preukázané v následnom povoloňacom konaní predložením upravenej projektovej dokumentácie odsúhlasenej Ministerstvom obrany Slovenskej republiky.

Umiestnenie zmeny navrhovanej činnosti

Riešené územie sa nachádza v Prešovskom kraji, v okrese Prešov, na území mesta Prešov, v katastrálnom území Prešov, v rámci intravilánu mesta. Lokalita sa rozprestiera pri nároží ulíc Čapajevova a Björnsonova, na východnej strane v bezprostrednom susedstve futbalového štadióna Futbal Tatran Aréna Prešov, na západnej strane susedí s areálom vojenského objektu, z južnej a severnej strany s rodinnými domami. Územie je orientované v smere sever – juh, pozemok je rovinatý.

Celková plocha riešeného územia je 11 351,70 m² a je tvorená parcelami:

KN-C č. 2856/1, 2856/2, 2856/3, 2856/4, 2856/5, 2856/6, 2856/7, 2856/8, 2856/9, 2856/10, 2856/11, 2859/1, 2898/30, 9604/25, 9406/26, 9604/29, 9604/30, 2857, 2898/14, 9614/6, 2883 a 2877, k.ú. Prešov.

Povaha a rozsah navrhovanej činnosti:

Účelom navrhovanej činnosti je výstavba objektov určených na bývanie a občiansku vybavenosť, vrátane ich komplexného technického a dopravného vybavenia. Projekt zahŕňa realizáciu príslušnej technickej infraštruktúry,

inžinierskych sietí, spevnených plôch, dopravného napojenia a súvisiacich verejných a zelených priestranstiev, ktoré zabezpečia plnohodnotné a funkčné využívanie územia. Hrubá podlažná plocha je 44 276 m², z toho 35 592,09 m² nadzemná časť, 8 662,78 m² podzemná časť. Celkový počet parkovacích stojísk je navrhovaný 402.

Odôvodnenie

Navrhovateľ, Millenium s.r.o., Pribinova 25, 811 09 Bratislava- Staré mesto, IČO:35 764 503 v zast. arch&crafts s.r.o., Werferova 1, 040 01 Košice, IČO: 36 444 782 (ďalej „navrhovateľ“) predložil dňa 29. 12. 2025 Okresnému úradu Prešov, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia (ďalej len „OÚ Prešov“) podľa § 18 ods. 2 písm. b) a podľa § 29 ods. 1 písm. a) zákona č.24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o posudzovaní vplyvov“) zámer navrhovanej činnosti „TATRAN RESIDENCE“, vypracovaný v súlade s prílohou č. 9, na vykonanie zisťovacieho konania podľa zákona o posudzovaní vplyvov.

OÚ Prešov upovedomil listom č. OU-PO-OSZP3-2026/039062-002 zo dňa 13.01.2026, že dňom doručenia zámeru navrhovanej činnosti začalo zisťovacie konanie o posudzovaní vplyvov zámeru navrhovanej činnosti na životné prostredie a podľa § 29 ods. 4 zákona o posudzovaní vplyvov zaslal vyššie uvedeným upovedomením oznámenie o zámere navrhovanej činnosti rezortnému orgánu, povoľujúcemu orgánu, dotknutému a dotknutej obci, na ktorej území sa má zámer navrhovanej činnosti realizovať, s možnosťou zaujatia stanoviska v zákonom stanovenej lehote. OÚ Prešov zároveň uvedeným listom informoval o určení termínu ústneho pojednávania a prizval naň navrhovateľa.

Súčasne OÚ Prešov podľa § 29 ods. 3 zákona o posudzovaní vplyvov dňa 05.01.2026 zverejnil oznámenie o zámere navrhovanej činnosti v centrálnom informačnom systéme, na adrese:
<https://www.enviroportal.sk/eia/detail/tatran-residence>

Na tejto adrese OÚ Prešov zároveň informoval verejnosť podľa § 24 ods. 1 zákona o posudzovaní vplyvov. Zároveň na úradnej tabuli OÚ Prešov zverejnil dňa 7.1.2026 informáciu pre verejnosť.

Navrhovaná činnosť, ktorá je predmetom zmeny, je svojimi parametrami podľa prílohy č. 8 k zákonu o posudzovaní vplyvov zaradená do kapitoly č. 13. Infraštruktúra,

- položka č. 1 – Projekty rozvoja obcí vrátane:

b) pozemných stavieb alebo iných súborov (komplexov), ak nie sú uvedené v iných položkách tejto prílohy - Od 10 000 m² hrubej podlažnej plochy nadzemných podlaží v zastavanom území vrátane

- položka č. 2 – Parkovacie plochy od 200 parkovacích stojísk pre motorové vozidlá vrátane.

Dňa 12.02.2026 sa na OÚ Prešov v súlade s § 29 ods. 7 zákona o posudzovaní vplyvov uskutočnilo ústne pojednávanie s navrhovateľom. Ústneho pojednávania sa zúčastnilo aj Mesto Prešov, odbor hlavného architekta mesta, v zast. hlavným architektom mesta Prešov. Na ústnom pojednávaní boli prerokované pripomienky a požiadavky, ktoré vyplynuli zo stanovísk doručených k zámeru. Vzhľadom na obsah stanovísk a požiadaviek a pripomienok v nich uvedených, OÚ Prešov upovedomil navrhovateľa na ústnom pojednávaní, že si vyžiada od neho doplňujúce informácie na ich objasnenie.

OÚ Prešov v súlade s § 29 ods. 9 zákona o posudzovaní vplyvov požiadaval listom č. OU-PO-OSZP3-2026/039062-011 zo dňa 19.02.2026 navrhovateľa o doplňujúce informácie k zámeru navrhovanej činnosti na objasnenie pripomienok a požiadaviek, ktoré vyplynuli zo stanovísk Regionálneho úradu verejného zdravotníctva v Prešove, Mestského úradu v Prešove- odbor ŽP, Mesta Prešov – Mestský úrad v Prešove, Železníc Slovenskej republiky – odbor expertízy a Ing. Alexandra Schneidera. Doplnujúce informácie navrhovateľ doručil OÚ Prešov dňa 26.02.2026 a 18.3.2026.

OÚ Prešov doručili podľa § 29 ods. 5 zákona o posudzovaní vplyvov v zákonom stanovenej lehote k predmetnému zámeru navrhovanej činnosti subjekty (stanoviská sú uvádzané v skrátenom znení):

1. Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Prešove (list č. ORHZ-PO1-2026/000099-008 zo dňa 15.01.2026, doručený dňa 16.01.2026)

• Nepredpokladá vznik negatívnych vplyvov na životné prostredie, nemajú pripomienky.

Vyjadrenie OÚ Prešov: OÚ Prešov berie na vedomie.

2. Okresný úrad Prešov, Odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia,
(list č. OU-PO-OSZP3-2026/039062-002 zo dňa 24.02.2026 doručený dňa 25.02.2026), vyjadrenie orgánu ochrany ovzdušia:

- Súhlasí bez pripomienok

Vyjadrenie OÚ Prešov: OÚ Prešov berie na vedomie.

3. Krajský pamiatkový úrad (list č. Z-PUSR-004523/2026 zo dňa 22.01.2026 doručený dňa 22.01.2026) má nasledovnú podmienku:

- Pre zabezpečenie ochrany pamiatkového fondu, archeologických nálezov a archeologických nálezísk je nevyhnutné postupovať v súlade s ustanoveniami zákona č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov. Krajský pamiatkový úrad Prešov určí podmienky ochrany archeologických nálezov a archeologických nálezísk v konaní o stavebnom zámere po predložení projektovej dokumentácie stavebníkom.

Vyjadrenie OÚ Prešov: OÚ Prešov berie na vedomie. OÚ Prešov súčasne uvádza, že navrhovateľ je v súvislosti s navrhovanou činnosťou povinný dodržiavať všetky platné právne predpisy.

4. Ministerstvo dopravy Slovenskej Republiky, sekcia stratégie a plánovania (list č. 06683/2026/SSP/5236 zo dňa 20.01.2026 doručený dňa 26.01.2026) má nasledovné podmienky a požiadavky:

- navrhovanú stavbu je potrebné odsúhlasiť so správcom a vlastníkom ovplyvnených pozemných komunikácií; ↯

Vyjadrenie OÚ Prešov: OÚ Prešov berie na vedomie.

- Žiadame rešpektovať existujúcu dopravnú infraštruktúru a jej ochranné pásma

Vyjadrenie OÚ Prešov: OÚ Prešov akceptuje, požiadavka je uvedená vo výroku tohto záväzného stanoviska.

- v blízkosti pozemných komunikácií a železničných dráh je nevyhnutné dodržať ochranné pásma pred negatívnymi účinkami dopravy podľa vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v znení neskorších zmien a predpisov. Umiestnenie lokalít, predovšetkým bývania (resp. ubytovania) , v pásme s prekročenou prípustnou hodnotou hluku, infrazvuku a vibrácií dôrazne neodporúčame. V prípade potreby je nevyhnutné navrhnuť opatrenia na maximálnu možnú elimináciu negatívnych účinkov dopravy a zaviazať investorov na vykonanie týchto opatrení (napr. protihlukových) tak, aby zabezpečili dodržanie prípustných hodnôt hluku, infrazvuku a vibrácií podľa vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z.z.. Voči správcovi pozemných komunikácií a železničných dráh nebude možné uplatňovať požiadavku na realizáciu týchto opatrení, pretože negatívne účinky vplyvu dopravy sú v čase realizácie známe

Vyjadrenie OÚ Prešov: OÚ Prešov berie na vedomie, požiadavka je uvedená vo výroku tohto záväzného stanoviska.

- postupovať podľa ustanovení zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov a vyhlášky č. 35/1984 Zb. Federálneho ministerstva dopravy, ktorou sa vykonáva zákon o pozemných komunikáciách (cestný zákon)

Vyjadrenie OÚ Prešov: OÚ Prešov berie na vedomie. Navrhovateľ je v súvislosti s navrhovanou činnosťou povinný dodržiavať všetky platné právne predpisy.

- všetky dopravné parametre (napr. dopravné pripojenia, statickú dopravu, cyklistické komunikácie, atď) je potrebné riešiť v súlade s aktuálne platnými STN a technickými normami. Upozorňujeme, že od 01.04.2024 vstúpili do

platnosti niektoré nové STN z oblasti pozemných komunikácií, ako napr. STN 73 6100 (terminológia pozemných komunikácií), STN 73 6101 (Projektovanie diaľnic), STN 73 6102 (Projektovanie ciest), alebo STN 73 6110 (projektovanie miestnych ciest)

Vyjadrenie OÚ Prešov: OÚ Prešov berie na vedomie. Navrhovateľ je v súvislosti s navrhovanou činnosťou povinný dodržiavať všetky platné právne predpisy.

- Dopravné pripojenia žiadame riešiť na základe dopravno-inžinierskych podkladov, posúdením dopravnej výkonnosti dotknutej a príľahlej cestnej siete, podľa možnosti systémom obslužných ciest a ich pripojením na existujúce miestne cesty a následne na nadradenú cestnú sieť (z hľadiska stavebnej kategórie) v súlade s platnými STN a technickými predpismi (s dôrazom na vzájomnú vzdialenosť križovatiek) bez nutnosti udeľovania súhlasu na technické riešenie odlišné od STN a technických predpisov pre pozemné komunikácie, autorizovaným inžinierom pre dopravné stavby. V prípade návrhu križovatiek žiadame rezervovať dostatočne veľkú územnú rezervu pre návrhové parametre križovatky, rozhlady v križovatke, atď.;

Vyjadrenie OÚ Prešov: Navrhovateľ na základe výzvy OÚ Prešov o doplňujúce informácie, dňa 18.3.2026 doplnil dopravno-inžiniersku analýzu, ktorá preukázala, že projekt Tatra Residence je z pohľadu generovanej dopravy akceptovateľný, avšak je nevyhnutné realizovať súbor dopravných opatrení v najbližších rokoch, aby doprava v území zostala plynulá a bezpečná.

Najkritickejším bodom je križovatka Sabinovská – Björnsonova (K1), ktorá musí byť prioritne riešená. Závery a odporúčania sú uvedené v časti Vplyvy na dopravu a inú infraštruktúru tohto záväzného stanoviska. Opatrenia sú uvedené vo výroku tohto záväzného stanoviska.

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

Vyjadrenie OÚ Prešov: OÚ Prešov akceptuje, požiadavka uvedená vo výroku tohto záväzného stanoviska.

5. Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Prešove (list č. 278/1237/2026 zo dňa 29.01.2026, doručený dňa 30.01.2026) má nasledovnú požiadavku:

Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Prešove z hľadiska ochrany, podpory a rozvoja zdravia obyvateľstva na úseku verejného zdravotníctva v tomto štádiu spracovania súhlasí, avšak pri návrhu a implementácii konkrétnych opatrení v predmetnom zámere navrhovaných činností požadujeme rešpektovať všetky platné právne predpisy upravujúce ochranu verejného zdravia s dôrazom na dodržanie prípustných hladín hluku v dennej, večernej a nočnej dobe v navrhovaných bytoch v súlade s Vyhláškou MZ SR č. 549/2007 Z. z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v znení Vyhlášky MZ SR č. 237/2009 Z. z, ako aj dodržanie legislatívnych ustanovení svetlotechnického posúdenia.

