

Okresný úrad Senec
Odbor starostlivosti o životné prostredie
Hurbanova 21
903 01 Senec

Váš list číslo // zo dňa	Naše číslo	Vybavuje / tel. č.	Bratislava
č. OU-SC-OSZP-2025/012068-017	137/2025	Mgr. Modrík, 02/45 69 05 68	16.06.2025
zo dňa 20.05.2025			

Výzva na doplňujúce informácie v zmysle § 29 ods. 8 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov k zámeru navrhovanej činnosti „ZÓNA HÁJ“

Vážený Okresný úrad,

na základe Vášho listu č. OU-SC-OSZP-2025/012068-017, zo dňa 20.05.2025 Vám preposielame doplňujúce informácie na objasnenie pripomienok a požiadaviek vyplývajúcich zo stanovísk dotknutých orgánov a dotknutej obce k zámeru EIA: „ZÓNA HÁJ“.

V prílohe prikladáme vyjadrenia na objasnenie pripomienok a požiadaviek uvedených v nasledovných stanoviskách:

1. Stanovisko Slovenský vodohospodársky podnik, š.p. (č. SVP 1586/2025/19, zo dňa 22.4.2025).
2. Stanovisko Obec Chorvátsky Grob, č. 5255/2025 zo dňa 21.04.2025.
3. Štátna ochrana prírody Slovenskej republiky, list č. CHKOMK/189-001/2025, zo dňa 11.4.2025.
4. Stanovisko Okresný úrad Senec, odbor starostlivosti o ŽP, úsek ochrany prírody a krajiny, list č. OU-SC-OSZP- 2025/015322-004, zo dňa 29.04.2025.
5. Stanovisko Okresný úrad Senec, odbor starostlivosti o ŽP, úsek štátnej vodnej správy, list č. OU-SC-OSZP- 2025/015859-002, zo dňa 25.4.2025.

Vyhodnotenie požiadaviek / pripomienok:

1. Stanovisko Slovenský vodohospodársky podnik, š.p. (č. SVP 1586/2025/19, zo dňa 22.4.2025).

Vzhľadom na to, že nepredpokladáme zásadné zmeny v rámci urbanistickej koncepcie riešeného územia, nepožadujeme predmetný strategický dokument posudzovať podľa zákona č. 24/2006 Z. z. Ako správca vodohospodársky významných vodných tokov a prislúchajúceho povodia predkladá k predloženému dokumentu nasledovné pripomienky:

1. SVP, š. p., je správca nielen vodohospodársky významných vodných tokov, ale aj povodia a dbá pri správe povodia o dobrý stav vôd a o zachovanie trvalo udržateľných pomerov v povodí.
2. SVP, š. p, sa v zmysle zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách, v znení neskorších predpisov (vodný zákon), vyjadruje v celom spravovanom území ku každému nakladaniu s vodami, ktorým sa mení vodný režim, hlavne k aktivitám v kontakte s vodnými tokmi, spôsobu likvidácie splaškových vôd a k problematike nakladania so zrážkovými vodami aj v miestach, kde sa priamo vodné toky nenachádzajú, ale lokality gravitujú k vodnému toku, alebo sú situované nad sledovanými útvarmi podzemných vôd Vodného plánu SR v zmysle zákona o vodách.

Odpoveď:

Berie sa na vedomie.

3. Pri riešení výstavby novej štvrte požadujeme dodržať ustanovenia zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách (vodný zákon), v znení neskorších predpisov a zákona č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami, v znení neskorších predpisov.
4. Riešené územie je rovinaté a má problém so zaplavovaním spôsobeným tzv. vnútornými vodami, teda vodami zo zrážok, ktoré nemajú možnosť odtiecť do najbližšieho recipientu a nemajú možnosť ani infiltrovať do horninového podlažia z dôvodu nepriaznivých hydrogeologických pomerov. Tento jav je aj výraznejší v jarnom období, keď na topiaci sneh padnú ďalšie tekuté zrážky.
5. V súvislosti s nakladaním s dažďovými vodami riešiteľ navrhovel systém zachytávania dažďových vôd v retenčných prvkoch (retenčno-vsakovacia ryha, retenčné nádrže) potrebného objemu pre 50-ročnú návrhovú prívalovú zrážku $p=0,02$, trvajúcu 120 min. V súčasnosti je aktuálne platná výdatnosť pre tento návrhový dažď $q=80,6 \text{ l.s}^{-1}.\text{ha}^{-1}$ získaná z údajov intenzít atmosférických zrážok, ktoré boli vypočítané na základe minútových údajov za obdobie 1995 - 2020 a sú platné pre celé územie mesta Bratislava a okolia. Regulovaný odtok na úrovni 5% z návrhovej zrážky (17,7 l/s) je zaústený do Zberača D5 (otvorený rigol).

Odpoveď:

V rámci výstavby a prevádzky navrhovanej činnosti budú dodržané ustanovenia zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách (vodný zákon), v znení neskorších predpisov a zákona č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami, v znení neskorších predpisov. Navrhovaná stavba má navrhovanú delenú kanalizačnú sústavu pre odvádzanie splaškových odpadových vôd a pre odvádzanie/zadržanie dažďových vôd. Pre navrhovanú stavbu bol spracovaný hydrogeologický posudok (VODNÉ ZDROJE SLOVAKIA s.r.o., 01/2025). Výsledky prieskumu sú zapracované do zámeru EIA a projektovej dokumentácie stavby v rámci návrhu riešenia dažďovej kanalizácie a navrhovaných retenčných prvkov (retenčno-vsakovacia ryha, retenčné

nádrže). Potrebný objem navrhovaných retenčných prvkov bude riešený podľa SHMU, 2021, pre aktualizovanú 50-ročnú návrhovú prívalovú zrážku $p=0,02$, trvajúcu 120 min., s intenzitou $q=80,6 \text{ l.s}^{-1}.\text{ha}^{-1}$.

