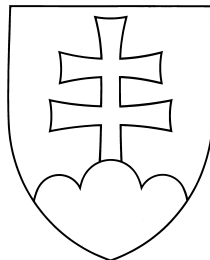


Číslo spisu

OU-PN-OSZP-2025/009616-019

Piešťany

02. 12. 2025



Záväzné stanovisko

zo zisťovacieho konania

Výrok

Okresný úrad Piešťany, odbor starostlivosti o životné prostredie ako príslušný orgán štátnej správy na úseku posudzovania vplyvov na životné prostredie podľa § 3 ods. 1 písm. e) zákona č. 180/2013 Z. z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, podľa ustanovenia § 5 zákona č. 525/2003 Z. z. o štátnej správe starostlivosti o životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a ako príslušný orgán podľa § 3 písm. l) v spojení s § 56 písm. b) zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov určuje podľa § 29 ods. 2, v súlade s § 29 ods. 11 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov po vykonaní zisťovacieho konania pre navrhovanú činnosť „Obytný súbor MARINA Piešťany“, navrhovateľa MARINA Piešťany s. r. o., Strážska cesta 12, 960 01 Zvolen, IČO: 55 719 317:

Navrhovaná činnosť „Obytný súbor MARINA Piešťany“, uvedená v predloženom zámere navrhovanej činnosti

sa nebude posudzovať

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

V súlade s ustanovením § 2 písm. d) a § 29 ods. 15 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 navrhovanú činnosť „Obytný súbor MARINA Piešťany“ určujú nasledovné opatrenia na zabránenie a zmiernenie znečisťovania životného prostredia, ktoré v procese konania o povolení navrhovanej činnosti podľa osobitných predpisov bude potrebné zohľadniť a ktoré vyplynuli zo stanovísk doručených k zámeru navrhovanej činnosti:

Okresný úrad Piešťany, odbor starostlivosti o životné prostredie

Štátna vodná správa:

1. Dodržiavať ochranné pásma inžinierskych sietí v riešenom území (vodovod, kanalizácia).
2. Riešiť spôsob odvádzania vôd z povrchového odtoku zo spevnených plôch a parkovacích plôch v súlade s ustanoveniami zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „vodný zákon“), nariadenia vlády SR č. 269/2010 Z. z., ktorým sa ustanovujú požiadavky na dosiahnutie dobrého stavu vôd a platnými STN.
3. Vody z povrchového odtoku z vonkajších spevnených plôch a parkovísk musia byť pred zaústením do podzemných alebo povrchových vôd prečistené v odlučovači ropných látok.

4. Dodržať všeobecné ustanovenia vodného zákona.

5. Dbať o ochranu podzemných a povrchových vôd a zabrániť nežiaducemu úniku znečisťujúcich látok do pôdy, podzemných a povrchových vôd.

6. Dodržať ustanovenia § 39 vodného zákona, ktorý stanovuje všeobecné podmienky zaobchádzania so znečisťujúcimi látkami a následne vyhlášky MŽP SR č. 200/2018 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o zaobchádzaní so znečisťujúcimi látkami, o náležitostiach havarijného plánu a o postupe pri riešení mimoriadneho zhoršenia vôd.

7. Realizáciou prác nenarušiť existujúce odtokové pomery v území.

Štátna správa ochrany prírody a krajiny:

Z hľadiska záujmov ochrany prírody a krajiny je potrebné, aby v navrhovanej činnosti boli dodržané všetky opatrenia na zmiernenie vplyvov na životné prostredie. V zmysle § 3 ods. 3 zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov, vytváranie a udržiavanie územného systému ekologickej stability je verejným záujmom. Podnikatelia a právnické osoby, ktorí zamýšľajú vykonávať činnosť, ktorou môžu ohroziť alebo narušiť územný systém ekologickej stability sú povinní zároveň navrhnúť opatrenia, ktoré prispejú k jeho vytváraniu a udržiavaniu.

Štátna správa ochrany ovzdušia:

1. V lokalitách určených pre obytnú funkciu nepripustiť také druhy činností a podnikateľských aktivít, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (prašnosť, zápachy, hluk, vibrácie, intenzívna doprava a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel pre určené účely.

2. Pri výstavbe nových bytových jednotiek zdrojom znečisťovania ovzdušia budú 3 kusy plynových stacionárnych kondenzačných kotlov s menovitým tepelným príkonom všetkých kotlov cca 0,330 MW, čo predstavuje stredný zdroj znečisťovania ovzdušia. Na jeho povolenie bude potrebný súhlas Okresného úradu Piešťany, odbor starostlivosti o životné prostredie v zmysle § 26 ods. 1 zákona č. 146/2023 Z. z. o ochrane ovzdušia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Dopravný úrad

- výškové obmedzenie stavieb (objekty vrátane všetkých zariadení umiestnených na ich vrcholoch a strechách / komíny, vzduchotechnika, reklamné zariadenia/logá, antény, technológie a pod./), ostatných objektov a zariadení nestavebnej povahy /vrátane najvyššieho bodu stavebných mechanizmov použitých pri realizácii stavby (veža, tiaho, maximálny zdvih ramena žeriava, betónpumpy a pod.)/, je určené:

a) OP vzletového a približovacieho priestoru letiska v rozmedzí nadmorských výšok – 224,9 - 227,7 m n. m. Bpv, t. j. v rozmedzí výšok 65,4 – 68,2 m od úrovne $\pm 0,0$, pričom obmedzujúca výška na pozemku stúpa v sklone 1:70 /1,43%/ v smere od letiska,

b) OP kužeľovej plochy letiska v rozmedzí nadmorských výšok – 226,6 – 234,8 m n. m. Bpv, t. j. v rozmedzí výšok 67,1 – 75,3 m od úrovne $\pm 0,0$, pričom obmedzujúca výška stúpa na pozemku v sklone 1:25 /4%/ v smere od letiska. Keďže sa jednotlivé OP prelínajú, záväznou nadmorskou výškou je výška stanovená OP s nižšou hodnotou.