Vyjadrenie OÚ Prešov: OÚ Prešov berie na vedomie. Navrhovateľ je v súvislosti s navrhovanou činnosťou povinný dodržiavať všetky platné právne predpisy.

Navrhovateľ v doplňujúcich informáciách uviedol, že navrhovaná činnosť bude projektovaná v súlade s platnou legislatívou, najmä s:

- Vyhláškou MZ SR č. 231/2009 Z. z. o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na ich objektivizáciu,
- Vyhláškou MZ SR č. 523/2008 Z. z. o podrobnostiach požiadaviek na vnútorné prostredie budov a minimálne požiadavky na byty nižšieho štandardu,
- Platnými ustanoveniami o preslnení (insolácii) a presvetlení obytných priestorov. Z hľadiska ochrany verejného zdravia sú predpokladané vplyvy navrhovanej činnosti riešiteľné štandardnými technickými a organizačnými opatreniami, pričom:
- Dodržiavanie hygienických limitov hluku, infrazvuku a vibrácií bude zabezpečené počas výstavby aj prevádzky stavby,
- Preslnenie a presvetlenie bytov bude riešené v súlade s platnou legislatívou a technickými normami.

6. Mestský úrad v Prešove, odbor životného prostredia (list č. OŽP/3521/2026 zo dňa 12.02.2026, doručený dňa 12.02.2026) žiada o doplnenie nasledovného:

- Dendrologické posúdenie, ktoré posúdi vplyv plánovanej výstavby na existujúce dreviny.

Vyjadrenie OÚ Prešov: OÚ Prešov akceptuje, požiadavka je uvedená vo výroku tohto záväzného stanoviska. Navrhovateľ v doplňujúcej informácii uviedol, že pred realizáciou plánovanej výstavby bude vykonané odborné dendrologické posúdenie, ktoré zhodnotí stav existujúcich drevín ich zdravotný stav, vitalitu, stabilitu a perspektívu ďalšieho rastu, ako aj mieru kolízie s navrhovanou stavbou. Na základe výsledkov posúdenia a s ohľadom na umiestnenie stavebného objektu ak bude potrebné pristúpiť k výrubu predmetnej dreviny, ten bude realizovaný v súlade s platnou legislatívou a na základe povolenia príslušného orgánu. V riešenej lokalite sa nachádza jeden existujúci strom.

- Záverečnej správy z hydrogeologického prieskumu z pohľadu možného vplyvu podzemných vôd na plánovanú výstavbu a tiež okolitú výstavbu

Vyjadrenie OÚ Prešov: OÚ Prešov akceptuje, požiadavka spracovania hydrogeologického posúdenia z hľadiska vplyvu podzemných vôd na plánovanú výstavbu a zástavbu je uvedená vo výroku tohto záväzného stanoviska. Navrhovateľ v doplňujúcej informácii uviedol, že pred realizáciou plánovanej výstavby bude spracovaná záverečná správa z hydrogeologického prieskumu, ktorá posúdi geologické a hydrogeologické pomery v území, najmä hladinu a režim podzemných vôd, ich smer prúdenia a možné sezónne výkyvy. Správa zhodnotí možný vplyv podzemných vôd na zakladanie stavby, stavebné konštrukcie a technické riešenie objektu, ako aj potenciálny vplyv navrhovanej výstavby na hydrogeologické pomery v okolí a na príľahlú zástavbu. Na základe výsledkov prieskumu budú v prípade potreby navrhnuté primerané technické opatrenia (napr. spôsob zakladania stavby, hydroizolačné opatrenia, drenážne systémy), aby sa eliminovali negatívne vplyvy a zabezpečila sa stabilita stavby aj ochrana okolitých objektov. Z hľadiska hydrogeologických navrhovateľ vychádzal zo známych údajov hydrogeologického prieskumu Prešov - Futbal Tatran Aréna, Zodpovedný riešiteľ RNDr. Ján Grech 08/2017, ktorý predpokladá vhodnosť výstavby jedného podzemného podlažia, približne do hĺbky 4m, bez výrazných opatrení proti spodnej vode.

- Svetelnej štúdie vypracovanej v súlade s platnou legislatívou.

Vyjadrenie OÚ Prešov: Pre predmetný zámer navrhovanej činnosti bola vypracovaná svetlotechnická štúdia v súlade s platnou legislatívou Slovenskej republiky a príslušnými technickými normami, ktorú navrhovateľ doplnil k zámeru a je zverejnená v centrálnom informačnom systéme. Posúdenie je zamerané najmä na zachovanie požadovaných hygienických limitov denného osvetlenia a preslnenia existujúcich obytných miestností v susednej zástavbe rodinných domov na ulici Bjornsonova, objektu kasárni na Čapajevovej ulici. Na základe výsledkov štúdie možno konštatovať, že navrhovaná činnosť nebude mať neprípustný negatívny vplyv na svetlotechnické podmienky v území. Keďže predložená štúdia neobsahovala posúdenie na lokalitu existujúcich rodinných domov na Krížnej ulici, OÚ Prešov uložil vypracovanie svetlotechnickej štúdie aj pre túto oblasť a v prípade, že výsledky preukážu potrebu doplňujúcich opatrení, navrhovateľ upraví projekt, aby boli splnené všetky záväzné hygienické a technické limity. Uvedené opatrenie je uvedené vo výroku tohto záväzného stanoviska.

- Vplyvu dopravy na životné prostredie a obyvateľov bývajúcich v blízkosti plánovanej výstavby z hľadiska emisno-
imisnej situácie.

Vyjadrenie OÚ Prešov: Počas výstavby pôjde o dočasné a časovo obmedzené zvýšenie dopravnej záťaže, ktoré bude organizačne riadené tak, aby sa minimalizovali negatívne vplyvy (optimalizácia trás, časové obmedzenie pohybu stavebnej techniky, čistenie komunikácií).

Ak sa preukáže kontaminácia zeminy, bude s ňou nakladané v súlade so zákonom č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, vrátane jej odvozu a zneškodnenia oprávnenou osobou.

Navrhovateľ na základe výzvy OÚ Prešov o doplňujúce informácie, dňa 18.3.2026 doplnil dopravno-inžiniersku analýzu, ktorá preukázala, že projekt Tatran Residence je z pohľadu generovanej dopravy akceptovateľný, avšak je nevyhnutné realizovať súbor dopravných opatrení v najbližších rokoch, aby doprava v území zostala plynulá a bezpečná.

Najkritickejším bodom je križovatka Sabinovská – Björnsonova (K1), ktorá musí byť prioritne riešená. Závery a odporúčania sú uvedené v časti Vplyvy na dopravu a inú infraštruktúru tohto záväzného stanoviska. Opatrenia sú uvedené vo výroku tohto záväzného stanoviska.

Uvedené požiadavky MSÚ Prešov, odbor životného prostredia žiadal zapracovať do rozsahu hodnotenia a má za to, že navrhovaná činnosť má byť predmetom posudzovania podľa zákona o posudzovaní vplyvov.

Vyjadrenie OÚ Prešov: OÚ Prešov vyžiadal od navrhovateľa doplňujúce informácie k zámeru, v rámci ktorých bola zaslaná aj Dopravno-inžinierska analýza, 09/2025 a svetlotechnické posúdenie objektov na Björnsonovej ulici a Čapajevovej. Na základe komplexného vyhodnotenia zámeru navrhovanej činnosti, doplňujúcich informácií, doručených stanovísk dotknutých orgánov a aplikácie kritérií podľa prílohy č. 10 zákona o posudzovaní vplyvov. OÚ Prešov dospel k záveru, že navrhovaná činnosť nebude mať významné negatívne vplyvy na životné prostredie ani zdravie obyvateľstva. Z tohto dôvodu nebolo potrebné pokračovať v jej posudzovaní podľa zákona o posudzovaní vplyvov a rozhodnutie o neaplikovaní plného procesu EIA je zákonné, vecne odôvodnené a primerané.

7. Mesto Prešov, Mestský úrad v Prešove, Odbor Hlavného architekta (list č. OHA/2083/2026 zo dňa 11.02.2026, doručený dňa 11.02.2026) má nasledovné požiadavky:

- zhodnotenie vplyvu navrhovanej činnosti na pohodu bývania v existujúcich obytných budovách v danej lokalite
- rodinné domy na Krížnej, Čapajevovej a Björnsonova ulici a bytové domy na Čapajevovej, Björnsonova a Majakovského ulici.

Vyjadrenie OÚ Prešov: Pre predmetný zámer navrhovanej činnosti bola vypracovaná svetlotechnická štúdia v súlade s platnou legislatívou Slovenskej republiky a príslušnými technickými normami, ktorú navrhovateľ doplnil k zámeru a je zverejnená v centrálnom informačnom systéme. Posúdenie je zamerané najmä na zachovanie požadovaných hygienických limitov denného osvetlenia a preslnenia existujúcich obytných miestností v susednej zástavbe rodinných domov na ulici Björnsonova, objektu kasárni na Čapajevovej ulici. Na základe výsledkov štúdie možno konštatovať, že navrhovaná činnosť nebude mať neprípustný negatívny vplyv na svetlotechnické podmienky v území. Keďže predložená štúdia neobsahovala posúdenie na lokalitu existujúcich rodinných domov na Krížnej ulici, OÚ Prešov uložil vypracovanie svetlotechnickej štúdie aj pre túto oblasť a v prípade, že výsledky preukážu potrebu doplňujúcich opatrení, navrhovateľ upraví projekt, aby boli splnené všetky záväzné hygienické a technické limity. Uvedené opatrenie je uvedené vo výroku tohto záväzného stanoviska.

- zhodnotenie riešenia zelene a dendrologický prieskum, podľa kapitoly 2.5 budú spracované až v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie, čiže nie je možné posúdiť vplyv navrhovanej činnosti na zeleň.

Vyjadrenie OÚ Prešov: OÚ Prešov akceptuje, požiadavka je uvedená vo výroku tohto záväzného stanoviska. Navrhovateľ v doplňujúcej informácii uviedol, že pred realizáciou plánovanej výstavby bude vykonané odborné dendrologické posúdenie, ktoré zhodnotí stav existujúcich drevín ich zdravotný stav, vitalitu, stabilitu a perspektívu ďalšieho rastu, ako aj mieru kolízie s navrhovanou stavbou. Na základe výsledkov posúdenia a s ohľadom na umiestnenie stavebného objektu ak bude potrebné pristúpiť k výrubu predmetnej dreviny, ten bude realizovaný v súlade s platnou legislatívou a na základe povolenia príslušného orgánu. V riešenej lokalite sa nachádza jeden existujúci strom. Dendrologický prieskum predstavuje samostatný odborný podklad, ktorý sa štandardne spracúva v nadväznosti na konkrétne projektové riešenie v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie, najmä v rámci povoľovacích konaní podľa osobitných predpisov (napr. v konaní o výrube drevín).

8. Ministerstvo obrany Slovenskej republiky, Sekcia majetku a infraštruktúry, odbor správy nehnuteľného majetku štátu (list č. SEMaI-193-OSE-29 zo dňa 09.04.2026, doručený dňa 09.04.2026) – po posúdení predložených podkladov Ministerstvo obrany Slovenskej republiky nesúhlasí s realizáciou navrhovanej činnosti z nasledovných dôvodov:

- navrhovaná stavba (objekty Ca D) môže negatívne zasiahnuť do bezpečnostných a režimových podmienok vojenského objektu v tesnej blízkosti navrhovanej činnosti (ďalej predmetné stavby pre obranu štátu) s vplyvom na ochranu záujmov chránených osobitnými predpismi;

- navrhovaná výšková stavba (objekty Ca D) v bezprostrednej blízkosti areálu vytvára riziko priameho alebo sprostredkovaného vizuálneho kontaktu do priestorov predmetných stavieb na obranu štátu, čím môže negatívne ovplyvniť podmienky fyzickej a objektovej bezpečnosti a plnenie povinnosti pri ochrane utajovaných skutočností v zmysle zákona č. 215/2004 Z.z. o ochrane utajovaných skutočností a o zmene a doplnení niektorých zákonov;

- zámer výstavby (výškové a dispozičné riešenie navrhovanej stavby, najmä jej predpokladaná podlažnosť) má potenciál negatívne zasiahnuť do existujúcich alebo budúcich režimových opatrení a bezpečnostnej dokumentácie objektov a chránených priestorov, ktoré musia byť nastavené tak, aby bola vylúčená neoprávnená observácia a iné bezpečnostné riziká (Vyhláška NBÚ č. 336/2004 Z.z. o fyzickej bezpečnosti a objektovej bezpečnosti) vytvára reálny predpoklad priameho vizuálneho kontaktu do vnútorných priestorov areálu útvaru, vrátane priestorov určených na výkon služby, pohyb osôb, logistické činnosti a ďalšie činnosti súvisiace s plnením ozbrojených síl SR, ochranu citlivých informácií o vnútornom usporiadaní a fungovaní útvaru, čo potencionálne vytvára riziko znižovania schopnosti ozbrojených síl SR plnohodnotne a bezpečne vykonávať úlohy v rámci predmetu ich činnosti alebo v súvislosti s ním.