6. Požadujeme garanciu, aby pre dažďové vody zo striech navrhovaných objektov v rámci rodinných domov boli vybudované retenčné nádrže v súkromných záhradách minimálnej veľkosti 7-10 m³ podľa veľkosti strechy a spevnených plôch. Doporučujeme zadržané dažďové vody zo striech využiť ako úžitkovú vodu na závlahu navrhutej zelene a znížiť tak prevádzkové náklady objektu, znížiť prašnosť a ochladiť prostredie v letných mesiacoch.

Odpoveď:

Požiadavka bude zohľadnená v rámci povoľovania navrhovanej stavby. Dažďové vody zo striech rodinných domov a spevnených plôch budú zachytávané na predmetných parcelách (zachytávanie v podzemných a nadzemných nádržiach so spätným využitím na závlahu zelene, vytváranie dažďových jazierok, záhrad na parcelách, a pod.), uvedené v zámere EIA, kap. IV./2./2.2. Vody z povrchového odtoku.

7. Z hľadiska budúcej údržby dažďovej kanalizácie a retenčných nádrží odporúčame vybudovať ich tak, aby bolo možné ich čistenie od naplavenín a nedochádzalo tak k zmenšovaniu prietocnej kapacity a retenčného objemu a zabezpečiť ich pravidelnú údržbu investorom.

Odpoveď:

Požiadavka bude v rámci stavby rešpektovaná.

8. Pri odvádzaní zrážkových vôd z parkovacích plôch pre 5 a viac vozidiel žiadame, aby boli zrážkové vody prečistené v odlučovačoch ropných látok s výstupnou hodnotou NEL do 0,1 mg/l. Medzi odlučovačom RL a dažďovou kanalizáciou požadujeme osadiť kontrolnú šachtu.

Odpoveď:

Požiadavka sa berie na vedomie. V rámci navrhovanej stavby sa neuvažuje s realizáciou parkovacích plôch pre 5 a viac vozidiel.

9. Pri návrhu objektov odporúčame uvažovať s vegetačnými strechami, ktoré oproti klasickým strechám výrazne znižujú odtokový koeficient a pozitívne ovplyvňujú miestnu mikroklimu. Pri výpočtoch objemu retenčných prvkov požadujeme použiť správne odtokové koeficienty (cesta, parkovisko, pochôdzna strecha $K=1$, zelená strecha $K=0,5$). Pri zelenej streche je potrebné uviesť objem a technické riešenie retencie.

Odpoveď:

Požiadavka má odporúčací charakter. V rámci navrhovanej stavby sú navrhované plochy zelene rešpektujúce príslušné regulatívy Územného plánu zóny Chorvátsky Grob – Čierna Voda „Triblavina“. Pre navrhovanú stavbu bolo vydané súhlasné záväzné stanovisko obce Chorvátsky Grob (č. 4685/2025, 318/2025, zo dňa 19.03.2025, viď. prílohy). V rámci projektu je navrhovaná výsadba vzrastlej zelene a realizácia zelených plôch (verejná zeleň – centrálny park, izolačná zeleň, zeleň záhrad) v dostatočnom rozsahu.

10. Odpadové splaškové vody z novej lokality sú plánované odvádzať do ČOV II. Požadujeme vopred preveriť dostatočnú kapacitu ČOV a povolené limitné koncentrácie a limitné hodnoty. Vlastník verejnej kanalizácie a ČOV je zodpovedný za zabezpečenie funkčnosti odvádzania a čistenia odpadových vôd z objektov napojených na verejnú kanalizáciu a vyjadruje sa k pripájaniu nových objektov z hľadiska kapacity existujúcej kanalizačnej siete a ČOV. Vzhľadom na vysokú hladinu podzemných vôd a spôsob odvádzania dažďových vôd požadujeme dôrazne dbať na vodotesnosť stokovej siete.
11. Budúcou realizáciou rozvojovej aktivity rozvoja obce nesmie dôjsť k zhoršeniu (znečisteniu) kvality, útvarov povrchovej a podzemnej vody.

Odpoveď:

Navrhovaná stavba bude napojená na inžinierske siete odsúhlasené vlastními dotknutých sietí. Súčasťou príloh zámeru EIA je vyjadrenie prevádzkovateľa verejného vodovodu (VV) a verejnej kanalizácie (VK) obce Chorvátsky Grob (Inštitút Monitoringu a Analýz s.r.o., vyjadrenie č. IMAZ/230/2024, zo dňa 11.10.2024). V rámci výrokovej časti vyjadrenia prevádzkovateľ verejného vodovodu a verejnej kanalizácie obce Chorvátsky Grob súhlasí s napojením navrhovanej činnosti na dotknutú technickú infraštruktúru (VV a VK).

Navrhovaná činnosť svojim funkčným riešením, druhom prevádzky, ako aj technickým riešením minimalizuje možnosť kontaminácie podlažia a podzemných vôd. V rámci prevádzky rodinných domov nedôjde k zhoršeniu (znečisteniu) kvality, útvarov povrchovej a podzemnej vody.