- zákaz realizovať nové vzdušné vedenia, prípojky a prekládky vedenia VN a VVN, ktoré by mohli ohroziť bezpečnosť leteckej prevádzky; ich realizácia podlieha súhlasu Dopravného úradu (OP s obmedzením stavieb vzdušných vedení VN a VVN letiska);

- v západnej polovici pozemku musia byť na povrchovú úpravu objektov, prípadne na povrchovú úpravu iných objektov a zariadení použité materiály a farby s nereflexnou úpravou, resp. použitá taká úprava, ktorá svojím charakterom nemôže odpútať pozornosť posádky lietadiel, prípadne ju oslepiť; svetelný lúč svetiel použitých na osvetlenie objektov, areálu / staveniska, spevnených plôch a pod. musí byť nasmerovaný priamo na povrch osvetľovanej plochy tak, aby nemohlo dôjsť k osleповaniu a klamanu posádok lietadiel. V tomto priestore je taktiež zakázané použitie silných svetelných zdrojov a zariadení na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia (laser) takým spôsobom, že by mohla byť ohrozená bezpečnosť leteckej prevádzky (OP proti nebezpečným a klamlivým svetlám).

Ministerstvo zdravotníctva Slovenskej republiky, Inšpektorát kúpeľov a žriediel

1. Rešpektovať skutočnosť, že v ochrannom pásme II. stupňa prírodných liečivých zdrojov je zakázané vykonávať činnosti podľa prílohy č. 5 vyhlášky MZ SR č. 255/2008 Z. z. ako aj všetky činnosti, ktoré by mohli ovplyvniť fyzikálne, chemické, mikrobiologické a biologické vlastnosti prírodnej liečivej vody, jej využiteľné množstvo, zdravotnú bezchybnosť alebo výdatnosť prírodných liečivých zdrojov v zmysle § 28 zákona č. 538/2005 Z. z.; v tejto súvislosti je potrebné navrhovať a použiť len také technické postupy, riešenia, materiály a výrobky, aby sa zabezpečila ochrana životného prostredia s dôrazom na úsek ochrany podzemných vôd, so zohľadnením hydrogeologických pomerov a horninového prostredia; tiež je potrebné rešpektovať závery hydrogeologického posúdenia.

2. V prípade, že by si činnosť vyžiadala realizáciu geologických prác a ďalších prác alebo činností podľa § 40 ods. 2 zákona č. 538/2005 Z. z. resp. podľa časti B. prílohy č. 4 vyhlášky MZ SR č. 255/2008 Z. z., bude potrebné vyžiadať si stanovisko Ministerstva zdravotníctva SR, s priložením príslušnej dokumentácie; v prípade geologických prác je príslušnou dokumentáciou projekt geologických prác vypracovaný oprávnenou osobou podľa zákona č. 569/2007 Z. z. o geologických prácach (geologický zákon) v znení neskorších predpisov.

Mesto Piešťany, Námestie SNP č. 3, 921 45 Piešťany

- Požadujeme upraviť výkresové prílohy a údaje v technických správach v súlade so štúdiou. V časti 1.5 dopravné riešenie je poloha popisovaná ako 60 m od severného okraja pozemku investora. V časti 2.4 Hluk a vibrácie je poloha cesty popisovaná ako 70 m od najbližšieho navrhovaného objektu. Os cesty je podľa štúdie len 50 m od okraja parcely a 55 m od okraja objektu.

Mgr. Pavol Takáč, Majerníkova 3007/10, 841 05 Bratislava

- V ďalšom stupni projektovej dokumentácie dopracovať geologický prieskum na posúdenie hodnôt chlórovaných uhlíkovodíkov v podzemných vodách.

Umiestnenie navrhovanej činnosti

Umiestnenie navrhovanej činnosti je v Trnavskom samosprávnom kraji, okrese Piešťany, meste Piešťany, v katastrálnom území Piešťany, v južnej časti mesta v blízkosti lodenice.

Parcely riešeného územia:

č. parcely, plocha, vlastník – 10227/4, 3 500 m², MARINA Piešťany s. r. o.

č. parcely, plocha, vlastník – 10227/5, 4 000 m², MARINA Piešťany s. r. o.

Parcely riešeného územia sú charakterizované v KN reg. reg. „C“ ako Ovocný sad umiestnené mimo zastavaného územia obce.

Dotknuté parcely:

- č. parcely: 10227/297, 10233/5, 10233/14, 10227/296, 10172/2

Dotknuté parcely sú charakterizované v KN reg. „C“ ako Ostatná plocha a Zastavaná plocha a nádvorie umiestnené mimo zastavaného územia obce. Parcela č. 10172/2 charakterizovaná ako Zastavaná plocha a nádvorie je umiestnená v zastavanom území obce.

Povaha a rozsah navrhovanej činnosti

Predmetom navrhovanej činnosti je realizácia obytného súboru Marina, ktorý pozostáva z troch bytových domov A, B a C. Bytové domy budú mať spoločnú podzemnú jednopodlažnú garáž. Výstavba je plánovaná na nevyužívaných pozemkoch v južnej časti mesta Piešťany v blízkosti lodenice. Zámerom návrhu je funkčné a priestorové využitie navrhovaných pozemkov za účelom výstavby bytových domov spolu s vytvorením zázemia pre trávenie voľného času v podobe komunitných, relaxačných a športových priestorov pre obyvateľov.

Bytové domy sú navrhnuté v súlade s platným územným plánom Mesta Piešťany. Podľa platného Územného plánu mesta Piešťany sú tieto pozemky určené ako plochy všeobecného bývania. Z hľadiska účelu sú všetky tri objekty navrhnuté ako bytové budovy.

Odôvodnenie

Navrhovateľ MARINA Piešťany s. r. o., Strážska cesta 12, 960 01 Zvolen, IČO: 55 719 317 doručil dňa 30. 06. 2025 na Okresný úrad Piešťany, odbor starostlivosti o životné prostredie (ďalej len „OU PN OSZP“) v súlade s § 18 ods. 2 písm. b) a podľa § 29 ods. 1 písm. a) zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o posudzovaní vplyvov“) zámer navrhovanej činnosti „Obytný súbor MARINA Piešťany“ (ďalej len „navrhovaná činnosť“) vypracovaný podľa prílohy č. 9 zákona o posudzovaní vplyvov.

Zámer navrhovanej činnosti vypracovala spoločnosť EKOCONSULT – enviro, a. s., Miletičova 23, 821 09 Bratislava, IČO: 35 927 739.