Na základe vyššie uvedeného žiada, aby bolo toto stanovisko zohľadnené v procese posudzovania.

Vyjadrenie OÚ Prešov: OÚ Prešov akceptuje požiadavky. Na stanovisko doručené po lehote príslušný orgán podľa § 29 ods. 5 zákona o posudzovaní vplyvov nemusí prihliadať, ale vzhľadom na možné negatívne zasiahnutie do bezpečnostných a režimových podmienok vojenského objektu v tesnej blízkosti navrhovanej činnosti, konkrétne objektov Ca D, kde vzniká riziko priameho vizuálneho alebo sprostredkovaného vizuálneho kontaktu do priestorov predmetných stavieb na obranu štátu, čím môže dôjsť k ovplyvneniu podmienok fyzickej a objektovej bezpečnosti a plnenie povinností pri ochrane utajovaných skutočností, OÚ Prešov vo výroku tohto záväzného stanoviska určil opatrenie prispôsobiť projekt stavby požiadavkám MO SR.

V rámci zisťovacieho konania boli doručené 2 nevyžiadané stanoviská v zmysle § 29 ods. 5 zákona o posudzovaní vplyvov.

1. Ing. Alexander Schneider, list, doručený OÚ Prešov dňa 29.01.2026 s nasledovnými požiadavkami vo vzťahu k zisťovaciemu konaniu:

- Vypracovanie podrobnej Svetlo technickej štúdie -Vplyv navrhovanej stavby na zatienie/oslnenie okolitých budov a pozemkov. Vplyv navrhovanej výstavby na základe vypracovanej podrobnej Svetlo technickej štúdie (zatienie/oslnenie okolitých budov a pozemkov) na rodinne domy, ulica Križna číslo 1,3,5,7,2,4,26,28,30 v bezprostrednej blízkosti navrhovanej stavby.

Vyjadrenie OÚ Prešov: OÚ Prešov akceptuje, Požiadavka je uvedená vo výroku tohto záväzného stanoviska. Pri vypracovaní architektonicko-urbanistickej štúdie bolo vypracované aj predprojektové svetlotechnické posúdenie navrhovanej stavby na okolitú zástavbu. Zohľadnené boli najmä objekty, na ktoré bude mať stavba priamy dopad t.j. na ulici Čapajevova (objekt Kasárni), na ulici Björnsonova (rodinné domy). Posúdenie preukázalo, že navrhovaný objekt rešpektuje platné regulatívy územného plánu mesta Prešov a odstupové vzdialenosti podľa príslušných technických predpisov. Napriek uvedenému deklarujeme, že v ďalšom stupni projektovej dokumentácie bude spracovaná podrobná svetlotechnická štúdia oprávnenou osobou, ktorá preukáže splnenie požiadaviek na denné osvetlenie a preslnenie dotknutých objektov podľa platnej legislatívy Slovenskej republiky. V prípade, že by výsledky preukázali potrebu doplňujúcich opatrení, navrhovateľ je pripravený projekt primerane upraviť.

- Vypracovanie podrobnej Hlukovej štúdie, ktorá posudzuje vplyv hluku z navrhovaných projektov (stavby, doprava, prevádzky) na kvalitu života, zdravie ľudí (ochrana pred hlukom), životné prostredie a to pred a po realizácii, pričom predpovedá budúce hlukové pomery a navrhuje opatrenia, ako sú proti hlukové bariéry či izolácie, aby sa splnili legislatívne limity. Realizácia proti hlukových stien na osadené zariadenia (centrálne klimatizácie budov, klimatizácie, tepelné čerpadlá a iné zariadenia/ osadené v exteriéroch, ktoré spôsobujú hluk.

Vyjadrenie OÚ Prešov: OÚ Prešov akceptuje, požiadavka je uvedená vo výroku tohto záväzného stanoviska. Vzhľadom na charakter navrhovanej výstavby možno konštatovať, že predpokladaný hluk z jej budúcej prevádzky nebude mať negatívny vplyv na existujúcu okolitú zástavbu. Technologické zariadenia, pri ktorých možno očakávať zvýšenú intenzitu hluku, budú v súlade s platným územným plánom mesta Prešov umiestnené na strechách objektov. Zároveň budú opatrené protihlukovými krytmi (okapotovaním), ktoré zabezpečia elimináciu šírenia nadlimitných hodnôt hluku do okolitého prostredia. Dočasne zvýšená hlučnosť sa môže vyskytnúť počas samotnej realizácie stavby. Stavebné práce budú prebiehať výlučne v denných hodinách a v plnom súlade s platnou legislatívou a

všeobecne záväzným nariadením mesta Prešov, čím sa zabezpečí ochrana kvality bývania v dotknutom území. Požiadavka na elimináciu hluku bude zároveň dôkladne a primerane riešená v rámci nadväzujúcich povolovacích procesov, v ktorých budú navrhnuté a posúdené konkrétne technické opatrenia na zabezpečenie súladu s príslušnými hygienickými limitmi a právnymi predpismi.

- Stanovenie časového rozvrhu vykonávania stavebných prác.

Vyjadrenie OÚ Prešov: OÚ Prešov akceptuje, požiadavka je uvedená vo výroku tohto záväzného stanoviska. Časový harmonogram realizácie stavby bude podrobne spracovaný v ďalšom stupni projektovej dokumentácie a bude súčasťou dokumentácie predkladanej v rámci stavebného konania. Stavebné práce budú realizované postupne v jednotlivých etapách (napr. prípravné práce, zemné práce, hrubá stavba, technické vybavenie, dokončovacie práce), pričom budú organizované tak, aby sa minimalizovali negatívne vplyvy na okolie. Stavebné práce budú vykonávané prednostne v pracovných dňoch a v denných hodinách, budú rešpektované platné právne predpisy v oblasti ochrany pred hlukom a vibráciami, doprava stavebných materiálov bude organizačne riadená tak, aby nedochádzalo k neprimeranému zaťažaniu miestnych komunikácií, budú prijaté opatrenia na minimalizáciu prašnosti a znečistenia komunikácií. Konkrétny harmonogram bude koordinovaný so zhotoviteľom stavby a bude prispôbostený technickým a klimatickým podmienkam, ako aj požiadavkám dotknutých orgánov. Na základe uvedeného máme za to, že požiadavka na stanovenie časového rozvrhu bude primerane riešená v nadväzujúcich povolovacích procesoch a pri samotnej realizácii stavby.

- Žiadateľ žiada preveriť nesúlad v m2 posudzovaného územia. Preveriť vlastnícke vzťahy ako uvádza tabuľka predloženého zámeru.

Vyjadrenie OÚ Prešov: OÚ Prešov berie na vedomie. V štádiu posudzovania vplyvov na životné prostredie podľa EIA zákona sa majetkové vzťahy preukazujú v rozsahu preukazujúcom realizovateľnosť zámeru navrhovanej činnosti. Detailné majetkové vysporiadanie bude predmetom nadväzujúcich povolovacích konaní. Navrhovateľ potvrdzuje, že realizácia zámeru nebude prebiehať bez zabezpečenia príslušného právneho titulu k dotknutým parcelám.

2. Železnice Slovenskej Republiky, Odbor Expertízy (list č. 36213/2026/O230-1 zo dňa 23.01.2026, doručený dňa 26.01.2026) – má nasledovné upozornenie/ pripomienku:

- navrhovaná činnosť bude umiestnená v katastrálnom území Prešov približne 300 m od železničnej trate Košice – Plaveč-Čirč-Muszyna (PL). Upozorňuje, že bežná železničná prevádzka je zdrojom emisií (hluk, vibrácie, prašnosť, vplyv prevádzky trakcie) a miesta výstavby nachádzajúce sa v blízkosti dráhy, môžu byť spomenutými negatívnymi vplyvmi ohrozené. To znamená, že pri výstavbe v blízkosti železničnej trate, treba túto skutočnosť zväžiť a navrhnúť opatrenia na zamedzenie negatívnych vplyvov na objekt a jeho súčasti. Pri navrhovaní týchto opatrení je potrebné vychádzať z maximálnej prevádzkovej kapacity železničnej trate a zároveň komplexne posúdiť negatívne účinky v celom objekte nielen v časti nachádzajúcej sa najbližšie k železničnej trati. Náklady na realizáciu týchto opatrení hradí investor navrhovanej výstavby, a to aj v prípade, že predmetné opatrenia budú musieť byť vykonané priamo na zariadeniach železničnej trate. Po realizácii stavby v uvedenom území jej vlastníci nebudú môcť voči prevádzkovateľovi železničnej trate uplatňovať akékoľvek požiadavky na elimináciu nepriaznivých účinkov železničnej prevádzky, a to ani v prípade, že pred navrhovanou výstavbou nebolo potrebné v zmysle projektovej dokumentácie realizovať takéto opatrenia, pretože negatívne vplyvy železničnej dopravy v čase realizácie predmetnej navrhovanej výstavby boli známe.

Vyjadrenie OÚ Prešov: OÚ Prešov berie na vedomie. Na základe doplňujúcej informácie navrhovateľa konštatujeme, že zámer navrhovanej činnosti sa nachádza približne cca 250 – 400 m od osi najbližšej železničnej trate (podľa konkrétneho bodu pozemku). Nejde teda o bezprostredné susedstvo trate, ale o mestské územie s rozptýlenou zástavbou medzi objektom a traťou. Pri umiestnení navrhovanej činnosti v riešenej lokalite možno konštatovať, že nejde o stavbu v ochrannom pásme železnice v bezprostrednom kontakte s traťou, vplyv železničnej dopravy bude pravdepodobne limitovaný na úroveň bežného mestského hlukového pozadia, prípadné požiadavky správcu trate budú riešené v ďalšom stupni projektovej dokumentácie, neočakáva sa potreba zásahov do zariadení železničnej infraštruktúry. Uvádzame, že pri ďalšom spracovaní projektovej dokumentácie budú zohľadnené všetky relevantné aspekty uvedené v pripomienke a zabezpečené opatrenia na minimalizáciu potenciálnych negatívnych vplyvov na životné prostredie a zdravie ľudí.

Vyhodnotenie navrhovanej činnosti podľa kritérií pre zisťovacie konanie

Miesto vykonávania navrhovanej činnosti

Súčasný stav využívania územia

Riešené územie sa nachádza v severozápadnej časti zastavaného územia mesta Prešov, v Mestskej časti č.3 – Sever mesta, medzi ulicami Čapajevova-Bjornsonova-Sabinovská, v tesnom susedstve s futbalovým štadiónom, objektom kasární a objektmi rodinných domov a bytových domov. Dotknuté územie sa nachádza v širšom centre mesta Prešov, v súčasnej dobe nie je územie nijako využívané a po odstránení zvyškov pôvodného futbalového štadióna je porastené ruderálnou vegetáciou.

Súlad navrhovanej činnosti s platnou územnoplánovacou dokumentáciou

Regulatívy vyplývajúce z územného plánu

Urbanistická koncepcia predmetnej činnosti vychádza z Územného plánu mesta Prešov (ZaD č. 17/2023), ktorý pre dané územie stanovuje funkčné využitie ako polyfunkčné plochy občianskeho vybavenia a bývania so zastavanosťou min. 25 % a podielom zelene min. 25 %, z toho aspoň 15 % na rastlom teréne. Návrh rešpektuje maximálnu povolenú výšku 15 nadzemných podlaží (45 m) a minimálny odstup 18 m od objektov futbalového štadióna, pričom vytvára vhodné priestorové podmienky pre rozptyl návštevníkov štadióna a zároveň poskytuje kvalitné obytné prostredie so zeleňou, pešími prepojeniami, aktívnym prízemím a verejným priestorom s charakterom mestského námestia.

A.1 Polyfunkčné plochy občianske vybavenie / bývanie – zmiešané územia prevažne s mestskou štruktúrou určené zväčša na občiansku vybavenosť a pre obytné budovy vrátane k nim patriacich stavieb a zariadení

Zastavanosť pozemkov budovami minimálne 25 % plochy parciel tvoriacich pozemok stavby. Podiel plôch zelene minimálne 25 % plochy parciel tvoriacich pozemok stavby. Min 15% plochy zelene z celkovej plochy zelene na parcelách tvoriacich pozemok stavby musí byť na rastlom teréne, subplocha zelene musí byť z časti využitá ako priestor pre stromovitú vegetáciu. Výška obytnej zástavby v lokalite pri futbalovom štadióne (ulica Čapajevova) maximálne 15 nadzemných podlaží vrátane ustúpeného podlažia a podkrovia, max. 45 m. Na streche na 15.nadzemnom podlaží je možné umiestniť technické zariadenia budovy. V lokalite pri futbalovom štadióne (ulica Čapajevova,) musia priestorové pomery polyfunkčnej plochy vytvoriť podmienky pre rozptyl návštevníkov areálu futbalového štadióna na parcelách KNC 2856/1 a KNC 2856/3, k. ú. Prešov. Odstup obytnej zástavby na polyfunkčnej ploche v lokalite pri futbalovom štadióne (ulica Čapajevova) musí byť minimálne 18 metrov od príľahlej budovy futbalového štadióna.