2. Stanovisko Obec Chorvátsky Grob, č. 5255/2025 zo dňa 21.04.2025.

Vo výrokovej časti stanoviska dotknutá obec konštatuje, že navrhovaná činnosť je v súlade s Územným plánom obce Chorvátsky Grob ÚPN-O 2001, schváleným uznesením 6/OZ-2001 dňa 5.3.2001, v znení Územného plánu zóny Chorvátsky Grob Čierna voda „Triblavina“, – rozvojová lokalita – regulačný blok U48/A, „“, záväzná časť vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením VZN č.2/2010 obce Chorvátsky Grob dňa 17.09.2010.

Po preštudovaní zámeru „ZÓNA HÁJ“ obec Chorvátsky Grob predkladá nasledovné stanovisko:

- a) Žiadame vypracovať štúdiu dopravno-kapacitného posúdenia cestnej siete s ohľadom na kapacitu riešeného územia so započítaním intenzity dopravy z príľahlej Základnej školy Javorová alej a Materskej školy Javorová alej a z obytnej zóny Javorová alej a to vzhľadom na preťaženosť miestnej komunikácie Javorová alej - stavebne povolenej ako „Prístupová komunikácia k obytnej zóne Javorová alej“. Nárast intenzity dopravy na tejto komunikácii je v rannej a poobedňajšej špičke vozidlami zamestnancov školy v počte 100 – 110 a vozidlami privádzajúcimi a odvážajúcimi deti, v súčasnej dobe je kapacita základnej školy 623 detí a kapacita materskej školy 123 detí. Žiadame prehodnotiť dopravné napojenie areálu navrhovanej činnosti a to odklonením dopravy mimo úsek cesty „Prístupová komunikácia k obytnej zóne Javorová alej“, t.j. smerovať dopravu vetvou G a následne vetvou F – obslužnou komunikáciou C3 – MO 8,5/30 a následným napojením na komunikáciu Javorová alej - úsek A2 – obslužná komunikácia C1 – MO12/40. Takéto dopravné napojenie bude následne smerovať na diaľničnú križovatku DK Triblavina a diaľničný úsek D1.

Odpoveď:

Stavba bude dopravne obslužená novou miestnou komunikáciou kategórie MO3U 6,5/30 v dĺžke cca 300 m, ktorá bude cez dve stykové križovatky pripojená na nadradenú dopravnú infraštruktúru v obci - na ulicu Javorová Alej a na ul. Pezinská. Navrhované dopravné napojenie stavby je v súlade s Územným plánom zóny Chorvátsky Grob – Čierna Voda „Triblavina“. Napojenie stavby cez dopravnú vetvu G a následne vetvu F – obslužná komunikácia C3 – MO 8,5/30 a následne napojenie na komunikáciu Javorová alej - úsek A2 – obslužná komunikácia C1 – MO12/40 je v rozpore s platným ÚP zóny Triblavina. Navrhovaná komunikácia z obce je predmetom dopravnej obsluhy susedného projektu.

Navrhovaná činnosť bude obsahovať 116 PM, ide o stavbu IBV (54 RD), ktorá bude realizovaná etapovite, nie naraz. Vzhľadom na funkčné riešenie stavby a kapacity statickej dopravy nie je predpoklad významného zaťaženia príľahlej dopravnej siete. Pre navrhovanú činnosť bolo vydané súhlasné záväzné stanovisko obce Chorvátsky Grob (č. 4685/2025, 318/2025, zo dňa 19.03.2025, vid' prílohy).

- b) Žiadame Rešpektovať podmienky obce vyplývajúce z schváleného ÚPN-Z Chorvátsky Grob - Uznesenie č. 110 zo dňa 17.09.2010 – Zápisnica č. 6/2010: „- Stavebník nesmie pre účely stavby využívať miestne komunikácie vedúce cez existujúcu zástavbu obce Chorvátsky Grob vrátane miestnej časti Čierna Voda. - Obec nevydá kolaudačné rozhodnutie (užívacie povolenie) na žiadnu stavbu v území ÚPN-Z Chorvátsky Grob Čierna Voda Triblavina, kým nebude vybudované a skolaudované diaľničné napojenie v lokalite Triblavina“.

Odpoveď:

Pre navrhovanú činnosť bolo vydané súhlasné záväzné stanovisko obce Chorvátsky Grob (č. 4685/2025, 318/2025, zo dňa 19.03.2025), ktoré prikladáme do príloh predmetného listu. Stavenisková doprava bude riešená mimo existujúcu zástavbu obce, jej trasovanie bude bližšie spresnené v rámci projektu organizácie dopravy (POD) v ďalšom stupni projektovej dokumentácie stavby (DSP).

- c) Žiadame vypracovať hydrogeologický posudok, v ktorom budú zapracované a prepočítané kapacity na odvádzanie extrémnych prívalových zrážok, zadržiavanie vody v plánovaných vodných záhradách. Upozorňujeme na vysokú hladinu podzemnej vody v lokalite, čo by mohlo spôsobovať problémy pri zakladaní stavieb, hlavne garáží.

Odpoveď:

Pre navrhovanú činnosť bol spracovaný hydrogeologický posudok (VODNÉ ZDROJE SLOVAKIA s.r.o., 01/2025). Výsledky prieskumu sú zapracované do zámeru EIA a projektovej dokumentácie stavby v rámci návrhu riešenia dažďovej kanalizácie a navrhovaných retenčných prvkov. Navrhovaná stavba nebude obsahovať podzemné parkovacie garáže. Navrhované parkovacie stojiská budú umiestnené na povrchu terénu.