Okresný úrad Piešťany, odbor starostlivosti o životné prostredie následne upovedomil listom č. OU-PN-OSZP-2025/009616-002, zo dňa 03. 07. 2025 o tom, že dňom doručenia zámeru navrhovanej činnosti začalo zisťovacie konanie o posudzovaní vplyvov navrhovanej činnosti na životné prostredie a podľa § 29 ods. 3 zákona o posudzovaní vplyvov zaslalo vyššie uvedeným upovedomením zámer navrhovanej činnosti povolujuúcemu orgánu, dotknutému orgánu, rezortnému orgánu a dotknutej obci, na ktorej území sa má navrhovaná činnosť alebo jej zmena realizovať, s možnosťou o zaujatie stanoviska v zákonom stanovenej lehote. Okresný úrad Piešťany, odbor starostlivosti o životné prostredie zároveň uvedeným listom informoval o určení termínu ústneho pojednávania a prizval naň navrhovateľa.

Súčasne Okresný úrad Piešťany, odbor starostlivosti o životné prostredie podľa § 29 ods. 3 zákona o posudzovaní vplyvov dňa 14. 07. 2025 zverejnil zámer navrhovanej činnosti v centrálnom informačnom systéme, na adrese:

<https://www.enviroportal.sk/eia/detail/obytny-subor-marina-piestany>

Na tejto adrese Okresný úrad Piešťany, odbor starostlivosti o životné prostredie zároveň informoval verejnosť podľa § 24 ods. 1 zákona o posudzovaní vplyvov.

Navrhovaná činnosť je zaradená podľa prílohy č. 8 k zákonu o posudzovaní vplyvov zaradené do kapitoly 13. INFRAŠTRUKTÚRA, položka č. 1. Projekty rozvoja obcí 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 (časť B) – zisťovacie konanie.

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

Dňa 07. 08. 2025 sa na Okresnom úrade Piešťany, odbore starostlivosti o životné prostredie v súlade § 29 ods. 6 zákona o posudzovaní vplyvov uskutočnilo ústne pojednávanie s oprávneným zástupcom navrhovateľa MARINA Piešťany s. r. o., Strážska cesta 12, 960 01 Zvolen, IČO: 55 719 317, RNDr. Vladimírom Žúborom – EKOCONSULT – enviro, a. s., Miletičova 23, 821 09 Bratislava, IČO: 35 927 739. Ďalej sa ústneho pojednávania zúčastnili: Mgr. Veronika Geršiová – Okresný úrad Piešťany, odbor starostlivosti o životné prostredie, úsek posudzovania vplyvov na životné prostredie, Ing. Peter Sedlák – Okresný úrad Piešťany, odbor starostlivosti o životné prostredie, vedúci odboru.

Prítomní boli na ústnom pojednávaní oboznámení s doterajším priebehom zisťovacieho konania navrhovanej činnosti a so stanoviskami, ktoré boli doručené k zámeru navrhovanej činnosti.

Prítomní mali možnosť sa v rámci ústneho pojednávania oboznámiť s podkladmi rozhodnutia na vydanie záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania a aj tak urobili. Prítomní boli informovaní aj o ďalšom postupe procesu zisťovacieho konania.

K zámeru navrhovanej činnosti bolo na Okresný úrad Piešťany, odbor starostlivosti o životné prostredie, podľa § 29 ods. 4 zákona o posudzovaní vplyvov doručených celkovo 12 stanovísk od dotknutých orgánov, povoľujúceho orgánu a dotknutej obce.

1. Ministerstvo zdravotníctva Slovenskej republiky, Inšpektorát kúpeľov a žriediel, Limbová 2, 837 52 Bratislava (stanovisko č. S22938-2025-IKŽ-2, zo dňa 17. 07. 2025)

Ministerstvo zdravotníctva SR – Inšpektorát kúpeľov a žriediel po preštudovaní a odbornom posúdení podkladov zverejnených na internetovej stránke www.enviroportal.sk, ako dotknutý orgán podľa § 40 ods. 2 písm. d) zákona č. 538/2005 Z. z. o prírodných liečivých vodách, prírodných liečebných kúpeľoch, kúpeľných miestach a prírodných minerálnych vodách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 538/2005 Z. z.“), Vám v predmetnej veci oznamuje nasledovné stanovisko:

Predmetom navrhovanej činnosti je realizácia obytného súboru Marina, ktorý pozostáva z troch bytových domov A, B a C. Bytové domy budú mať spoločnú podzemnú jednopodlažnú garáž. Výstavba je plánovaná na nevyužívaných pozemkoch v južnej časti mesta Piešťany v blízkosti lodenice. Zámerom návrhu je funkčné a priestorové využitie navrhovaných pozemkov za účelom výstavby bytových domov spolu s vytvorením zázemia pre trávenie voľného času v podobe komunitných, relaxačných a športových priestorov pre obyvateľov. Bytové domy sú navrhnuté v súlade s platným územným plánom. Podľa platného Územného plánu mesta Piešťany sú tieto pozemky určené ako plochy všeobecného bývania. Z hľadiska účelu sú všetky tri objekty navrhnuté ako bytové budovy.

Bytové domy majú spoločnú podzemnú jednopodlažnú garáž, z ktorej vystupujú tri objekty. Podzemné podlažie zabezpečujú parkovanie pre vozidlá. Maximálne pôdorysné rozmery podzemného podlažia je 97,650 m x 51,150 m. Objekty majú päť nadzemných podlaží, z toho najvyššie poschodie je ustúpené. Maximálne pôdorysné rozmery hornej nosnej konštrukcie objektu A sú 19,150 m x 18,900 m, objektu B sú 32,150 m x 21,150 m, objektu C sú 49,650 m x 18,900 m.

Vzhľadom na umiestnenie a druh navrhovanej činnosti sa nepredpokladajú významné vplyvy na povrchové a podzemné vody lokality. Zásobovanie vodou bude z existujúceho verejného vodovodu. Splaškové vody budú odvádzané do kanalizácie napojenej na existujúcu verejnú kanalizáciu v množstvách v súlade so spotrebou vody pre sociálne účely v súlade s platnou legislatívou v danej oblasti. Dažďová kanalizácia je rozdelená na dažďovú kanalizáciu zo spevnených plôch a dažďovú kanalizáciu zo striech. Dažďová kanalizácia bude zaústená do vsaku. Potenciálnym negatívnym vplyvom na vodné pomery môže byť v tomto prípade len náhodná havarijná situácia, ktorej však možno účinne predísť dôsledným dodržiavaním bezpečnostných a prevádzkových opatrení v zmysle platnej legislatívy. Vzhľadom na vyššie uvedené spracovatelia zámeru hodnotia vplyv navrhovanej činnosti na vodné pomery ako bez vplyvu.