Navrhovaná činnosť je v súlade s platným územným plánom mesta Prešov.

Povaha a rozsah činnosti

Rozsah navrhovanej činnosti

Identifikácia plánovanej zástavby :

Výmera celého riešeného územia: 11351,70 m²

Výmera bilancovaného územia: 9856,95 m²

Zeleň : 2595,36 m²

Počet bytov: 331

Predpokladané osadenie objektu: ±0,000 = cca 249 m n.m.

Hrubé podlažné plochy (HPP) SPOLU: 44276 m²

35592,09 m² nadzemná časť

8662,78 m² podzemná časť

HPP nadzemná časť: objekt A: 7021 m²

objekt B: 9878 m²

objekt C: 13605 m²

objekt D: 5111 m²

ČPP škôlka: 742 m²

ČPP obchod služby a pridružené: 3320 m²

ČPP iné budovy pre cestovný ruch a ubytovanie - apartmánová budova

(v zmysle prílohy k vyhláske č. 59/2025 Z. z.): 480 m²

Celkový počet stojísk: 402 navrhovaných stojísk

328 stojísk, potreba v zmysle STN 73 6110:2024

Bytový komplex navrhovanej činnosti tvoria štyri objekty – bytové domy A,B,C a D, usporiadané tak, aby vytvárali polouzavretý mestský blok so spoločným vnútroblokom, určeným pre peších, zeleň a oddychové plochy. Domy A a B majú 5 nadzemných podlaží, dom D 8 nadzemných podlaží a dom C ako výšková dominanta komplexu 13 nadzemných podlaží. Prvé nadzemné podlažie všetkých objektov je riešené ako aktívny parter s občianskou vybavenosťou a vstupmi do bytových častí, čím prispieva k oživeniu uličného priestoru. Na 1. a 2. nadzemnom podlaží sú umiestnené parkovacie garáže pre rezidentov a návštevníkov. Na streche 2. nadzemného podlažia, medzi objektmi, je navrhnutý verejný priestor – námestie, ktoré slúži ako spoločenské a oddychové centrum komplexu s prvkami zelene a mobiliáru.

Územie je dopravne napojené z ulíc Čapajevova a Björnsonova, pričom peší pohyb je sústredený do vnútrobloku a na úroveň strešného námestia.

Požiadavky na vstupy

Záujmová lokalita určená na navrhovanú činnosť - výstavba obytného súboru „TATRAN Rezidence“ s celkovou rozlohou 11.351,70m² sa nachádza v Košickej kotline (časť Toryská pahorkatina) v severozápadnej časti zastavaného územia mesta Prešov, v samosprávnej Mestskej časti č.3 – Sever mesta, medzi ulicami Čapajevova-Björnsonova -Sabinovská v nadmorskej výške 249,60-248,80 m.n.m.

Pozemky v danom území sú vedené v prevažnej miere ako ostatné plochy a čiastočne ako zastavané plochy a nádvoría. Predmetné pozemky boli zastavané nevyužívanými objektmi pôvodnej tribúny futbalového štadióna, ktoré sú vo vlastníctve investora. Z východnej strany objekt susedí s novostavbou futbalového štadióna. Z ostatných strán je obklopené mestskou zástavbou. Územie je rovinaté, mierne spádované západne ku korytu rieky Torysa, ktorá odvodňuje východnú a južnú časť Levočských vrchov, severnú časť pohoria Bachureň, západnú a čiastočne i južnú časť pohoria Čergov, Spišsko – šarišské medzihorie, západnú časť Slanských vrchov a severnú časť Košickej kotliny a je ľavostranným prítokom rieky Hornád.

Záber pôdy

Dotknuté pozemky sa nachádzajú v zastavanom území mesta Prešov. V súčasnosti sú nevyužívané a tvorí ju rozľahlá voľná plocha. V katastri sú tieto parcely vedené ako ostatné plochy a čiastočne ako zastavané plochy a nádvoría. Navrhovaná činnosť nebude znamenať záber poľnohospodárskej pôdy a nemá nároky ani na záber lesného pôdneho fondu.

Nároky na zastavané územie

Bez nárokov na zastavané územie.

Nároky na surovinové a energetické zdroje

Elektrická energia

Z hľadiska energií sa ako primárny zdroj uvažuje napojenie všetkých objektov a technologických celkov (vrátane vykurovania a vzduchotechniky)ako aj verejného osvetlenia na novozriadenú blokovú trafostanicu TS. Predpokladaná ročná spotreba celého zámeru po uplatnení koeficientu využitia 5% je maximálne $P_{celk.} = 223,91$ MW. V ďalších stupňoch dokumentácie, pri definitívnom riešení navrhovanej výstavby, nevyklúčujeme korekciu pri lokalizácii navrhovanej trafostanice VN/NN podľa pripojovacích podmienok, ktoré stanovuje prevádzkovateľ siete Východoslovenská distribučná a.s. s ohľadom na pomery v sieti v čase spracovania projektovej dokumentácie. Alternatívnym doplnkovým zdrojom do budúcnosti sa uvažuje s inštaláciou fotovoltaiických panelov na strechy objektov.

Voda

Primárnym zdrojom vody pre celý areál má byť rozvodná sieť verejného vodovodu v správe VVS a.s. Výpočet potreby vody je prevedený podľa vyhlášky Ministerstva životného prostredia SR – Z.z. č. 684/2006 z 14. novembra 2006 s nasledovnými špecifickými potrebami vody :

Počet BJ : 331

ČPP škôlka: 742 m²

ČPP obchod služby a pridružené: 3.320 m²

ČPP iné budovy pre cestovný ruch a ubytovanie - apartmánová budova (v zmysle prílohy k vyhláške č. 59/2025 Z. z.): 480 m²

Ročná spotreba vody $Q_r = 231,159 \cdot 365 = 84\,373$ m³ .rok-1

Priemerná ročná potreba vody: 84.373 m³

Požiarna potreba vody: 3,60 l/s

Navrhovaná vodovodná sieť bude vykrývať aj požiarnu potrebu vody pre danú lokalitu.

Nároky na dopravnú infraštruktúru

Dopravné línie - existujúci stav

Z cestných komunikácií majú najvyšší dopravný význam nadregionálne cesty I. triedy číslo I/68, ktorá začína v Prešove – Sabinov – Lipany – Stará Ľubovňa a končí na hraničnom prechode s Poľskom (Mníšek nad Popradom) a cesta I. triedy I/18 začínajúca v Michalovciach – Strážske – Vranov nad Topľou – Prešov – Levoča – Poprad – Liptovský Mikuláš – Ružomberok – Vrútky – Žilina.

Základom komunikačnej siete v riešenom území sú miestne obslužné komunikácie, ktoré zabezpečujú napojenie na regionálnu a nadregionálnu dopravnú sieť. Cestnú sieť dopĺňa súbor miestnych účelových komunikácií a súbor poľných ciest, či už spevnených alebo nespevnených.

Dopravné napojenie - navrhovaný stav

Navrhovaný záměr bude dopravne napojený na miestnu komunikáciu na ulici Čapajevova z južnej strany a na účelovú komunikáciu severne od riešeného územia, ktorá vedie k futbalovému štadiónu. Projekt počíta s umiestnením všetkých parkovacích státi v podzemnom podlaží a na 1. nadzemnom podlaží, aby sa predišlo resp. znížil negatívny dopad na existujúcu dopravnú infraštruktúru v okolí. Súčasťou návrhu je aj vybudovanie peších komunikácií, ktoré budú priečne prechádzať cez riešené územie a prepoja futbalový štadión s existujúcim chodníkom vedúcim pozdĺž ulice Čapajevova. Tento chodník, spolu s chodníkom vedúcim paralelne s ulicou Björnsonova, bude zrekonštruovaný.

Nároky na pracovnú silu

Plánovaná navrhovaná činnosť uvažuje s vytvorením približne 70 pracovných miest najmä v objektoch občianskej vybavenosti, administratívnej budovy a materskej školy. Vyššie nároky na pracovnú silu sa predpokladajú počas doby výstavby, kde sa predpokladá vytvorenie pracovných príležitostí pre miestne firmy i obyvateľov mesta i priľahlých obcí.

Terénne úpravy a zásahy do krajiny

Realizácia navrhovanej činnosti si vyžiada terénne úpravy, ktoré súvisia s prípravou stavebného pozemku, založením stavby a vytvorením navrhovaných spevnených a zelených plôch. Predpokladané zásahy do krajiny budú prebiehať najmä v úvodnej etape výstavby a budú mať dočasný charakter. Navrhované terénne úpravy nepredstavujú zásadnú zmenu krajinného reliéfu, keďže územie sa nachádza v intraviláne mesta a je dlhodobou antropogénne využívané. Nejde o esteticky alebo ekologicky významnú krajinnú štruktúru a realizácia stavby nezasiahne do chránených krajinných prvkov ani významných krajinných prvkov podľa zákona o ochrane prírody a krajiny. Po ukončení stavebných prác sa predpokladá rekultivácia dotknutých plôch, najmä formou parkových úprav vrátane výsadby vzrastlej zelene, čím dôjde k začleneniu stavby do okolitého prostredia. Realizácia navrhovanej činnosti bude rešpektovať existujúce krajinné väzby a nebude mať negatívny vplyv na krajinný ráz ani na funkčné hodnoty územia.

Údaje o výstupoch

Emisie

Zdroje znečistenia ovzdušia počas výstavby :

- Bodové zdroje znečistenia sa predpokladá pri montážnych prácach prevádzkou stavebnej techniky.
- Líniové zdroje znečistenia materiálu.
- Plošné zdroje znečistenia budú vytvárané prevádzkou stavebnej techniky, pri navážaní stavebného možno považovať samotné stavenisko, ktoré bude zdrojom prachu, jedná sa hlavne o skrývkové práce a skládky sypkých materiálov.

Zdroje znečistenia ovzdušia počas prevádzky :

- Bodové zdroje znečistenia sa nepredpokladajú, nakoľko zdrojom vykurovania budú tepelné čerpadlá alternatívne napojenie na centrálny rozvod tepla.
- Líniové zdroje znečistenia budú predstavovať vozidlá pohybujúce sa na komunikáciách.

- Plošné zdroje znečistenia možno považovať parkovisko a to pohyb automobilov pri príchode, zaparkovaní a odchode.

Hluk a vibrácie

Zdrojom hluku a vibrácií počas výstavby bude stavebná činnosť. Vibrácie budú najmä na začiatku výstavby pri práci ťažkých zemných strojov. Veľkosť otrasov je úmerná hmotnosti, rýchlosti pohybu hmoty, resp. výške nerovnosti jazdnej dráhy. Tento vplyv bude dočasný, ovplyvní iba blízke okolie posudzovaného územia. Hluk a vibrácie budú na bežnej úrovni realizácie stavieb podobného rozsahu. Počas prevádzky sa zdroje hluku nepredpokladajú, nakoľko ide primárne o bytovú funkciu a nebytové priestory občianskej vybavenosti budú nevýrobného charakteru. Prípadným zdrojom hluku bude zvýšený pohyb motorových vozidiel. Hluk je možné eliminovať aj výsadbou zelene.

Odpadové vody

Splaškové vody

Na odkanalizovanie splaškových vôd v riešenej lokalite sa vybuduje splašková gravitačná kanalizácia. Navrhovaná splašková kanalizácia sa zaústi do verejnej kanalizácie trasovanej v ulici Čapajevova. V mieste zaústenia sa vybuduje nová sútoková kanalizačná šachta. Na výškových a lomových bodoch kanalizácie sa vybudujú revízne kanalizačné šachty. Trasa splaškovej kanalizácie bude optimálna vzhľadom k bezprostrednému napojeniu objektov, konfiguráciu terénu a vedenie ostatných inžinierskych sietí v zmysle STN 73 6005. Trasa splaškovej kanalizácie v riešenej lokalite bude vedená pod cestným telesom v trasách navrhovaných komunikácií a chodníkov. Kanalizačné potrubie bude uložené v zemi s priemerným krytím 2,2 m zeminy. Do navrhovanej splaškovej kanalizácie sa zaústia splaškové vody z objektov v riešenej lokalite samostatnými kanalizačnými prípojkami. Napojenie kanalizačných prípojok sa prevedie kanalizačnou odbočkou. Na trase prípojok sa zriadia revízne kanalizačné šachty.