- d) Vyhodnotiť vplyv zmeny vodných a mikroklimatických pomerov na príľahlé územia (odvádzanie dažďovej vody z dotknutého územia, trávnatých porastov a poľnohospodársky využívanéj pôdy, zníženie evapotranspirácie, prehrievanie a vysušovanie prostredia).

Odpoveď:

Zníženie evapotranspirácie, prehrievanie a vysušovanie prostredia súvisí hlavne s využívaním povrchu konkrétnych dotknutých parciel a príľahlých plôch. Prevádzkou navrhovanej činnosti

nebude dochádzať k zmenám vodného režimu na príľahlých pozemkoch, keďže prevádzkou navrhovanej činnosti nebude dochádzať k drenáži resp. čerpaniu podzemných vôd zo susedných plôch. Vplyv navrhovanej činnosti na vodné pomery počas jej prevádzky súvisí len s odvádzaním vôd z povrchového odtoku, ktoré je riešené prostredníctvom súboru retenčných prvkov (retenčno – vsakovacia ryha, retenčné nádrže) s cieľom zadržiavania dažďovej vody v riešenom území. Vzhľadom na charakter zástavby a navrhované sadové úpravy nedôjde v príľahlom území k zníženiu evapotranspirácie ani vysušovaniu územia, predložený projekt neodstraňuje vegetačné plochy v jeho okolí ani neodvodňuje okolité pozemky.

- e) Pozemky č. 57 a 58, na ktorých sú umiestnené retenčné nádrže RN1 a RN2, žiadame riešiť tak, aby umožňovali pešie prepojenie - prechod z lokality k existujúcej cyklotrase,

Odpoveď:

Umiestnenie retenčných plôch RN1 a RN2 v severnej časti dotknutého pozemku bude riešené tak, aby umožňovali pešie prepojenie - prechod z lokality k existujúcej cyklotrase.

- f) Upozorňujeme navrhovateľa, že podľa ust. § 3 ods. 2 zákona č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z.z. o regulácii v sieťových odvetviach „Vlastníkom verejných vodovodov a verejných kanalizácií môže byť z dôvodu verejného záujmu len subjekt verejného práva. Ak výstavbu verejných vodovodov a verejných kanalizácií zabezpečujú právnické osoby, ktoré nie sú subjektmi verejného práva, podmienkou pre vydanie územného rozhodnutia je zmluva o budúcej zmluve o prevode vlastníckeho práva k dotknutej stavbe medzi jej vlastníkom a subjektom verejného práva a podmienkou pre vydanie kolaudačného rozhodnutia je zmluva o prevode vlastníctva verejného vodovodu alebo verejnej kanalizácie medzi vlastníkom stavby a subjektom verejného práva. Na verejnom vodovode alebo verejnej kanalizácii nemôže vzniknúť vecné bremeno, záložné právo ani práva s podobným obsahom a účinkami v prospech iného ako subjektu verejného práva.

Odpoveď:

Navrhovaná stavba bude napojená na inžinierske siete odsúhlasené vlastníckmi dotknutých sietí. Súčasťou príloh zámeru EIA je vyjadrenie prevádzkovateľa verejného vodovodu (VV) a verejnej kanalizácie (VK) obce Chorvátsky Grob (Inštitút Monitoringu a Analýz s.r.o., vyjadrenie č. IMAZ/230/2024, zo dňa 11.10.2024). V rámci výrokovej časti vyjadrenia prevádzkovateľ verejného vodovodu a verejnej kanalizácie obce Chorvátsky Grob súhlasí s napojením navrhovanej činnosti na dotknutú technickú infraštruktúru (VV a VK). V rámci navrhovanej činnosti sa verejné vodovody nerealizujú.

- g) Pri navrhovaní verejných priestranstiev je potrebné rešpektovať Adaptačný plán Bratislavského samosprávneho kraja na zmenu klímy, napr. vlny horúčav. Odvodnenie všetkých plôch v území musí byť zaistené bezpečným odvedením dažďových vôd. Návrh odvodnenia nesmie mať negatívny vplyv na kvalitu podzemných a povrchových vôd v predmetnej oblasti, či ostatných zložiek životného prostredia. Jeho technické riešenie vyplynie z analýzy a technického návrhu projektu.

Odpoveď:

Stavba v rámci projektovej prípravy je optimalizovaná na dôsledky zmeny klímy a bude realizovaná tak, aby navrhovanú stavbu neohrozovali nepriaznivé účinky zmeny klímy. K

zmierneniu negatívnych dôsledkov zmeny klímy je vhodný výber a aplikácia adaptačných opatrení, ktoré v súvislosti s predmetnou stavbou predstavujú:

- vybudovanie dostatočnej kapacity zariadení pre odvádzanie extrémnej prívalovej zrážky (naprojektovaná kanalizačná sústava s dostatočnou objemovou kapacitou, navrhované vsakovacie systémy, odvádzanie splaškových vôd do ČOV, atď.),
 - vyhodnotenie nezamrznej hĺbky pre osadenie prvkov dopravnej a technickej infraštruktúry a pre samotné zakladanie rodinných domov,
 - zohľadnenie účinkov vysokého rozpálenia povrchov obvodového plášťa stavby/prehrievania stavby (tepelná izolácia stavby, tienenie výplní otvorov),
 - zabezpečenie šetrenia elektrickej energie formou úsporného exteriérového verejného osvetlenia,
 - výsadba vzrastlej zelene a realizácia zelených plôch (verejná zeleň – centrálny park, izolačná zeleň, zeleň záhrad),
 - postupná infiltrácia dažďových vôd do horninového prostredia (retenčno – vsakovacia ryha, retenčné nádrže).
- h) Požadujeme chrániť vzrastlé stromy a realizovať výsadbu izolačnej zelene v najvyššej možnej miere a s akcentom na výsadbu pôvodných rastlinných spoločenstiev s ohľadom na najvyššiu možnú mieru biodiverzity.
- i) Pri výsadbe a parkových úpravách žiadame uprednostniť pôvodné rastlinné druhy drevín, predovšetkým dubovo-hrabové spoločenstvá (dub plstnatý a javor tatársky).
- j) Vplyvy hlukového a svetelného zaťaženia (znečistenia) územia zmierniť výsadbou funkčnej technicko – hygienickej zelene.