Na zmiernenie nepriaznivých vplyvov činnosti v danej lokalite sú navrhnuté tieto opatrenia počas realizácie resp. počas prevádzky hodnotenej činnosti:

- zabezpečiť sa, aby nasadené stroje a strojné zariadenia neznečisťovali a neznižovali kvalitu povrchových a podzemných vôd lokality,
- zabezpečiť sa, aby splaškové vody z prevádzky areálu, rešpektovali kanalizačný poriadok a povolenie na vypúšťanie odpadových vôd.

Na základe hydrogeologického posúdenia likvidácie zrážkových vôd do vsaku (infiltrácia do horninového prostredia), vypracovaného RNDr. Jánom Antalom, HYDRANT s. r. o. Bratislava, dátum vyhotovenia: 11/2024 (ďalej len „hydrogeologické posúdenie“) je geologické podložie – fluvialne štrkovo-piesčité sedimenty hodnotené ako vhodné až ideálne pre infiltráciu celého objemu posudzovaných vôd. Navrhovaný systém okrem zabezpečenia spoľahlivej infiltrácie garantuje aj vysoký stupeň akumulácie, kde sa prakticky celý objem zrážky dostane do podzemného vsakovacieho priestoru v nenasýtenej zóne (3 vsakovacie polia) horninového prostredia a postupne vsakuje.

Realizácia činnosti sa navrhuje v ochrannom pásme II. stupňa prírodných liečivých zdrojov v Piešťanoch, vymedzenom v prílohe č. 2 vyhlášky Ministerstva zdravotníctva SR č. 41/2020 Z. z., ktorou sa vyhlasujú ochranné pásma prírodných liečivých zdrojov v Piešťanoch (ďalej len „vyhláška MZ SR č. 41/2020 Z. z.“). Na ochranné pásmo

II. stupňa prírodných liečivých zdrojov v Piešťanoch sa vzťahujú obmedzenia a zákazy činností v zmysle ustanovení § 28 a § 40 ods. 2 zákona č. 538/2005 Z. z. a vyhlášky MZ SR č. 41/2020 Z. z. (príloha č. 4 – zakázané činnosti).

V zmysle prílohy č. 4 vyhlášky MZ SR č. 41/2020 Z. z. sa v ochrannom pásme II. stupňa prírodných liečivých zdrojov Piešťanoch zakazujú tieto činnosti:

1. vykonávanie lesohospodárskej činnosti inak ako odborným hospodárením v lesoch,
2. letecká aplikácia hnojív, prípravkov na ochranu rastlín a biocídnych výrobkov,
3. zriaďovanie skládok odpadov,
4. spaľovanie nebezpečných odpadov,
5. vykonávanie banskej činnosti a činnosti vykonávanej banským spôsobom a geologických prác bez posúdenia, ktorým sa preukáže neovplyvnenie prírodných liečivých zdrojov, vypracovaného oprávnenou osobou,
6. povoľovanie odberu podzemných vôd bez kladného posúdenia vplyvu na prírodné liečivé zdroje, vypracovaného oprávnenou osobou,
7. vypúšťanie neupravených odpadových vôd do ľavostranných prítokov Obtokového ramena Váhu (Vápenický potok, Hraničný potok, Silničný potok).

V nadväznosti na vyššie popísané skutočnosti z hľadiska zabezpečenia ochrany prírodných liečivých zdrojov v Piešťanoch podľa zákona č. 538/2005 Z. z. požadujeme:

1. Rešpektovať skutočnosť, že v ochrannom pásme II. stupňa prírodných liečivých zdrojov je zakázané vykonávať činnosti podľa prílohy č. 5 vyhlášky MZ SR č. 255/2008 Z. z. ako aj všetky činnosti, ktoré by mohli ovplyvniť fyzikálne, chemické, mikrobiologické a biologické vlastnosti prírodnej liečivej vody, jej využiteľné množstvo, zdravotnú bezchybnosť alebo výdatnosť prírodných liečivých zdrojov v zmysle § 28 zákona č. 538/2005 Z. z.; v tejto súvislosti je potrebné navrhovať a použiť len také technické postupy, riešenia, materiály a výrobky, aby sa zabezpečila ochrana životného prostredia s dôrazom na úsek ochrany podzemných vôd, so zohľadnením hydrogeologických pomerov a horninového prostredia; tiež je potrebné rešpektovať závery hydrogeologického posúdenia.

Vyjadrenie navrhovateľa: Navrhovaná činnosť rešpektuje a bude dodržiavať vyhlášku MZ SR č. 255/2008 Z. z., ktorou sa ustanovujú ochranné pásma prírodných liečivých zdrojov v Piešťanoch a druhy zakázaných činností a aj zákon č. 538/2005 Z. z. o prírodných liečivých vodách, prírodných liečebných kúpeľoch, kúpeľných miestach a prírodných minerálnych vodách a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Navrhovaná činnosť bude dodržiavať a rešpektovať závery hydrogeologického posúdenia.

2. V prípade, že by si činnosť vyžiadala realizáciu geologických prác a ďalších prác alebo činností podľa § 40 ods. 2 zákona č. 538/2005 Z. z. resp. podľa časti B. prílohy č. 4 vyhlášky MZ SR č. 255/2008 Z. z., bude potrebné vyžiadať si stanovisko Ministerstva zdravotníctva SR, s priložením príslušnej dokumentácie; v prípade geologických prác je príslušnou dokumentáciou projekt geologických prác vypracovaný oprávnenou osobou podľa zákona č. 569/2007 Z. z. o geologických prácach (geologický zákon) v znení neskorších predpisov.

Vyjadrenie navrhovateľa: Požiadavku berieme na vedomie.

3. Toto stanovisko Ministerstva zdravotníctva SR je stanoviskom dotknutého orgánu podľa § 40 ods. 2 písm. d) zákona č. 538/2005 Z. z. a nenahrádza stanoviská ku konkrétnym konaniam podľa zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon) v znení neskorších predpisov ani k realizácii ďalších prác podľa bodu 2 tohto listu.