Odpady

Pri výstavbe vzniknuté odpady a ich následné zhodnocovanie alebo zneškodňovanie musí pôvodca/držiteľ zaradiť podľa katalógu odpadov, zhromažďovať a triediť. Oddelene treba triediť nebezpečný odpad. Odpad čo v najväčšej miere treba zhodnocovať sám. Odpad, ktorý sám nevie zhodnotiť musí odovzdať na miesto nato určenom, osobe oprávnenej nakladať z odpadmi. Pôvodca/držiteľ vedie a uchováva evidenciu o druhoch a množstve odpadu, ktorým nakladá a o ich zhodnotení a zneškodnení. Evidencia musí byť vedená podľa kategorizácie odpadov a musí poznať podmienky zhromažďovania, triedenia, nakladania, zhodnocovania a zneškodnenia odpadov.

Počas výstavby bude vznikať prevažne stavebný odpad kategórie ostatný (O): betón, tehly, sklo, drevo, izolačné materiály, obaly z papiera, lepenky, dreva, plastu, dlaždice, keramické obklady a pod. Zneškodňovanie odpadov počas výstavby bude zabezpečovať dodávateľ stavby. Nebezpečný odpad (N) bude osobitne zhromažďovaný a zmluvne zneškodňovaný oprávnenou organizáciou.

Počas prevádzky navrhovanej činnosti bude vznikať prevažne komunálny odpad (odpad zo stravovania, z údržby priestorov, obaly a pod.). Vznik nebezpečného odpadu môže byť ojedinelý. Nakladanie s odpadmi v súvislosti s prevádzkou bude riešené v súlade s platnou legislatívou, VZN mesta Prešov o nakladaní s odpadmi.

Žiarenie a iné fyzikálne polia

Navrhovaná činnosť vzhľadom na prírodné a urbánne prostredie, nebude zdrojom žiarenia, alebo iných ekvivalentných zdrojov.

Teplo, zápach a iné výstupy

Počas výstavby ani následnej prevádzky sa nepredpokladá vznik tepla, zápachu a podobných výstupov.

Pravdepodobnosť účinkov na zdravie obyvateľstva

Navrhovaný obytný súbor s prevažne obytnou funkciou nie je zdrojom znečisťujúcich látok, stresových faktorov, alebo iných negatívnych vplyvov na organizmus a zdravie človeka v miere presahujúcej povolené limity.

Počas výstavby navrhovanej činnosti nedôjde k ovplyvneniu zdravotného stavu obyvateľov. Stavebné práce sa budú vykonávať mimo dosah obývaného územia a v značnej vzdialenosti od nej. Ovplyvnení budú len prísunom stavebného materiálu a presunmi mechanizmov. Tento vplyv bude občasný a pri optimálnej organizácii výstavby a vhodného určenia trás zásobovania materiálom miestnou samosprávou bude tento vplyv málo významný negatívny a už spomenutý pri hodnotení dopadu dopravy na obyvateľstvo. Počas prevádzky nebudú vznikať negatívne vplyvy na ľudský organizmus a zdravotné riziká ľudskej populácie. Nebudú sa produkovať emisie nad rámec platných

emisných limitov príslušných znečisťujúcich látok v ovzduší, posudzovanou činnosťou sa nebudú produkovať znečistené vody nad rámec platných limitov znečisťujúcich látok vypúšťaných do povrchových tokov, resp. do kanalizácie a ani iné toxické alebo inak škodlivé výstupy, ktorých koncentrácie by mohli ohroziť zdravie a hygienické pomery dotknutého obyvateľstva. Posudzovaná činnosť ponúka podmienky pre bývanie v kvalitnom a zdravom prostredí, kde obyvatelia budú vystavovaní minimálnym negatívnym vplyvom a je predpoklad, že zdravšie životné prostredie bude významne pozitívne vplývať na ich zdravotný stav.

Ovplyvňovanie pohody života.

Zachovanie pohody bývania je z veľkej časti podmienené naplnením požiadaviek urbanistických, architektonických, životného prostredia, hygienických, veterinárnych, ochrany povrchových a podzemných vôd, ochrany pamiatok, požiarnej bezpečnosti, civilnej ochrany, požiadaviek na denné osvetlenie a preslnenie. Negatívne vplyvy, ktoré sa vyskytujú v čase výstavby sú dočasného charakteru. OÚ Prešov sa zaoberal pri hodnotení zachovania pohody života zmenou hlukových pomerov dotknutého územia počas výstavby a počas prevádzky zo zariadení, osadených v exteriéri, ktoré produkujú hluk, zmenou dopravného zaťaženia dotknutého územia a svetlotechnickými pomermi v území.

Technologické zariadenia, pri ktorých možno očakávať zvýšenú intenzitu hluku, budú v súlade s platným územným plánom mesta Prešov umiestnené na strechách objektov. Zároveň budú opatrené protihlukovými krytmi (okapotovaním), ktoré zabezpečia elimináciu šírenia nadlimitných hodnôt hluku do okolitého prostredia. Dočasne zvýšená hlučnosť sa môže vyskytnúť počas samotnej realizácie stavby. Stavebné práce budú prebiehať výlučne v denných hodinách a v plnom súlade s platnou legislatívou a všeobecne záväzným nariadením mesta Prešov, čím sa zabezpečí ochrana kvality bývania v dotknutom území.

Pre predmetný zámer navrhovanej činnosti bola vypracovaná svetlotechnická štúdia v súlade s platnou legislatívou Slovenskej republiky a príslušnými technickými normami, ktorú navrhovateľ doplnil k zámeru a je zverejnená v centrálnom informačnom systéme. Posúdenie je zamerané najmä na zachovanie požadovaných hygienických limitov denného osvetlenia a preslnenia existujúcich obytných miestností v susednej zástavbe rodinných domov na ulici Bjornsonova, objektu kasárni na Čapajevovej ulici. Na základe výsledkov štúdie možno konštatovať, že navrhovaná činnosť nebude mať neprípustný negatívny vplyv na svetlotechnické podmienky v území. Keďže predložená štúdia neobsahovala posúdenie na lokalitu existujúcich rodinných domov na Krížnej ulici, OÚ Prešov uložil vypracovanie svetlotechnickej štúdie aj pre túto oblasť a v prípade, že výsledky preukážu potrebu doplňujúcich opatrení, navrhovateľ upraví projekt, aby boli splnené všetky záväzné hygienické a technické limity.

Navrhovateľ doplnil k zámeru dopravno-inžiniersku analýzu, ktorá preukázala, že projekt Tatran Residence je z pohľadu generovanej dopravy akceptovateľný, avšak je nevyhnutné realizovať súbor dopravných opatrení v najbližších rokoch, aby doprava v území zostala plynulá a bezpečná.

Najkritickejším bodom je križovatka Sabinovská – Björnsonova (K1), ktorá musí byť prioritne riešená. Závery a odporúčania sú uvedené v časti Vplyvy na dopravu a inú infraštruktúru tohto záväzného stanoviska.

Celkové znečisťovanie alebo znehodnocovanie prostredia vrátane ovplyvňovania biodiverzity

Realizáciou navrhovanej činnosti sa nepredpokladá znečisťovanie alebo znehodnocovanie prostredia. V riešenom území sa lesné porasty nenachádzajú. Existujúcu zeleň predstavuje ruderálny porast, s jedným vzrastlým stromom. Fauna aj flóra dotknutého územia je výrazne ovplyvnená antropogénnou činnosťou okolitého územia (zástavba bytových a rodinných domov, športovej infraštruktúry). V lokalite sa nenachádzajú ťažené ani výhľadové ložiská nerastných surovín.

Riziko nehôd s prihliadnutím na použité látky a technológie, ako aj ďalšie možné riziká spojené s realizáciou navrhovanej činnosti

Za dodržania všetkých prevádzkových, organizačných, požiarnych a bezpečnostných predpisov, by malo byť eliminované riziko posudzovanej činnosti počas výstavby a následnej prevádzky. Projekt organizácie výstavby navrhovanej činnosti bude zohľadňovať všetky možné riziká v súvislosti so stavebnými prácami, budú v ňom zahrnuté všetky bezpečnostné normy, požiadavky a predpisy. Dodávateľ stavby sa bude riadiť okrem iného Nariadením vlády SR o minimálnych bezpečnostných a zdravotných požiadavkách na stavenisko.

Na základe analýzy predpokladaných vplyvov navrhovanej činnosti nie je možné vylúčiť určité riziká (zdravotné, bezpečnostné, environmentálne) spojené s prevádzkou navrhovanej činnosti. Ide o riziká vyvolané súvisiacimi (technologická havária, poruchy alebo havárie inžinierskych sietí, nesprávne nakladanie odpadov a pod.) alebo nesúvisiacimi (seizmické, klimatické, katastrofické) faktormi.

Potenciálne riziká poškodenia a ohrozenia životného prostredia počas výstavby je možné určiť zhruba v rozsahu a pravdepodobnosti výskytu takto :

- zlyhanie technických opatrení-poruchy a havárie technologických strojov a dopravných prostriedkov, havarijný únik ropných látok do povrchových a podzemných vôd alebo pôd
- zlyhanie ľudského faktora – nedodržanie pracovnej a technologickej disciplíny
- extrémne alebo katastrofické poveternostné situácie - prírodné sily, privalové dažde, povodne, úder blesku, zemetrasenie.

Najvýznamnejšie riziko prevádzky navrhovanej činnosti predstavuje požiar, pri ktorom môže dochádzať k uvoľňovaniu splodín z nedokonalého horenia.

Riziká je možné minimalizovať bežnými opatreniami a dodržiavaním všeobecne záväzných predpisov, noriem, manipulačných, protipožiarnych a havarijných plánov. Špeciálne preventívne alebo bezpečnostné opatrenia (varovné systémy) nie sú nutné.

Údaje o predpokladaných priamych a nepriamych vplyvoch na životné prostredie

Základným členením predpokladaných vplyvov je ich časové hľadisko vzhľadom k etapám projektu. Takto sa vplyvy rozdeľujú na :

Vplyvy počas výstavby – ich pôsobenie je dané trvaním stavebných aktivít a ich špecifikáciou;

Vplyvy počas prevádzky – sú dané povahou prevádzok a ich kvalitatívnymi a kvantitatívnymi parametrami (vstupmi a výstupmi). Ich trvanie je identické s fungovaním (prevádzkovaním) objektu (čo však nemusí platiť o ich dôsledkoch).

Vplyvy na prírodné prostredie

Vplyvy na prírodné prostredie, geodynamické javy a reliéf

Z charakteru geomorfologických pomerov priamo dotknutého územia nevyplývajú také dopady výstavby navrhovanej činnosti, ktoré by za štandardných podmienok výstavby závažným spôsobom zmenili reliéf, nakoľko sa jedná o rovinný terén, vrátane okolia. Počas prevádzky môžu byť potencionálnym zdrojom znečistenia horninového prostredia havarijnú situáciu (únik ropných látok z motorových vozidiel, havária odpadového potrubia, alebo nesprávna manipulácia s odpadom). Navrhovaná činnosť nevyvolá počas výstavby a prevádzky dotknutého prostredia vznik geodynamických javov.

Navrhovaná činnosť – výstavba i prevádzka objektov bude mať nevýznamný negatívny vplyv na horninové prostredie a reliéf krajiny, prípadné vplyvy majú iba charakter možných rizík.

Vplyvy na ovzdušie a miestnu klímu

Pri stavebných prácach počas výstavby navrhovanej činnosti, najmä v počiatkovej fáze, dôjde k dočasnému zvýšeniu prašnosti a hluku spôsobeného činnosťou stavebných mechanizmov. Súčasne dôjde aj k nárastu objemu výfukových splodín v ovzduší na stavenisku a na trase prístupových ciest. Tento vplyv výraznejšie nezhorší kvalitu ovzdušia a bude krátkodobý, nepravidelný a vzhľadom na mikroklimu a expozíciu areálu bude mať málo významný negatívny vplyv na ovzdušie dotknutého územia. Vplyvy na ovzdušie počas prevádzky sú dané emisiami z dopravy, čo predstavuje nevýznamný negatívny vplyv.

Hluk z výstavby bude mať málo významný negatívny vplyv na celkovú hlukovú situáciu dotknutého územia. Hluk z následnej prevádzky polyfunkčnej zóny bude mať nevýznamný negatívny vplyv na celkovú hlukovú situáciu dotknutého územia. Hluk z miestnej dopravy nebude mať vplyv na celkovú hlukovú situáciu, tá ostane závislá od intenzity automobilovej dopravy.

V súvislosti so zmiernením negatívnych dôsledkov zmeny klímy v dotknutom území, OÚ Prešov určil opatrenia, ktoré sú uvedené vo výroku tohto záväzného stanoviska.

Vplyvy na povrchové a podzemné vody

Bilančné pomery povrchovej a podzemnej vody budú trvalo ovplyvnené prestavbou predmetného pozemku na urbanizovaný priestor, nakoľko dôjde k záberu zelenej plochy na stavby a spevnené plochy, čím dôjde k zmenšeniu infiltrácie zrážkovej vody do podzemných vôd z územia. Splaškové odpadové vody budú odvádzané novou kanalizačnou stokou do centrálnej ČOV Prešov-Kendice. Dažďové vody z jednotlivých objektov a pozemkov vrátane vnútro-areálových komunikácií k objektom budú primárne odvádzané dažďovou kanalizáciou do rieky Torysa a sekundárne riešené voľným vsakom priamo v území.