Odpoveď:

Požiadavky budú v rámci stavby zohľadnené. V rámci plochy riešeného územia dôjde k výsadbám nových funkčných plôch zelene – verejná /uličná zeleň, zeleň vo vyhradených okrajových častiach riešeného územia – izolačná zeleň, centrálny park, trávnaté plochy. Nosným prvkom sadových úprav bude výsadba vhodných listnatých drevín, ako napr. javor (Acer sp.), dub letný (Quercus robur), hloh (Crataegus sp.), jaseň mannový (Fraxinus ornus), hrab obyčajný (Carpinus betulus), a skupiny krovitých porastov, ako napr.: kalina (Viburnum sp.), drieň biely (Swida alba), atď.

V rámci sadových úprav budú uprednostňované pôvodné rastlinné druhy drevín, ich bližšia špecifikácia bude riešená v rámci projektu sadových úprav v ďalšom stupni projektovej dokumentácie stavby (DSP). Odporúča sa obmedziť výsadbu ihličnanov a minimalizovať výsadbu exotických drevín a krovín. Nové plochy zelene budú udržiavané a zavlažované.

Počas výstavby navrhovanej činnosti nedôjde k zásahom do okolitej vegetácie. Výsadba stromov bude realizovaná v súlade s normou STN 83 7010 "Ochrana prírody, Ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie". Výsadba drevín na ploche riešeného územia bude rešpektovať existujúce a navrhované inžinierske siete, existujúce vedenia VN a ich ochranné pásma.

- k) Podnikatelia a právnické osoby, ktorí svojou činnosťou zasahujú do ekosystémov, ich zložiek alebo prvkov, sú povinné na vlastné náklady vykonávať opatrenia smerujúce k predchádzaniu a obmedzovaniu ich poškodzovania a ničenia.

Odpoveď:

Podľa vyhlášky MŽP SR č. 170/2021 Z. z., v znení neskorších predpisov, ktorou sa vykonáva zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov, sa v riešenom území nenachádzajú biotopy európskeho ani národného významu. Na ploche riešeného územia sa nachádzajú antropogénne biotopy. Zároveň navrhovaná činnosť nezasahuje do kostry ÚSES (podľa RÚSES okresu Senec, 2019, SAŽP, schváleného Okresným úradom Senec, listom č. OU-SC-OSZP-2023/000240-039, zo dňa 20.11.2023). Navrhovaná činnosť nezasahuje do trás biokoridorov, lokalít biocentier ani genofondových plôch. Na ploche riešeného územia sa mokradňné ekosystémy nenachádzajú.

- l) Plánovaná výstavba je možná len za predpokladu napojenia záujmového územia na inžinierske siete, odsúhlasené vlastníckymi sietí a po splnení podmienok stanovených prevádzkovateľmi sietí.

Odpoveď:

Berie sa na vedomie. Navrhovaná stavba bude napojená na inžinierske siete odsúhlasené vlastníckymi dotknutých sietí. Súčasťou príloh zámeru EIA je vyjadrenie prevádzkovateľa verejného vodovodu (VV) a verejnej kanalizácie (VK) obce Chorvátsky Grob (Inštitút Monitoringu a Analýz s.r.o., vyjadrenie č. IMAZ/230/2024, zo dňa 11.10.2024). V rámci výrokovej časti vyjadrenia prevádzkovateľ verejného vodovodu a verejnej kanalizácie obce Chorvátsky Grob súhlasí s napojením navrhovanej činnosti na dotknutú technickú infraštruktúru (VV a VK).

- m) Vyčleniť priestor a projekčne riešiť plochy pre odpadové hospodárstvo – umiestnenie veľkokapacitných kontajnerov pre triedený odpad.

Odpoveď:

V rámci navrhovanej činnosti bude vyčlenená plocha pre odpadové hospodárstvo - pre umiestnenie veľkokapacitných kontajnerov pre triedený odpad – napr. v západnej časti pozemku. Presná poloha umiestnenia kontajnerov bude spresnená v ďalšom stupni povoľovania stavby.

- n) V rámci určenia rozsahu hodnotenia navrhovanej činnosti zohľadniť i ďalšie pripomienky a požiadavky zo stanovísk verejnosti doručených k zámeru.

Odpoveď:

Požiadavka sa dotýka dotknutého orgánu. Dotknutý orgán vyzval navrhovateľa na predloženie doplňujúcich informácií v zmysle § 29 ods. 8 zákona č.24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Doplňujúce informácie sú riešené v rámci predmetného listu/vyjadrenia navrhovateľa.

Obec Chorvátsky Grob žiada posudzovať navrhovanú stavbu podľa zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie v znení neskorších predpisov.

Odpoveď:

Proces posudzovania vplyvov splnil svoje požiadavky v rámci zisťovacieho konania navrhovanej činnosti. Domnievame sa, že pripomienky s oporou v zákonoch je potrebné riešiť v ďalších stupňoch povoľovacích konaní stavby.