Toto stanovisko je vydané z dôvodu zabezpečenia ochrany hydrogeologickej štruktúry prírodných liečivých zdrojov v súlade s ustanoveniami zákona č. 538/2005 Z. z.

Zároveň Vám oznamujeme, že z hľadiska ochrany vyššie uvedených záujmov podľa zákona č. 538/2005 Z. z., predmetný zámer nepožadujeme posudzovať podľa zákona č. 24/2006 Z. z.

Vyjadrenie navrhovateľa: Informáciu berieme na vedomie.

Vyjadrenie OU PN OSZP: Berie sa na vedomie, zapracované do podmienok tohto záväzného stanoviska.

2. Dopravný úrad, Letisko M. R. Štefánika, 823 05 Bratislava
(odpoveď č. 21689/2025/ROP-002/59164, zo dňa 21. 07. 2025)

Dopravný úrad ako dotknutý orgán štátnej správy na úseku civilného letectva podľa ustanovenia § 28 ods. 1 písmena b) zákona č. 143/1998 Z. z. o civilnom letectve (letecký zákon) Vám oznamuje, že riešené územie sa nachádza v ochranných pásmach (ďalej len „OP“) Letiska Piešťany (ďalej len „letisko“), určených rozhodnutím Štátnej leteckej inšpekcie zn. 434/91/ILPZ zo dňa 25.09.1991, z ktorých vyplývajú pre riešené územie nasledovné zákazy a obmedzenia:

- výškové obmedzenie stavieb (objekty vrátane všetkých zariadení umiestnených na ich vrcholoch a strechách / komíny, vzduchotechnika, reklamné zariadenia/logá, antény, technológie a pod.), ostatných objektov a zariadení nestavebnej povahy /vrátane najvyššieho bodu stavebných mechanizmov použitých pri realizácii stavby (veža, tiahlo, maximálny zdvih ramena žeriava, betónpumpy a pod.)/, je určené:

a) OP vzletového a približovacieho priestoru letiska v rozmedzí nadmorských výšok – 224,9 - 227,7 m n. m. Bpv, t. j. v rozmedzí výšok 65,4 – 68,2 m od úrovne $\pm 0,0$, pričom obmedzujúca výška na pozemku stúpa v sklone 1:70 /1,43%/ v smere od letiska,

Vyjadrenie navrhovateľa: Informáciu berieme na vedomie. OP vzletového a približovacieho priestoru letiska budú dodržané.

b) OP kužeľovej plochy letiska v rozmedzí nadmorských výšok – 226,6 – 234,8 m n. m. Bpv, t. j. v rozmedzí výšok 67,1 – 75,3 m od úrovne $\pm 0,0$, pričom obmedzujúca výška stúpa na pozemku v sklone 1:25 /4%/ v smere od letiska.

Vyjadrenie navrhovateľa: Informáciu berieme na vedomie. OP kužeľovej plochy letiska budú dodržané.

Keďže sa jednotlivé OP prelínajú, záväznou nadmorskou výškou je výška stanovená OP s nižšou hodnotou.

- zákaz realizovať nové vzdušné vedenia, prípojky a prekládky vedenia VN a VVN, ktoré by mohli ohroziť bezpečnosť leteckej prevádzky; ich realizácia podlieha súhlasu Dopravného úradu (OP s obmedzením stavieb vzdušných vedení VN a VVN letiska);

Vyjadrenie navrhovateľa: Informáciu berieme na vedomie. Ochranné pásma priestoru letiska budú dodržané.

- v západnej polovici pozemku musia byť na povrchovú úpravu objektov, prípadne na povrchovú úpravu iných objektov a zariadení použité materiály a farby s nereflexnou úpravou, resp. použitá taká úprava, ktorá svojím charakterom nemôže odpútať pozornosť posádky lietadiel, prípadne ju oslepiť; svetelný lúč svetidiel použitých na osvetlenie objektov, areálu / staveniska, spevnených plôch a pod. musí byť nasmerovaný priamo na povrch osvetľovanej plochy tak, aby nemohlo dôjsť k osleповaniu a klamanu posádok lietadiel. V tomto priestore je taktiež zakázané použitie silných svetelných zdrojov a zariadení na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia (laser) takým spôsobom, že by mohla byť ohrozená bezpečnosť leteckej prevádzky (OP proti nebezpečným a klamlivým svetlám).

Vyjadrenie navrhovateľa: Požiadavky berieme na vedomie.

Predložený zámer navrhovanej činnosti s navrhovanou maximálnou výškou objektov 16,9 m od úrovne $\pm 0,0$, t. j. s nadmorskou výškou cca 159,6 m n.m. Bpv, rešpektuje výškové obmedzenie OP letiska a nie je ani predpoklad jeho presahu použitím stavebných mechanizmov. Predmetné obmedzenia vyplývajúce z ochranných pásiem Letiska Piešťany žiadame pri realizácii stavby rešpektovať.

Vyjadrenie navrhovateľa: Predmetné obmedzenia vyplývajúce z ochranných pásiem Letiska Piešťany budú pri realizácii stavby rešpektované.

Z pohľadu Dopravného úradu neexistujú vplyvy, ktoré by mali byť pri zámere navrhovanej činnosti posúdené podrobnejšie, teda také, ktoré by mali byť posudzované podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Dovoľujeme si Vás informovať, že toto stanovisko je vydané len z hľadiska záujmov civilného letectva.

Vyjadrenie navrhovateľa: Informáciu berieme na vedomie.

Vyjadrenie OU PN OSZP: Berie sa na vedomie, zapracované do podmienok tohto záväzného stanoviska.