Povrchová zrážková voda z vozovky a priľahlých plôch bude odvedená priečnym a pozdĺžnym sklonom do dažďových vpustov, ktoré sú súčasťou objektu dažďovej kanalizácie do odlučovača ropných látok. Prečistené dažďové vody budú odvedené do retenčnej nádrže, s prepadom do dažďovej kanalizácie resp. vsakov. Dažďová voda zo spevnených plôch a chodníkov bude časť odtekať cez priepustný podklad do podlažia, časť do retenčnej nádrže s prepadom do vsaku. Príspevok splaškových a dažďových odpadových vôd vypúšťaných z areálu obytnej zóny k celkovému množstvu vôd odvádzaných z širšieho dotknutého územia nebude významný. Prevádzka obytnej zóny neovplyvní kvalitu podzemných vôd. Kontaminácia podzemnej vody môže byť spôsobená neštandardnou situáciou v doprave únikom pohonných hmôt pri havárii alebo zlom technickom stave. Potencionálnym zdrojom znečistenia podzemných vôd môžu byť havarijné situácie vozidiel a kanalizačnej siete, ale tento vplyv má iba povahu možného rizika a považujeme ho tak za nevýznamný negatívny vplyv. Výstavba ani prevádzka obytnej zóny neovplyvní hydrologické a hydrogeologické pomery priamo dotknutého areálu ani dotknutého územia, bude mať nevýznamný negatívny vplyv na kvalitatívno kvantitatívne pomery povrchových a podzemných vôd.

Vplyvy na pôdu

Kontaminácia pôdy sa nepredpokladá, počas výstavby a prevádzky predstavuje takéto ovplyvnenie iba riziko a to pri náhodných havarijných situáciách (únik ropných látok zo stavebných mechanizmov, prevádzkovej dopravy, havárie potrubí, nesprávna manipulácia s odpadom a pod.). Navrhovaná činnosť nebude mať vplyv na kvalitu pôdy, nakoľko pred výstavbou dôjde ku skrývke humusového horizontu, ktorá sa následne opätovne použije pri parkových úpravách. K záberu poľnohospodárskej pôdy nedôjde a preto nedôjde k vplyvu na celkovú výmeru plôch PPF v katastri mesta, resp. v okrese.

Vplyvy na biotu

Pripravovaný zámer sa má realizovať na plochách pôvodne zastavaných a ktoré sú organickou súčasťou zastavaného územia mesta Prešov. Pôvodná vegetácia je minimálna, vzhľadom na zanedbateľnú pestrosť rastlinných a živočíšnych spoločenstiev, nedôjde k zásadnému narušeniu a fragmentácii biodiverzity (rozmanitosti živých organizmov). O zásah do ekologicky významnejších plôch zelene sa nejedná a okolitá vegetácia nebude ovplyvnená zámerom. V koncepte návrhu parkových a krajinných úprav sa ráta s významným podielom vzrastlej a krovitej zelene na báze pôvodných druhového zloženia vo vnútroblokoch objektov. Počas výstavby bude okolitá flóra a fauna ovplyvnená emisiami a hlukom zo stavebných mechanizmov a presunu materiálu. Tento vplyv možno považovať za nevýznamný negatívny, nakoľko výstavba prebehne v dostatočnej vzdialenosti od okolitej bioty. Následný vplyv na susediace prvky ÚSES počas prevádzky je z hľadiska emisií zo zvýšenej dopravy a užívania budov nevýznamný nakoľko bezprostredne nie sú v kontakte. Táto skutočnosť je z hľadiska vplyvov nevýznamná negatívna.

Vplyvy na krajinnú štruktúru

Realizáciou navrhovanej činnosti nedôjde ku zmene charakteru prvkov súčasnej krajinej štruktúry v riešenom území – plocha zastavaná jednotlivými stavebnými objektmi spolu so spevnenými plochami a vysadenou zeleňou nahradí pôvodnú zástavbu zastaralým športovým zariadením. Po realizácii sa stavba stane súčasťou usporiadaného priestoru s funkčným využitím na bývanie s polyfunkciou. Z pohľadu existencie objektov v širšom okolí možno konštatovať, že výstavba bude mať krajinnotvorný vplyv na krajinnú štruktúru zmenou hmotového usporiadania objektov. Navrhovaná výstavba bude začlenená do krajiny s novými plochami zelene. Umiestnenie zámeru, priestorovo - výškové prevedenie a realizácia parkových úprav v závere zmení, ale neovplyvní negatívne krajinnú scenériu. Priamo dotknuté územie realizáciou obytnej zóny zmení svoju estetickú hodnotu a v dotknutom území vzniknú nové antropogénne prvky. Realizáciou navrhovanej činnosti sa stabilita krajiny zmení minimálne. Samotný vplyv na štruktúru krajiny možno definovať ako málo významný pozitívny.

Navrhovaná činnosť nemá rušivý vplyv na budúci vzhľad a charakter krajiny, nakoľko zámer sa organicky prepojí s areálom nového futbalového štadióna a zároveň výstavba je v súlade s platnou územno plánovacou dokumentáciou obce.

Vplyvy na stabilitu krajiny

Ku vplyvu na miestny ani regionálny územný systém ekologickej stability nedôjde. Priamy vplyv zámeru na ekostabilizačné prvky sa nepredpokladá vzhľadom na dostatočnú vzdialenosť od nich. Vplyv zámeru na stabilitu krajiny predmetnej lokality bude vzhľadom na jej zmenu charakteru zo sanačného územia na organizovaný urbánny nevýznamný a skôr pozitívny na základe regulácie podielu zelene vyplývajúcej zo VZR ÚPN mesta Prešov. Vnesením bohatšej štruktúry verejnej zelene oproti pôvodnému prevažne ruderalnému porastu sanačného územia je tento vplyv skôr pozitívny.

Vplyvy na scenériu krajiny

Navrhovaná činnosť zmení pôvodný krajinný obraz miesta, pretože vznikne nový rozsiahlejší antropogénny komplex na doterajších plochách zastaralého športového zariadenia. Avšak vzhľadom na verejné nároky na vysoko kvalitné stvárnenie zámeru, predpokladá sa skôr významný pozitívny vplyv na zmenu scenérie lokality. Výsledný vplyv však bude závisieť od porovnania vnímania terajšieho a budúceho priestoru.

Vplyvy na ochranu prírody

Na predmetné plochy sa nevzťahuje vyšší stupeň ochrany v zmysle zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov. Vhodnou parkovou úpravou rezidenčnej štvrte vzrastlou zeleňou a vytvorením ďalšieho ekologického interaktívneho prvku v krajine sa vytvoria vhodné podmienky na hniezdenie a pobyt vtáctva a voľne žijúcej drobnej zveri s minimálnou mierou rušenia hlukom z prevádzky. Dotknuté územie nie je zasiahnuté či už maloplošnými, alebo veľkoplošnými prvkami ochrany prírody a krajiny. Hodnotenú územie sa nenachádza ani v citlivých a zraniteľných oblastiach podľa Nariadenia vlády SR č. 617/2004 Z.z.. Na základe toho možno konštatovať, že nedochádza k ovplyvneniu chránených území v širšom okolí riešenej lokality.

Vplyvy na obyvateľstvo a urbánny komplex

Hlavným dôvodom navrhovanej činnosti je podpora kvalitného bývania a potrebných služieb pre obyvateľstvo v lokalite s vysokým dopytom po bývaní.

Tento vplyv bude pre samotné mesto mať významný pozitívny vplyv. Predmetná činnosť bude počas obdobia výstavby dočasne negatívne ovplyvňovať svoje okolie emisiami, hlukom a prašnosťou. Intenzita vplyvu zemných prác, dopravy materiálu a stavebných prác na obec a okolie bude závisieť predovšetkým od organizácie výstavby a určenia trás zásobovania materiálom miestnou samosprávou. Nové mobilné zdroje hluku – prejazdy automobilov, ktoré sa očakávajú v súvislosti s prevádzkou danej navrhovanej činnosti budú produkovať nepravidelné hlukové zaťaženie. Nakoľko navrhovaná činnosť je situovaná v zastavanom priestore medzi cestnými komunikáciami, príspevok zvýšenia hluku v súvislosti s realizáciou navrhovanej činnosti je málo významný negatívny. Významným pozitívnym vplyvom navrhovanej činnosti na obyvateľstvo je vytvorenie zdravého prostredia na bývanie. Ďalším z pozitívnych aj keď málo významných vplyvov navrhovanej činnosti je vytvorenie nových pracovných miest a to cca 150 dočasných (počas výstavby) a odhadovo 70 - 100 trvalých (počas prevádzky) v službách (objekty s polyfunkciou).

Pozemok bude zastavaný objektami tak, aby vytváral zo strany Čapajevovej ulici uličnú čiaru, v prízemí s obchodným parterom. Komplex pozostáva zo štyroch domov A, B, C, D ktorý každý má samostatný vchod do svojej sekcie v dostupnej vzdialenosti pre hasičov v prípade nevyhnutnosti zásahu z uličného priestoru. Objekt A je na nároží ulíc so 6 nadzemnými podlažiami. Objekt B je rovnobežný s objektom A, ale nachádza sa v susedstve štadióna, v juhovýchodnej časti pozemku s rovnakým počtom podlaží. Objekt B v zmysle prílohy k vyhláske . 59/2025 Z. z. je za len pod identifikačným kódom 1212 ako „iné budovy pre cestovný ruch a ubytovanie“ - apartmánová budova. Objekt C tvorí výšková dominanta v severovýchodnom nároží pozemku s 13 nadzemnými podlažiami. V objekte C je na troch podlažiach uvažované so situovaním škôlky, ktorá nebude mať priame napojenie na ihrisko. To sa plánuje situovať na verejných priestranstvách, na streche nízkej časti objektu. Objekt D má 8 nadzemných podlaží a nachádza sa v severovýchodnej časti pozemku. Prvé nadzemné podlažie je rozsiahle a vytvára dve samostatné a námestím predelené podluby. Na južnej časti územia (objekty A+B) v ktorej bude v nezanedbateľnej miere situované parkovanie. A druhá časť prízemí je na severe územia (objekty C+D), kde je plánované situovanie potravín. Strecha objektu bude prístupná schodiskami a čiastočne môže byť prístupná pre verejnosť, primárne je však určená pre obyvateľov bytov. Zeleň na streche je zahrnutá v bilanciách zelene v súlade s ÚPN mesta Prešov, ZaD .17/2023. Pod objektom sa nachádza jedno podzemné podlažie, určené pre parkovanie osobných áut.

Vplyvy na kultúrno-historické pamiatky a hodnoty nehmotnej povahy

Paleontologické, archeologické náleziská, kultúrno-historické hodnoty ani kultúrne hodnoty nehmotnej povahy v dotknutom území nebudú výstavbou ani prevádzkou navrhovanej činnosti ovplyvnené. Zámer sa priamo žiadneho z nich nedotýka a neovplyvní ani pohľady na tieto objekty.

Vplyvy na poľnohospodársku výrobu a lesné hospodárstvo

Navrhovaná výstavba a prevádzka navrhovanej činnosti neovplyvní poľnohospodársku výrobu v regióne. Lesné hospodárstvo realizácia navrhovanej činnosti neovplyvní, keďže sa nachádza mimo lesného porastu.

Vplyvy na priemyselnú výrobu

Na priemyselnú výrobu realizácia navrhovanej činnosti nemá vplyv.

Vplyvy na vodné hospodárstvo

Priamo dotknuté územie navrhovanou činnosťou nezasahuje do žiadneho pásma hygienickej ochrany (PHO) vodných zdrojov a nepredpokladá sa ani ich ovplyvnenie predmetnou činnosťou.

Vplyvy na dopravu a inú infraštruktúru

Vplyvy stavebnej dopravy počas výstavby sa prejavia dočasným zaťažením prístupových komunikácií. Ich trvanie bude nepravidelné. Intenzita vplyvu dopravy materiálu a stavebných prác na mestskú časť ako aj na okolie bude závisieť predovšetkým od organizácie výstavby a určenia trás zásobovania materiálom miestnou samosprávou. Tento vplyv bude málo významný negatívny. Po sprevádzkovaní obytnej zóny a napojení na existujúcu cestnú sieť mesta sa predpokladá maximálna intenzita dopravy cca 730 osobných automobilov a 10 nákladných automobilov za deň. Dopravné zaťaženie miestnych komunikácií sa v súvislosti s prevádzkou navrhovanej činnosti zvýši málo významne a to prevažne osobnou dopravou. Pripravované cestné komunikácie sú nadimenzované primerane s výhľadom aj na intenzívnejšiu záťaž. Vplyv prevádzky polyfunkčnej obytnej zóny zvýšenou intenzitou automobilovej dopravy ako aj s tým súvisiacimi zvýšenými emisiami na obyvateľstvo okolitých obcí bude málo významný negatívny.