3. Štátna ochrana prírody Slovenskej republiky, list č. CHKOMK/189-001/2025, zo dňa 11.4.2025.

Hodnotenie zámeru z hľadiska ochrany prírody a krajiny: Predkladaný zámer má všetky náležitosti vyplývajúce z prílohy č. 9 zákona o posudzovaní vplyvov. Vyhodnotenie vplyvu činnosti na jednotlivé zložky životného prostredia je vyhodnotený slovné aj kvantitatívne. Vyhodnotenie vplyvov na jednotlivé zložky považujeme za dostatočné. Spracovateľ vyhodnotil za najviac negatívny vplyv zámeru počas výstavby na pôdu a poľnohospodárstvo z dôvodu samotného záberu poľnohospodárskej pôdy. Negatívny vplyv zámeru počas prevádzky bol vyhodnotený na zaťaženie dopravy, na scenériu krajiny, na živočíšstvo (svetelný smog, hlučnosť) a zdravotné riziká (hlučnosť). Vplyv na chránené územia a prvky RÚSES vyšiel ako nulový, nakoľko jediným kritériom bol len samotný zámer. V zámere nebol vyhodnotený kumulatívny vplyv na tieto územia ani nepriamy vplyvov spôsobený samotnou prevádzkou zámeru.

Návrh riešenia a odôvodnenie: Navrhovaná činnosť je svojím rozsahom a parametrami zaradená podľa prílohy č. 8 zákona o posudzovaní vplyvov v oblasti 13. infraštruktúra, položka 1. Projekty rozvoja obcí vrátane a) prípravy územia na následnú výstavbu pozemných stavieb od 10 000 m² záberu plochy vrátane, b) pozemných stavieb a ich súborov (komplexov), ak nie sú uvedené v iných položkách tejto prílohy od 10 000 m² hrubej podlažnej plochy nadzemných podlaží v zastavanom území vrátane a od 1 000 m² hrubej podlažnej plochy nadzemných podlaží mimo zastavaného územia vrátane. Činnosť svojimi parametrami záberom plochy 44 031 m² a podlažnou plochou 35 668 m² spĺňa podmienky na vykonanie zisťovacieho konania. Z hľadiska ochrany prírody a krajiny odporúčame pokračovať v procese posudzovania danej činnosti. V prípade, že schvaľujúci orgán rozhodne o ďalšom pokračovaní procesu posudzovania navrhovanej činnosti, žiadame v ďalšom procese posudzovania vyhodnotiť:

- vplyv činnosti na územie sústavy Natura 2000 (tzv. primerané hodnotenie) podľa Metodiky hodnotenia významnosti vplyvov plánov a projektov na územia sústavy Natura 2000 v SR (ŠOP SR, 2014, 2016, 2023). Hodnotenie vykonať na základe aktuálneho prieskumu a s biológmi príslušného zamerania. Nevyhnutnými prílohami primeraného hodnotenia sú prehľadná mapa so zobrazením rozvojového zámeru a hodnotených záujmov ochrany prírody a tiež podrobnejšie mapy so zobrazením prvkov zasahujúcich do chránených biotopov a biotopov druhov. Hodnotenie má vykonať autorizovaná osoba podľa § 28 a zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov,
- sekundárny antropogénny vplyv spojený s výstavbou a bývaním k vymedzeným chráneným územiám,
- nepriame vplyvy činnosti na predmety ochrany v jednotlivých chránených územiach a navrhnuť opatrenia na ich zmiernenie,
- kumulatívne vplyvy zrealizovaných a navrhovaných činností v k.ú. Svätý Jur a k.ú. Chorvátsky Grob na vymedzené chránené územia.

Odpoveď:

Požiadavka má odporúčací charakter. Riešené územie nezasahuje do žiadnych vyhlásených ani navrhovaných lokalít tvoriacich sústavu chránených území Natura 2000 (Chránené vtáčie územia a Územia európskeho významu). Najbližšími chránenými územiami sústavy Natura 2000 k ploche riešeného územia sú: SKCHVU014 Malé Karpaty (vzdialené od hranice riešeného územia cca 3,4 km v SZ smere vzdušnou čiarou) a SKUEV0254 Šúr (lokalizované cca 240 m SZ od hranice riešeného územia za existujúcimi urbanizovanými plochami sídelnej jednotky Čierna Voda).

Plocha riešeného územia s navrhovanou funkciou bývania bolo súčasťou posúdenia N2000 v rámci prípravy územného plánu obce Chorvátsky Grob (Primerané hodnotenie vplyvu Územného plánu obce Chorvátsky Grob na územia sústavy Natura 2000, spracovateľ: Prof. RNDr. Alfréd Trnka PhD., 12/2023, In: Územný plán obce Chorvátsky Grob, SEA), kde v rámci jej záverov sú popísané príslušné opatrenia na minimalizáciu možných vplyvov novo navrhovaných urbanizovaných plôch dotknutej obce na ÚEV Šúr. Opätovné primerané hodnotenie vplyvu navrhovanej stavby nevnesie nové skutočnosti oproti už identifikovaným vplyvom na predmety ochrany ÚEV Šúr riešené v rámci Primeraného hodnotenia vplyvu Územného plánu obce Chorvátsky Grob na územia sústavy Natura 2000.