3. Okresný úrad Piešťany, odbor starostlivosti o životné prostredie, Krajinská cesta 5053/13, 921 25 Piešťany (stanovisko č. OU-PN-OSZP-2025/010085, zo dňa 29. 07. 2025)

Štátna vodná správa:

Okresný úrad Piešťany, odbor starostlivosti o životné prostredie, štátna vodná správa ako dotknutý orgán štátnej správy podľa § 29 ods. 4 zákona o posudzovaní vplyvov s predloženým zámerom navrhovanej činnosti súhlasí a odporúča predmetnú navrhovanú činnosť neposudzovať podľa zákona o posudzovaní vplyvov po zohľadnení pripomienok:

1. Dodržiavať ochranné pásma inžinierskych sietí v riešenom území (vodovod, kanalizácia).
2. Riešiť spôsob odvádzania vôd z povrchového odtoku zo spevnených plôch a parkovacích plôch v súlade s ustanoveniami zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „vodný zákon“), nariadenia vlády SR č. 269/2010 Z. z., ktorým sa ustanovujú požiadavky na dosiahnutie dobrého stavu vôd a platnými STN.
3. Vody z povrchového odtoku z vonkajších spevnených plôch a parkovísk musia byť pred zaústením do podzemných alebo povrchových vôd prečistené v odlučovači ropných látok.
4. Dodržať všeobecné ustanovenia vodného zákona.
5. Dbáť o ochranu podzemných a povrchových vôd a zabrániť nežiaducemu úniku znečisťujúcich látok do pôdy, podzemných a povrchových vôd.
6. Dodržať ustanovenia § 39 vodného zákona, ktorý stanovuje všeobecné podmienky zaobchádzania so znečisťujúcimi látkami a následne vyhlášky MŽP SR č. 200/2018 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o zaobchádzaní so znečisťujúcimi látkami, o náležitostiach havarijného plánu a o postupe pri riešení mimoriadneho zhoršenia vôd.
7. Realizáciou prác nenarušiť existujúce odtokové pomery v území.

Štátna správa ochrany prírody a krajiny:

1. Na predmetnej lokalite platí I. stupeň územnej ochrany prírody a krajiny v zmysle § 12 zákona o ochrane prírody a krajiny. Hodnotené územie nezasahuje do žiadneho chráneného územia ani do územia patriaceho do súvislej sústavy chránených území Natura 2000.
2. Z hľadiska záujmov ochrany prírody a krajiny je potrebné, aby v navrhovanej činnosti boli dodržané všetky opatrenia na zmiernenie vplyvov na životné prostredie. V zmysle § 3 ods. 3 zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov, vytváranie a udržiavanie územného systému ekologickej stability je verejným záujmom. Podnikatelia a právnické osoby, ktorí zamýšľajú vykonávať činnosť, ktorou môžu ohroziť alebo narušiť územný systém ekologickej stability sú povinní zároveň navrhnúť opatrenia, ktoré prispievajú k jeho vytváraniu a udržiavaniu.

Okresný úrad Piešťany, odbor starostlivosti o životné prostredie, štátna správa ochrany prírody a krajiny ako dotknutý orgán štátnej správy podľa § 29 ods. 4 zákona po zohľadnení vyššie uvedených pripomienok s predloženým zámerom súhlasí a odporúča predmetný zámer neposudzovať podľa zákona.

Štátna správa ochrany ovzdušia:

1. V lokalitách určených pre obytnú funkciu nepripustiť také druhy činností a podnikateľských aktivít, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (prašnosť, zápachy, hluk, vibrácie, intenzívna doprava a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel pre určené účely.
2. Pri výstavbe nových bytových jednotiek zdrojom znečisťovania ovzdušia budú 3 kusy plynových stacionárnych kondenzačných kotlov s menovitým tepelným príkonom všetkých kotlov cca 0,330 MW, čo predstavuje stredný

zdroj znečisťovania ovzdušia. Na jeho povolenie bude potrebný súhlas Okresného úradu Piešťany, odbor starostlivosti o životné prostredie v zmysle § 26 ods. 1 zákona č. 146/2023 Z. z. o ochrane ovzdušia a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Okresný úrad Piešťany, odbor starostlivosti o životné prostredie, štátna správa ochrany ovzdušia ako dotknutý orgán štátnej správy podľa § 29 ods. 4 zákona po zohľadnení vyššie uvedených pripomienok s predloženým zámerom súhlasí a odporúča neposudzovať podľa zákona.

Štátna správa odpadového hospodárstva:

Okresný úrad Piešťany, odbor starostlivosti o životné prostredie, štátna správa odpadového hospodárstva ako dotknutý orgán štátnej správy podľa § 29 ods. 4 nemá pripomienky k predloženému zámeru navrhovanej činnosti a súhlasí, aby v rámci zisťovacieho konania bolo upustené od posudzovania činnosti podľa zákona.

Okresný úrad Piešťany, odbor starostlivosti o životné prostredie nepožaduje, aby bol predložený zámer navrhovanej činnosti posudzovaný podľa zákona o posudzovaní vplyvov.

Vyjadrenie OU PN OSZP: Berie sa na vedomie, zapracované do podmienok tohto záväzného stanoviska.

4. Okresný úrad Trnava, odbor opravných prostriedkov, Vajanského 2, 917 01 Trnava
(stanovisko č. OU-TT-OOP6-2025/052238, zo dňa 28. 07. 2025)

Správny orgán po preskúmaní predloženého oznámenia konštatuje, že sa jedná o zámer spoločnosti MARINA Piešťany s. r. o., so sídlom Strážska cesta 12, 960 01 Zvolen, IČO: 55 719 317. Účelom zámeru je výstavba obytného súboru Marina, ktorý pozostáva z troch bytových domov A, B a C a vytvorenie zázemia pre trávenie voľného času v podobe komunitných, relaxačných a športových priestorov pre obyvateľov. Zámer o výmere 7500 m² je situovaný v katastrálnom území Piešťany, mimo zastavaného územia obce, na parcelách registra C KN č. 10227/4 a 10227/5 s druhom pozemku ovocný sad.

Z hľadiska platnej územnoplánovacej dokumentácie mesta Piešťany sa uvedené parcely nachádzajú na plochách všeobecného bývania. Zámer tak rešpektuje Územný plán mesta Piešťany.

Na základe vyššie uvedeného, Okresný úrad Trnava, odbor opravných prostriedkov, pozemkový referát nemá k zámeru navrhovanej činnosti „Obytný súbor MARINA Piešťany“ v katastrálnom území Piešťany z hľadiska ochrany poľnohospodárskej pôdy žiadne pripomienky.

Vyjadrenie navrhovateľa: Informáciu berieme na vedomie.

Vyjadrenie OU PN OSZP: Berie sa na vedomie.