K zámeru bola vypracovaná dopravno- inžinierska analýza, spracovaná v septembri 2025, spracovateľ RCDIP, Ing. Radovan Červienka, ktorej hlavným cieľom bolo zabezpečiť, aby po realizácii projektu bola doprava v území bezpečná, plynulá aj v dlhodobých prognózných rokoch. V dopravno-inžinierskej analýze je posúdenie súčasného stavu – identifikácia aktuálnej dopravnej situácie, intenzít dopravy, dopravného správania a možných problémových miest; zmapovanie dopravnej infraštruktúry – preverenie existujúcich komunikačných napojení a ich kapacitných možností; analýza smerovania dopravy – určenie hlavných dopravných tokov a najviac zaťažených smerov v rámci územia; Vyhodnotenie rozsahu výstavby – posúdenie objemu a charakteru novej zástavby z hľadiska jej dopadu na dopravnú sieť; Stanovenie časového rámca výstavby – zohľadnenie etapizácie projektu pri postupnom napájaní na dopravnú sieť; Kapacitné posúdenie križovatiek a napojení – výpočet maximálnej priepustnosti križovatiek bez zhoršenia plynulosti dopravy.

Záver a odporúčania uvedené v dopravno-inžinierskej analýze:

Súčasný stav:

o Územie je dopravne dobre napojené na mestskú komunikačnú sieť, no zároveň sa nachádza v najviac zaťaženej dopravnej vetve, ktorá privádza a odvádza dopravu po ceste I/68.

o Okolie projektu je tvarované obytnou zástavbou, vybavenosťou a športovou infraštruktúrou, ktorá generuje vlastné dopravné nároky.

o Súčasťou územia sú aj neurčené plochy s neusporiadaným parkovaním, ktoré negatívne vplyva na priechodnosť komunikácií.

o Z demografického vývoja mesta Prešov vyplýva stabilizovaný počet obyvateľov, no nárast automobilizácie pokračuje, čo znamená rastúci tlak na dopravný systém.

o Cestná sieť v okolí pozostáva zo štyroch kľúčových križovatiek (K1–K4), ktoré zabezpečujú všetky pohybové vzťahy v území, na týchto bol realizovaný dopravný prieskum:

- Výsledky dopravného prieskumu pre križovatku K1 (Sabinovská – Björnsonova) sú nasledovné:
- Celková intenzita vozidiel za sledované časové obdobie od 06:00h do 18.00h je 20.296 sk.voz/12hod • Na základe analýzy bola zistená dopoludňajšia hodinová špička v čase medzi 07:00 – 08:00h s celkovým počtom prejazdu vozidiel na úrovni 1.897 sk.voz/š.h
- o Pre odbočenie doľava z hlavnej cesty na Björnsonovu ulicu bolo zaznamenaných celkovo 174 vozidiel. Pri tejto intenzite už je požadovaný v zmysle predpisov samostatný pruh pre odbočenie doľava.
- o Z Björnsonovej doprava bolo zaznamenaných celkovo 379 vozidiel.

- Na základe analýzy bola zistená poobedňajšia hodinová špička v čase medzi 15:00h – 16:00h s celkovým počtom prejazdu vozidiel na úrovni 2.089 sk.voz/š.h. o Pre odbočenie doľava z hlavnej cesty na Björnsonovu ulicu bolo zaznamenaných celkovo 210 vozidiel. Pri tejto intenzite už je požadovaný v zmysle predpisov samostatný pruh pre odbočenie doľava.

o Z Björnsonovej doprava bolo zaznamenaných celkovo 247 vozidiel.

- Výsledky dopravného prieskumu pre križovatku K2 (Sabinovská – Mlynská – Horská) sú nasledovné:
- Celková intenzita vozidiel za sledované časové obdobie od 06:00h do 18.00h je 14.925 sk.voz/12hod
- Na základe analýzy bola zistená dopoludňajšia hodinová špička v čase medzi 08:00 – 09:00h s celkovým počtom prejazdu vozidiel na úrovni 1.285 sk.voz/š.h.
- Na základe analýzy bola zistená popoludňajšia hodinová špička v čase medzi 15:00h – 16:00h s celkovým počtom prejazdu vozidiel na úrovni 1.546 sk.voz/š.h

- Výsledky dopravného prieskumu pre križovatku K3 (Čapajevova – Mlynská) sú nasledovné:
- Celková intenzita vozidiel za sledované časové obdobie od 06:00h do 18.00h je 7.730 sk.voz/12hod. • Na základe analýzy bola zistená dopoludňajšia hodinová špička v čase medzi 07:15 – 08:15h s celkovým počtom prejazdu vozidiel na úrovni 1.148 sk.voz/š.h
- Na základe analýzy bola zistená popoludňajšia hodinová špička v čase medzi 15:15h – 16:15h s celkovým počtom prejazdu vozidiel na úrovni 858 sk.voz/š.h

- Výsledky dopravného prieskumu pre križovatku K4 (Čapajevova – Björnsonová) sú nasledovné:
- Celková intenzita vozidiel za sledované časové obdobie od 06:00h do 18.00h je 7.697 sk.voz/12hod. • Na základe analýzy bola zistená dopoludňajšia hodinová špička v čase medzi 07:15 – 08:15h s celkovým počtom prejazdu vozidiel na úrovni 1.085 sk.voz/š.h
- Na základe analýzy bola zistená popoludňajšia hodinová špička v čase medzi 15:00h – 16:00h s celkovým počtom prejazdu vozidiel na úrovni 904 sk.voz/š.h.

- Križovatky sa posúdili pre súčasný stav s nasledovným výsledkom ÚKD:

- K1 – E Björnsonova; B (cesta I/68) • K2 – C
- K3 – A
- K4 – A Pozn: mesto akceptovalo ÚKD E v zmysle STN 736110.
- investícia Tatran Residence

o Projekt zahŕňa výstavbu 4 bytových domov, materskej školy a komerčných prevádzok, čo vygeneruje dopravu v režime bývania, zásobovania a vybavenosti.

o Navrhnutých je 402 parkovacích miest, z toho 73 pre nebytové prevádzky, čo zodpovedá požiadavkám mesta aj projekčným normám.

o Parkovanie bude situované na troch podlažiach, čo minimalizuje tlak na okolitý verejný priestor.

o Napojenie je riešené:

- Vjazdom z Björnsonovej ulice,
- Výjazdom pri štadióne.

- Dopravná prognóza (2028 – 2038 – 2048)

o V území sa uvažuje s rozsiahlou výstavbou mimo riešenej investície. Tieto prinesú v území až cca 5000 vozidiel

o Prognóza potvrdzuje, že dopravné toky v území budú prirodzene rásť nezávisle od projektu – v dôsledku rozvoja mesta aj automobilizácie.

o Projekt prinesie ďalší nárast dopravy, ale percentuálne nepôjde o extrémnu záťaž – hlavným problémom nie je samotný projekt, ale celkový nárast dopravy v okolí I/68.

o Dopravu „prinesie“ aj budovaná R4. Síce určitú časť prevezme plánovaný privádzač Grofské, ale tento nezabezpečí dostatočné zníženie dopravy v tomto území.

- Posúdenie križovatiek:

K1 ▪ Nevyhovuje ako neriadená križovatka už v roku 2028 a to aj v prípade ak nebude realizovaná plánovaná investícia.

- Križovatka sa kapacitne posúdila ako svetelné riadená s nasledujúcim záverom.

- križovatka bez realizácie alebo aj s realizáciou investícií kapacitne vyhoví pre rok 2038 s nasledujúcimi podmienkami:
- samostatného pruhu pre odbočenie doľava z hlavnej komunikácií
- samostatného pruhu pre odbočenie doprava a doľava s vedľajšej komunikácie.
- Pre rok 2048 križovatka kapacitne nevyhovuje, ak bude dodržaný predpokladaný rast dopravy a nebudú realizované žiadne sekundárne opatrenia.

o Medzi kľúčové sekundárne opatrenia patria najmä:

- zvýšenie podielu cestujúcich MHD (zlepšenie intervalov, preferencia MHD v križovatkách, kvalitnejšie zastávky),
- podpora cyklistickej dopravy formou vyznačenia cyklopruhov alebo cyklokoridorov
- zlepšenie pešej dostupnosti a nadväznosti (bezpečné priechody, ostrovčeky, časové preferencie pre peších),
- zvýšenie miery využívania alternatívnych spôsobov dopravy (sharing bicyklov, kolobežiek, parkovanie pre bicykle),
- zavedenie riadenia križovatky inteligentným SSZ so senzorikou, dynamickými fázami a preferenciou verejnej dopravy,
- zníženie počtu individuálnych jazd podporou polyfunkcie, dostupnosti služieb a školských zariadení v dochádzkovej vzdialenosti,
- dopravno-výchovné a motivačné aktivity mesta (napr. kampane „Chod' pešo“, „Do školy na bicykli“),
- postupné zavádzanie zón so zníženou rýchlosťou, čo zvyšuje bezpečnosť a umožňuje lepšie riadenie tokov.
- Bez realizácie týchto opatrení bude križovatka po roku 2048 dlhodobo preťažovaná, s výrazne zvýšeným časom čakania, neúmerným predlžovaním kolón a zhoršením dopravnej plynulosti v celom koridore Sabinovská – Björnsonova.

o Ďalšou možnosťou je vybudovať do tohto dátumu preložku cesty I/68.

K2

- Križovatka kapacitne vyhovuje do roku 2048 ako neriadená.
- Po roku 2048 križovatka kapacitne nevyhoví pre vjazd zo smeru ul. Mlynská.
- Následne by sa museli realizovať opatrenia na vybudovanie CSS ktorá kapacitne vyhovuje (s odporúčaním samostatných odbočení; aj minimálnych) alebo realizovať sekundárne opatrenia pre zníženie dopravy na ceste I/68.

K3,K4,K5,K6

- Križovatky kapacitne vyhovujú v celom sledovanom období.

Odporúčania pre bezpečný a plynulý dopravný systém

K1 – realizovať jej prestavbu na CSS bez ohľadu na realizáciu riešenej investície s požadovanými úpravami. Odporúča sa zapojiť do líniového riadenia SCC na ceste I/18. Realizovať sekundárne opatrenia pre zabezpečenia znižovania individuálnej dopravy v danom území.

- Odporúčania pre ďalšie stupne dokumentácie.

- Dopravný prieskum má platnosť 3 roky. V prípade ak nedôjde k realizácií projektu do tohto dátumu je nutné uskutočniť aktualizáciu tejto analýzy.

- V prípade realizácie investície po spustení rýchlostnej cesty R4 v celom úseku obchvatu realizovať 14dňový prieskum dopravy (v súčasnosti tento prieskum nemá výpovednú hodnotu).

Dopravno-inžinierska analýza preukázala, že projekt Tatran Residence je z pohľadu generovanej dopravy akceptovateľný, avšak je nevyhnutné realizovať súbor dopravných opatrení v najbližších rokoch, aby doprava v území zostala plynulá a bezpečná.

Najkritickejším bodom je križovatka Sabinovská – Björnsonova (K1), ktorá musí byť prioritne riešená.

Tento stav však nespôsobuje daná investícia ale už v súčasnosti zaťažovaná cesta I/68 ako aj plánované iné rozsiahle investície.

Celé znenie dopravno-inžinierskej analýzy je zverejnené v centrálnom informačnom systéme.

Vplyvy na služby, rekreáciu a cestovný ruch

Realizácia navrhovanej činnosti má za cieľ podporiť rozvoj bývania v spojení s potrebnými službami pre obyvateľov mesta Prešov a v danom regióne. Výstavba bytových domov s polyfunkčnou vybavenosťou predstavuje významný pozitívny vplyv pre dotknuté územie mesta Prešov. Projekt rozšíri ponuku moderného mestského bývania v

dostupnej vzdialenosti od centrálnej mestskej zóny a zároveň doplní lokálnu občiansku vybavenosť a služby pre obyvateľov širšieho územia. Vzhľadom na strategickú polohu lokality s dobrým napojením na mestskú hromadnú dopravu, cestnú infraštruktúru a sieť služieb prispeje projekt k zvýšeniu kvality bývania a zlepšeniu funkčného využitia územia. Očakávaný pozitívny vplyv sa prejaví najmä v socio-ekonomickej oblasti mesta Prešov. Realizácia navrhovanej činnosti podporí rozvoj lokálnej ekonomiky, vytvorí podmienky pre vznik nových pracovných príležitostí v sektore služieb a zvýši atraktivitu územia pre obyvateľov aj podnikateľské subjekty. Polyfunkčný charakter stavby zároveň prispeje k aktivizácii územia, skvalitneniu verejných priestorov a celkovému zlepšeniu urbanistickej a sociálnej funkcionality danej lokality.