Na ploche riešeného územia sa nenachádzajú mokradné spoločenstvá, navrhovaná stavba nevyžaduje výrub drevín, nebude zasahovať do okolitej vegetácie ani do kostry prvkov ÚSES, nezaberá žiadne prirodzené biotopy ani biotopy európskeho ani národného významu. konštatujeme, že stavba je environmentálne únosná a realizovateľná.

Vzhľadom na funkčné riešenie stavby a na základe vykonaného hodnotenia vplyvov činnosti na životné prostredie v hodnotenom území a pri splnení opatrení na prevenciu, elimináciu, minimalizáciu a kompenzáciu vplyvov na životné prostredie považujeme realizáciu navrhovanej činnosti za prijateľnú a z hľadiska vplyvov na životné prostredie a obyvateľstvo za realizovateľnú a v území environmentálne únosnú.

4. Stanovisko Okresný úrad Senec, odbor starostlivosti o ŽP, úsek ochrany prírody a krajiny, list č. OU-SC-OSZP- 2025/015322-004, zo dňa 29.04.2025.

Upozorňujeme, že najneskôr pri príprave podkladov k žiadosti o vydanie súhlasu na výrub drevín je potrebné venovať pozornosť ekologickým funkciám drevín ako potenciálneho biotopu chránených druhov živočíchov, okrem vtákov aj možnej prítomnosti chránených druhov hmyzu (najmä z rodu chrobákov Coleoptera), ktoré sa vyskytujú predovšetkým v starších listnatých stromoch s dostatočným objemom drevnej hmoty (obvod kmeňa väčší ako 40-50 cm) a so zhoršeným zdravotným stavom. Uvedené záujmy je potrebné zohľadniť pri výrube predmetných stromov a ich povolený výrub uskutočniť mimo vegetačného a hniezdneho obdobia tak, aby sa minimalizoval nepriaznivý vplyv na faunu.

Odpoveď:

Berie sa na vedomie. Na ploche riešeného územia sa dreviny a kry nenachádzajú. V rámci navrhovanej činnosti výrub drevín nie je potrebný. Na ploche riešeného územia sa nenachádzajú chránené ani inak vzácne druhy drevín. Taktiež v riešenom území nie je zaznamenaný výskyt vzácných, resp. kriticky ohrozených rastlinných taxónov alebo vzácných a kriticky ohrozených druhov drevín.

Okresný úrad Senec, odbor starostlivosti o životné prostredie, úsek štátnej správy ochrany prírody a krajiny upozorňuje, že na pozemku v k. ú. Chorvátsky Grob (pare. „C“ 2842/4) sa nachádza zachovalá mokraď so zastúpením biotopov národného aj európskeho významu s výskytom chránených druhov živočíchov. Na všetky činnosti uvedené na daných pozemkoch smerujúce k zmene stavu mokradí sa vyžaduje podľa § 6 ods. 5 zákona o ochrane prírody a krajiny súhlas orgánu ochrany prírody na zmenu stavu mokrade, o ktorom je príslušný rozhodnúť Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného kraja, Tomášiková 46, 832 05 Bratislava.

Odpoveď:

Pripomienka sa berie na vedomie. Navrhovaná stavba nezasahuje do mokradných spoločenstiev ani genofondovej lokality (GL13) čiastočne lokalizovanej na parcele č. 2842/4. Genofondová lokalita sa nachádza cca 240,0 m východne od hranice riešeného územia – popísané a graficky znázornené v zámere EIA, kap. III./2./2.3. Územný systém ekologickej stability. Plocha riešeného územia navrhovanej činnosti nezasahuje do žiadnych prvkov R-ÚSES (v zmysle RÚSES okresu Senec, 2019, SAŽP, schváleného Okresným úradom Senec, listom č. OU-SC-OSZP-2023/000240-039, zo dňa 20.11.2023).

Na ploche riešeného územia sa nenachádzajú biotopy európskeho ani národného významu podľa vyhlášky MŽP SR č. 170/2021 Z. z., v znení neskorších predpisov, ktorou sa vykonáva zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov, sa

5. Stanovisko Okresný úrad Senec, odbor starostlivosti o ŽP, úsek štátnej vodnej správy, list č. OU-SC-OSZP- 2025/015859-002, zo dňa 25.4.2025.

Okresný úrad Senec, odbor starostlivosti o životné prostredie, úsek štátnej vodnej správy, ako príslušný orgán štátnej správy preskúmal predložený zámer a doporučuje predložený zámer neposudzovať podľa zákona č.24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov za predpokladu že budú splnené nasledovné podmienky:

- Žiadame aby investor jednoznačne preukázal, že je dodávka pitnej vody v požadovanej kapacite z jestvujúceho verejného vodovodu, možná.
- Žiadame aby investor jednoznačne preukázal, že je z kapacitného hľadiska, zabezpečené odvádzanie splaškových odpadových vôd, jestvujúcim kanalizačným systémom obce Chorvátsky Grob.
- Upozorňujeme na skutočnosť že možnosť napojenia na jestvujúcu verejnú splaškovú kanalizáciu musí odsúhlasiť vlastník verejnej splaškovej kanalizácie a jej prevádzkovateľ, napojenie na verejnú kanalizáciu je možné len na základe písomnej zmluvy uzatvorenej s vlastníkom verejnej kanalizácie (§23 ods.1 zákona č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z.z. o regulácii v sieťových odvetviach).
- Z hľadiska posúdenia kapacitných možností a technického stavu jestvujúcej obecnej splaškovej kanalizácie, jestvujúcich ČS na celej trase až po obecnú ČOV a kapacitu obecnej ČOV musí možnosť napojenia odsúhlasiť vlastník a prevádzkovateľ verejnej obecnej splaškovej kanalizácie a obecnej ČOV.
- Podľa § 16 ods. 5 zákona č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z.z. o regulácii v sieťových odvetviach), vlastníci verejných kanalizácií prevádzkovo súvisiacich upravujú vzájomné práva a povinnosti v písomnej zmluve, tak aby sa zabezpečilo kvalitné a plynulé prevádzkovanie verejnej kanalizácie.
- Možnosť napojenia na verejný vodovod musí byť odsúhlasená vlastníkom a prevádzkovateľom jestvujúceho verejného vodovodu, napojenie na verejný vodovod je možné len na základe písomnej zmluvy uzatvorenej s vlastníkom verejného vodovodu (§22 ods.1 zákona č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z.z. o regulácii v sieťových odvetviach).
- Z hľadiska posúdenia kapacitných možností v dodávke vody musí možnosť napojenia odsúhlasiť vlastník a prevádzkovateľ obecného verejného vodovodu a distribútor pitnej