5. Trnavský samosprávny kraj, Oddelenie územného plánovania a životného prostredia, Starohájska 10, 917 01 Trnava
(stanovisko č. 11472/2025/OÚPŽP-2/Du, zo dňa 22. 07. 2025)

Navrhovateľ spoločnosť MARINA Piešťany, s. r. o. so sídlom Strážska cesta 12, Zvolen predložila v zmysle platnej legislatívy zámer na vybudovanie obytného súboru MARINA, ktorý pozostáva z troch bytových domov A, B a C. Bytové domy budú mať 103 b. j., spoločnú podzemnú jednopodlažnú garáž so 141 parkovacími miestami a 4 parkovacie miesta na teréne. Výstavba je plánovaná na nevyužívaných pozemkoch v južnej časti mesta Piešťany v blízkosti lodenice na parc. KN reg. „C“ č. 10227/4 a 10227/5 s rozlohou 7 500 m², ktoré sú klasifikované ako ovocný sad. Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území mesta. Cieľom návrhu je funkčné a priestorové využitie navrhovaných pozemkov za účelom výstavby bytových domov spolu s vytvorením zázemia pre trávenie voľného času v podobe komunitných, relaxačných a športových priestorov pre obyvateľov. Jedným z hlavných cieľov navrhovanej výstavby je aj vytvorenie čo najväčšieho množstva plôch zelene na teréne. Strechy objektov budú pokrývať vrstvy extenzívnej zelene. Bytové domy sú navrhnuté na ploche, ktorá je podľa platného Územného plánu mesta Piešťany rezervovaná na plochy všeobecného bývania. Nad severnou časťou riešeného územia je

plánovaná výstavba komunikácie II/449 Piešťany – Južný obchvat, s ochranným pásmom 25 m od osi komunikácie. Navrhovaná činnosť nezasahuje do daného ochranného pásma.

Podľa predloženého zámeru výstavbou obytného súboru nedôjde k narušeniu záujmov ochrany prírody a krajiny, činnosť je navrhovaná na území, kde podľa zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny platí 1. stupeň ochrany. Navrhovaná činnosť priamo nezasahuje do ekologicky hodnotných segmentov krajiny ani nenaruší funkčnosť siete ÚSES. Dokumentácia tiež navrhuje opatrenia na zmiernenie nepriaznivých vplyvov činnosti, ktoré vyplývajú z existujúcich legislatívnych noriem. Tieto upravujú prevádzkovanie takýchto objektov, technologických postupov a technického vybavenia objektov. K zámeru je tiež priložené Dopravno – kapacitné posúdenie, Svetelnotechnický posudok, Akustická štúdia, Hydrogeologický prieskum, Rozptylová štúdia a Dendrologický posudok. Vzhľadom na výsledky priložených posudkov a štúdií oddelenie územného plánovania a životného prostredia TTSK nepožaduje posudzovanie navrhovanej činnosti „Obytný súbor MARINA Piešťany“ podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Vyjadrenie navrhovateľa: Informáciu berieme na vedomie.

Vyjadrenie OU PN OSZP: Berie sa na vedomie.

6. Okresný úrad Piešťany, odbor krízového riadenia, Krajinská cesta 5053/13, 921 25 Piešťany
(stanovisko č. OU-PN-OKR-0024514/2025, zo dňa 28. 07. 2025)

Odbor krízového riadenia Okresného úradu Piešťany k zámeru navrhovanej činnosti „Obytný súbor MARINA Piešťany“ z hľadiska potrieb civilnej ochrany nemá pripomienky ani požiadavky.

Vyjadrenie navrhovateľa: Informáciu berieme na vedomie.

Vyjadrenie OU PN OSZP: Berie sa na vedomie.

7. Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Trnave, Ulica Limbová 6053/6, 917 02 Trnava
(stanovisko č. RÚVZTT/OHŽPaZ/2262/8062/2025, zo dňa 05. 08. 2025)

S obsahom zámeru: „Obytný súbor MARINA Piešťany“, žiadateľa: Okresný úrad Piešťany, odbor starostlivosti o životné prostredie, Krajinská cesta 5053/13, 921 01 Piešťany, IČO: 00 151 866 zo dňa 14. 07. 2025 sa podľa § 13 ods. 3 písm. a) zákona č. 355/2007 Z. z. súhlasí.

Vyjadrenie navrhovateľa: Informáciu berieme na vedomie.

Vyjadrenie OU PN OSZP: Berie sa na vedomie.

8. Okresný úrad Piešťany, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, Krajinská cesta 5053/13, 921 25 Piešťany
(stanovisko č. OU-PN-OCDPK-2025/010132, zo dňa 30. 07. 2025)

V zmysle § 3 ods. 1 písm. c) a ods. 5 písm. a) zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, vyhlášky č. 35/1984 Zb., ktorou sa vykonáva zákon o pozemných komunikáciách (cestný zákon), k hore uvedenému zámeru navrhovanej činnosti vydávame ako príslušný cestný správny orgán pre cesty II. a III. triedy nasledovné stanovisko:

Pri vydaní povolení podľa zákona NR SR č. 25/2025 Zb. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) i pri samotnej realizácii navrhovanej činnosti musia byť dodržané ustanovenia zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov a vyhlášky č. 35/1984 Zb., ktorou sa vykonáva zákon o pozemných komunikáciách (cestný zákon).

Predmetná stavba má byť realizovaná mimo dosahu ciest II. a III. triedy nachádzajúcich sa v územnom obvode okresu Piešťany a záujmov tunajšieho úradu sa preto priamo nedotýka. Okresný úrad Piešťany, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií nemá námietky voči zámeru navrhovanej činnosti „Obytný súbor MARINA Piešťany“.

Vyjadrenie navrhovateľa: Informáciu berieme na vedomie.

Zároveň upozorňujeme, že pri realizácii navrhovanej činnosti musia byť dodržané ustanovenia zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, vyhlášky č. 35/1984 Zb., ktorou sa vykonáva zákon o pozemných komunikáciách (cestný zákon), ako aj príslušné STN a technické podmienky.

Vyjadrenie navrhovateľa: Navrhovaná činnosť bude spĺňať a dodržiavať ustanovenia zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, vyhlášku č. 35/1984 Zb., ktorou sa vykonáva zákon o pozemných komunikáciách (cestný zákon), ako aj príslušné STN a technické podmienky.