Údaje o predpokladaných vplyvoch navrhovanej činnosti na chránené územia

Posudzované územie nespadá do žiadneho z chránených území, ani realizácia posudzovanej činnosti neovplyvní žiadnu z chránených území v širšom okolí. Na základe toho možno konštatovať, že nedôjde k ovplyvneniu chránených území v dotknutej lokalite ani v širšom okolí. Posudzované územie nie je zahrnuté do národného zoznamu navrhovaných území európskeho významu. Navrhovaným areálom nebude dotknutá chránená vodohospodárska oblasť.

Posúdenie očakávaných vplyvov z hľadiska ich významnosti a časového priebehu pôsobenia

Na základe podkladov – zámer, doplňujúce informácie, stanoviská dotknutých subjektov a odborných podkladov, OÚ Prešov konštatuje, že predmetná navrhovaná činnosť počas výstavby má prevažne nevýznamný až málo významný negatívny vplyv (ide prevažne o vplyv s charakterom rizika, náhody alebo so zanedbateľným pôsobením alebo príspevkom) na životné prostredie a obyvateľstvo. Ide prevažne o kontamináciu podlažia, pôdy podzmených vôd z technologických zariadení, prach a emisie z mechanizmov, zvýšená intenzita dopravy, hluk, prach. Vhodnými organizačnými opatreniami je možné tieto vplyvy eliminovať.

Počas prevádzky má posudzovaná navrhovaná činnosť tiež prevažne nevýznamný negatívny vplyv na svoje okolie, ale následne sa tu prejaví významný pozitívny vplyv na obyvateľstvo a priľahlý región, hlavne na jej socio-ekonomickú stránku a oblasť bývania a cestovného ruchu.

Predpokladané vplyvy presahujúce štátne hranice

Navrhovanou činnosťou žiadnym spôsobom nedôjde k priamym vplyvom presahujúce štátne hranice Slovenskej republiky.

Záverečné vyhodnotenie

OÚ Prešov v rámci zisťovacieho konania z hľadiska predpokladaných vplyvov na životné prostredie a zvažovaní ďalšieho postupu v zmysle ustanovení zákona o posudzovaní vplyvov vychádzal zo zámeru navrhovanej činnosti, doplnených informácií a odborných podkladov k zámeru navrhovanej činnosti navrhovateľom, doručených stanovísk k zámeru, pričom primerane použil aj kritéria pre zisťovacie konanie podľa § 29 zákona o posudzovaní vplyvov, uvedené v prílohe č. 10 zákona o posudzovaní vplyvov, ktorá je transpozíciou prílohy č. III Smernice Európskeho parlamentu a Rady 2011/92/EÚ o posudzovaní vplyvov určitých verejných a súkromných projektov na životné prostredie.

Vyhodnotenie navrhovanej činnosti s odkazom na vybrané kritéria pre zisťovacie konanie:

Povaha a rozsah navrhovanej činnosti

Navrhovaná činnosť svojím charakterom predstavuje obytný a polyfunkčný súbor s nevýrobným charakterom prevádzok. Ide o činnosť, ktorá nepredstavuje zdroj závažného znečistenia zložiek životného prostredia, nevyužíva nebezpečné technológie ani látky a nevyznačuje sa zvýšeným rizikom havárií. Identifikované vplyvy majú najmä charakter bežných sprievodných javov výstavby a prevádzky v mestskom prostredí, ktoré sú časovo obmedzené alebo lokálne.

Umiestnenie navrhovanej činnosti

Navrhovaná činnosť je situovaná v zastavanom území mesta Prešov, v intraviláne, v území dlhodobo antropogénne ovplyvnenom. Dotknuté územie sa nenachádza v chránených územiach, v ich ochranných pásmach, ani v územiach európskeho významu podľa osobitných predpisov. Realizáciou zámeru nedôjde k záberu poľnohospodárskej pôdy, lesných pozemkov ani k zásahu do prvkov územného systému ekologickej stability.

Súlad s územnoplánovacou dokumentáciou

Navrhovaná činnosť je v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou mesta Prešov, konkrétne s Územným plánom mesta Prešov v znení jeho zmien a doplnkov. Funkčné využitie územia, urbanistické regulatívy, výšková hladina zástavby, ako aj požadovaný podiel zelene sú rešpektované, čím je vylúčený vznik zásadných konfliktov s koncepciou územného rozvoja.

Charakter a významnosť vplyvov na životné prostredie

Na základe predloženého oznámenia o zámere, doplňujúcich informácií a odborných podkladov OÚ Prešov konštatoval, že predpokladané negatívne vplyvy sa vyskytujú najmä počas výstavby a majú dočasný, reverzibilný a lokálny charakter (hluk, prašnosť, zvýšený pohyb dopravy). Počas prevádzky činnosti sú vplyvy vyhodnotené ako nevýznamné až málo významné a nepresahujú rámec bežnej mestskej záťaže. Neboli identifikované také kumulatívne alebo synergické vplyvy, ktoré by mohli viesť k významnému zhoršeniu stavu životného prostredia. Identifikované negatívne vplyvy, ktoré majú charakter väčšej významnosti, sú zmierniteľné vhodnými opatreniami.

Ochrana zdravia obyvateľstva a kvality života

Predložené odborné posúdenia (svetlotechnické a dopravno-inžinierske) preukázali, že pri dodržaní navrhovaných a uložených opatrení budú dodržané hygienické a technické limity stanovené osobitnými predpismi. Príslušný orgán nezistil predpoklad vzniku neprípustných vplyvov na zdravie obyvateľstva ani na pohodu bývania v dotknutom území.

Uložené zmiernujúce opatrenia

OÚ Prešov určil v záväznom stanovisku konkrétne opatrenia na zabránenie alebo zmiernenie nepriaznivých vplyvov navrhovanej činnosti na životné prostredie. Tieto opatrenia sú záväzné pre ďalšie povoľovacie konania a vytvárajú dostatočný predpoklad na zabezpečenie environmentálnej prijateľnosti zámeru.

Realizácia navrhovanej činnosti prináša sociálne a ekonomické úžitky pre dotknuté mesto ako aj pre širší región (možnosti bývania v zdravom prostredí, rozšírenie možností súvisiacich služieb a ekonomický profit). Z porovnania nulového a realizačného variantu vyplýva prevažnosť pozitívnych vplyvov realizácie navrhovanej činnosti. Väčšina identifikovaných negatívnych vplyvov, ktoré majú charakter väčšej významnosti, sú zmierniteľné vhodnými opatreniami.

Na základe komplexného vyhodnotenia zámeru navrhovanej činnosti, doplňujúcich informácií, doručených stanovísk dotknutých orgánov a aplikácie kritérií podľa prílohy č. 10 zákona č. 24/2006 Z. z. OÚ Prešov dospel k záveru, že navrhovaná činnosť nebude mať významné negatívne vplyvy na životné prostredie ani zdravie obyvateľstva. Z tohto dôvodu nebolo potrebné pokračovať v jej posudzovaní podľa zákona o posudzovaní vplyvov a rozhodnutie o neaplikovaní plného procesu EIA je zákonné, vecne odôvodnené a primerané.

OÚ Prešov vyhodnotil navrhovanú činnosť uvedenú v zámere z hľadiska povahy a jej rozsahu a zároveň v kumulácii s činnosťami vykonávanými v okolí miesta vykonávania zámeru navrhovanej činnosti a významu očakávaných vplyvov na životné prostredie, pričom vzal do úvahy súčasný stav životného prostredia v dotknutom území.

Realizácia navrhovanej činnosti neovplyvní štruktúru samotného dotknutého sídelného útvaru, ani jeho architektúru.

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti OÚ Prešov vyhodnotil predpokladané vplyvy, súvisiace s realizáciou zámeru navrhovanej činnosti, s ohľadom na ich význam, vlastnosti a očakávaný rozsah, ako environmentálne prijateľné.

K zámeru navrhovanej činnosti bolo doručených celkovo 8 stanovísk od dotknutých orgánov a 2 nevyžiadané stanoviská, ktoré boli súhlasné alebo obsahovali pripomienky súvisiace s dodržaním všeobecne platných právnych predpisov alebo obsahovali pripomienky potrebné na objasnenie informácií vyplývajúcich zo zámeru navrhovanej činnosti. Doručené stanoviská obsahovali pripomienky, na základe ktorých OÚ Prešov požiadal navrhovateľa o doplňujúce informácie. OÚ Prešov s poukazom na doručené stanoviská a navrhovateľom doručené doplňujúce informácie, má za to, že zámer navrhovanej činnosti je v dotknutom území akceptovateľný a environmentálne prijateľný za dodržania opatrení na eliminovanie alebo zmiernenie vplyvu navrhovanej činnosti na životné prostredie, určených vo výrokovvej časti tohto záväzného stanoviska.

OÚ Prešov na základe preskúmania a zhodnotenia predloženého zámeru navrhovanej činnosti, zhodnotenia stavu životného prostredia v dotknutom území, doručených stanovísk konštatuje, že pri dodržaní všeobecne platných právnych predpisov, vhodných technických a bezpečnostných opatrení nebude zámer navrhovanej činnosti predstavovať taký zásah do životného prostredia, ktorý by v značnej miere mohol ohroziť životné prostredie a zdravie obyvateľov a preto rozhodol tak ako je uvedené vo výroku tohto záväzného stanoviska. Zámer navrhovanej činnosti je tak možné za predpokladu plného rešpektovania všetkých zákonom stanovených požiadaviek odporučiť k realizácii.

Proces zisťovacieho konania má poskytnúť základné informácie a hodnotenia pred prvým povolením podľa osobitných predpisov. Vychádza teda z podrobnosti riešenia v prvej etape prípravy, nepredstavuje žiadny druh

povolenia a takéto povolenia nenahrádza. Všetky relevantné požiadavky budú riešené v rámci následných povolovacích konaní.

Cieľom je získať odborný podklad na vydanie rozhodnutia o povolení činnosti podľa osobitných predpisov, nevytvára však vecný ani časový priestor na posúdenie navrhovanej činnosti v rozsahu kompetencií povoloacieho orgánu.

Upozornenie:

OÚ Prešov žiada v zmysle § 29 ods. 15 zákona o posudzovaní vplyvov dotknutú obec, na ktorej území sa má navrhovaná činnosť alebo jej zmena realizovať, aby o záväznom stanovisku zo zisťovacieho konania bezodkladne informovala verejnosť na svojom webovom sídle, ak ho má zriadené, a na úradnej tabuli obce.

Poučenie

Podľa § 30 ods. 1 zákona o posudzovaní vplyvov, proti záväznému stanovisku zo zisťovacieho konania môže podať odvolanie navrhovateľ, dotknutá verejnosť a dotknutá obec, na ktorej území sa má navrhovaná činnosť alebo jej zmena realizovať.

Navrhovateľ a dotknutá obec, na ktorej území sa má navrhovaná činnosť alebo jej zmena realizovať, môžu podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa doručenia záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania. Dotknutá verejnosť môže podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa zverejnenia záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania v centrálnom informačnom systéme. Odvolanie sa podáva na príslušnom orgáne, ktorý napadnuté rozhodnutie vydal. Uplynutím lehoty na podanie odvolania nadobúda záväzné stanovisko zo zisťovacieho konania právoplatnosť.

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

PaedDr. Miroslav Benko, PhD., MBA, LL.M.
vedúci odboru

Informatívna poznámka - tento dokument bol vytvorený elektronicky orgánom verejnej moci

IČO: 00151866 Sufix: 10122

Doručuje sa

arch&crafts s.r.o., Werferova 1, 040 01 Košice-Juh, Slovenská republika

Mesto Prešov, stavebný úrad, Hlavná 2907/73, 080 01 Prešov, Slovenská republika

Mesto Prešov, OHA, Hlavná 2907/73, 080 01 Prešov, Slovenská republika

Mesto Prešov, OŽP, Hlavná 2907/73, 080 01 Prešov, Slovenská republika

Mesto Prešov, Odbor dopravy, Hlavná 2907/73, 080 01 Prešov, Slovenská republika

Mesto Prešov, Hlavná 2907/73, 080 01 Prešov, Slovenská republika

Ministerstvo dopravy Slovenskej republiky, sekcia stratégie a plánovania, Námestie slobody 6, 811 06 Bratislava-Staré Mesto, Slovenská republika

Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Prešov, Kúpeľná 6663/6, 080 01 Prešov, Slovenská republika

Okresný úrad Prešov, OSŽP3, Nám. mieru 3, 080 01 Prešov, Slovenská republika

Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Prešove, Jána Hollého 5, 080 01 Prešov, Slovenská republika

Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Prešove, Požiarnicka 1, 080 01 Prešov, Slovenská republika

Okresný úrad Prešov, odbor KR, Nám. mieru 3, 080 01 Prešov, Slovenská republika

Okresný úrad Prešov, OCDaPK, Nám. mieru 3, 080 01 Prešov, Slovenská republika

Krajský pamiatkový úrad Prešov, Hlavná 2988/115, 080 01 Prešov, Slovenská republika

Ministerstvo obrany Slovenskej republiky, Námestie generála Viesta 11694/2, 832 47 Bratislava-Nové Mesto,
Slovenská republika

Na vedomie

Millenium s.r.o., Pribinova 25, Bratislava-Staré Mesto, Bratislava I