vody do obce (Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s.).

- Podľa § 15 ods. 5 zákona č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z.z. o regulácii v sieťových odvetviach), vlastníci verejných vodovodov prevádzkovo súvisiacich upravujú vzájomné práva a povinnosti v písomnej zmluve, tak aby sa zabezpečilo kvalitné a plynulé prevádzkovanie verejného vodovodu.

Odpoveď:

Požiadavky sú smerované do ďalších stupňov povolenieho konania navrhovanej stavby. Navrhovaná stavba bude napojená na inžinierske siete odsúhlasené vlastními dotknutých sietí. Súčasťou príloh zámeru EIA je vyjadrenie prevádzkovateľa verejného vodovodu (VV) a verejnej kanalizácie (VK) obce Chorvátsky Grob (Inštitút Monitoringu a Analýz s.r.o., vyjadrenie č. IMAZ/230/2024, zo dňa 11.10.2024). V rámci výrokovej časti vyjadrenia prevádzkovateľ verejného vodovodu a verejnej kanalizácie obce Chorvátsky Grob súhlasí s napojením navrhovanej činnosti na dotknutú technickú infraštruktúru (VV a VK).

Navrhovaná činnosť svojim funkčným riešením, druhom prevádzky, ako aj technickým riešením minimalizuje možnosť kontaminácie podlažia a podzemných vôd. V rámci prevádzky rodinných domov nedôjde k zhoršeniu (znečisteniu) kvality, útvarov povrchovej a podzemnej vody.

- Odvádzanie vôd z povrchového odtoku riešiť v súlade s celkovou koncepciou odvádzania dažďových vôd v obci, zároveň žiadame aby jestvujúce odvodňovacie rigoly zostali zachované.
- Projektovú dokumentáciu s navrhovaným spôsobom odvádzania dažďových vôd žiadame predložiť na vyjadrenie SVP, š.p., OZ Bratislava, v záujme zosúladenia odvedenia dažďových vôd so štúdiou: "Možnosti odvedenia prívalových dažďových vôd z územia Čierna voda", ktorý vypracoval SKOV, s.r.o. - RNDr. Stanislav Klaučo, v decembri 2006.
- Dažďové vody nesmú byť zaústené do splaškovej kanalizácie.

Odpoveď:

Navrhovaná stavba má navrhovanú delenú kanalizačnú sústavu pre odvádzanie splaškových odpadových vôd a pre odvádzanie/zadržanie dažďových vôd. Pre navrhovanú stavbu bol spracovaný hydrogeologický posudok (VODNÉ ZDROJE SLOVAKIA s.r.o., 01/2025). Výsledky prieskumu sú zapracované do zámeru EIA a projektovej dokumentácie stavby v rámci návrhu riešenia dažďovej kanalizácie a navrhovaných retenčných prvkov (retenčno-vsakovacia ryha, retenčné nádrže).

Dažďové vody z plochy riešeného územia budú zadržiavané na dotknutom pozemku a nebudú žiadnym spôsobom odvádzané do splaškovej kanalizácie. Navrhovaná stavba rešpektuje jestvujúce odvodňovacie rigoly.

Projektová dokumentácia s navrhovaným spôsobom odvádzania/zadržania dažďových vôd bude predložená v ďalšom stupni projektovej dokumentácie stavby na vyjadrenie SVP, š.p., OZ Bratislava. V rámci zisťovacieho konania navrhovanej činnosti sa k navrhovanej činnosti kladne vyjadril SVP, š.p. (stanovisko č. SVP 1586/2025/19, zo dňa 22.4.2025) s príslušnými požiadavkami, ktoré budú riešené v ďalších stupňoch projektovej

dokumentácie stavby. Vo výrokovej časti stanoviska SVP, š.p. konštatuje, že predmetný zámer EIA nepožaduje posudzovať podľa zákona č. 24/2006 Z. z.

Záver

Proces posudzovania vplyvov splnil svoje požiadavky v rámci zisťovacieho konania navrhovanej činnosti. Domnievame sa, že pripomienky s oporou v zákonoch je potrebné riešiť v ďalších stupňoch povoľovacích konaní stavby.

Príloha: Záväzné stanovisko obce Chorvátsky Grob k stavebnému zámeru „ZÓNA HÁJ“, (č. 4685/2025, 318/2025, zo dňa 19.03.2025).

EKOJET s.r.o. ①

Staré Grunty 9A, 841 04 Bratislava

IČO: 3573 4990 IČ DPH: SK2020229134

S pozdravom


Mgr. Ľubomír Modrik,
za spracovateľa