Okresný úrad Piešťany, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií vyjadruje názor, že zámer navrhovanej činnosti „Obytný súbor MARINA Piešťany“ nie je potrebné posudzovať podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Toto vyjadrenie nenahrádza povolenie, nie je rozhodnutím podľa predpisov o správnom konaní (správny poriadok).

Vyjadrenie navrhovateľa: Informáciu berieme na vedomie.

Vyjadrenie OU PN OSZP: Berie sa na vedomie.

9. Okresný úrad Trnava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia kraja, Kollárova 8, 917 02 Trnava
(stanovisko č. OU-TT-OSZP1-2025/052503-002, zo dňa 16. 07. 2025)

Predmetom navrhovanej činnosti je realizácia obytného súboru Marina, ktorý pozostáva z troch bytových domov A, B a C. Bytové domy budú mať spoločnú podzemnú jednopodlažnú garáž. Výstavba je plánovaná na nevyužívaných pozemkoch v južnej časti mesta Piešťany v blízkosti lodenice. Zámerom návrhu je funkčné a priestorové využitie navrhovaných pozemkov za účelom výstavby bytových domov spolu s vytvorením zázemia pre trávenie voľného času v podobe komunitných, relaxačných a športových priestorov pre obyvateľov.

Bytové domy sú navrhnuté v súlade s platným územným plánom. Podľa platného Územného plánu mesta Piešťany sú tieto pozemky určené ako plochy všeobecného bývania. Z hľadiska účelu sú všetky tri objekty navrhnuté ako bytové budovy.

Umiestnenie navrhovanej činnosti je v Trnavskom samosprávnom kraji, okrese Piešťany, meste Piešťany, v katastrálnom území Piešťany, v južnej časti mesta v blízkosti lodenice.

Parcely riešeného územia:

č. parcely plocha vlastník

10227/4 3 500 m² MARINA Piešťany s. r. o.

10227/5 4 000 m² MARINA Piešťany s. r. o.

Parcely riešeného územia sú charakterizované v KN reg. „C“ ako Ovocný sad umiestnené mimo zastavaného územia obce.

Dotknuté parcely - č. parcely: 10227/297, 10233/5, 10233/14, 10227/296, 10172/2

Dotknuté parcely sú charakterizované v KN reg. „C“ ako Ostatná plocha a Zastavaná plocha a nádvorie umiestnené mimo zastavaného územia obce. Parcela č. 10172/2 charakterizovaná ako Zastavaná plocha a nádvorie je umiestnená v zastavanom území obce.

Navrhovaný zámer sa nachádza v krajine, kde podľa zákona platí 1. stupeň ochrany a uplatňujú sa tu všeobecné podmienky ochrany prírody a krajiny v zmysle § 12 zákona. Zámer je lokalizovaný mimo prvkov siete ekologickej stability.

Realizáciou predloženého zámeru nie je predpokladaný významný negatívny vplyv na chránené územia národnej sústavy ani územia európskej sústavy chránených území NATURA 2000 (chránené vtáčie územia, územia európskeho významu). Z hľadiska záujmov ochrany prírody a krajiny si k predloženej dokumentácii neuplatňujeme zásadné pripomienky.

Na základe uvedeného nepožadujeme ďalšie posudzovanie predloženého zámeru Obytný súbor MARINA Piešťany.

Závazné stanovisko nenahrádza povolenie ani súhlas podľa ustanovení tohto zákona a nie je rozhodnutím podľa predpisov o správnom konaní. Osobitné predpisy ako aj ostatné ustanovenia zákona ostávajú vydaním tohto vyjadrenia nedotknuté.

Vyjadrenie navrhovateľa: Informáciu berieme na vedomie.

Vyjadrenie OU PN OSZP: Berie sa na vedomie.

10. Železnice Slovenskej republiky, Odbor expertízy, Klemensova 8, 813 61 Bratislava
(stanovisko č. 39241/2025/O230-1, zo dňa 23. 07. 2025)

Navrhovaná činnosť „Obytný súbor MARINA Piešťany“ bude umiestnená v katastrálnom území Piešťany približne 1030 m od železničnej trate Bratislava – Žilina.

Upozorňujeme, 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 zvážiť 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 navrhovateľa: Informáciu berieme na vedomie.

Vyjadrenie OU PN OSZP: Berie sa na vedomie.

11. Krajský pamiatkový úrad Trnava, Cukrová 1, 917 01 Trnava
(stanovisko č. S-PUSR-013053/2025, Z-PUSR-055126/2025, zo dňa 24. 07. 2025)

KPÚ Trnava k predmetnému zámeru navrhovanej činnosti nemá námietky za podmienky rešpektovania ustanovení pamiatkového zákona.

KPÚ Trnava nepožaduje, aby bol predložený zámer posudzovaný podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Vyjadrenie navrhovateľa: Informáciu berieme na vedomie.

Vyjadrenie OU PN OSZP: Berie sa na vedomie.

12. Mesto Piešťany, Námestie SNP č. 3, 921 45 Piešťany
(stanovisko č. OŽP-715/54692/25-Ok, zo dňa 31. 07. 2025)

Navrhovaná činnosť – je situovaná na parc. č. 10227/4 a 10227/5 reg. „C“, v k. ú. Piešťany.

Podľa Územného plánu mesta Piešťany (ďalej len ÚPN mesta), ktorého záväzná časť je ku dňu vydania vyjadrenia vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením č. 3/1998 v znení noviel 4/2005, 5/2007, 9/2007, 2/2011, 6/2013, 9/2014, 2/2016, 11/2021, 1/2023, 10/2023 a 1/2025, sú predmetné plochy súčasťou urbanizovaného územia, rozvojových polyfunkčných plôch bývania - Plochy všeobecného bývania (BV), ktoré slúžia pre bývanie s možnosťou umiestnenia vybavenosti a podnikateľských aktivít s významom nad rámec daného územia.

Zámer obytného súboru pozostáva z 3 nadzemných bytových budov a spoločného podzemného podlažia - garáže. Počet parkovacích miest predstavuje spolu 145 parkovacích miest. Bytové budovy majú 4 NP a ustúpené 5. NP a obsahujú spolu 103 bytov. Na streche podzemnej garáže je povrchová parková úprava so spevnenými plochami a zeleňou.

Zo severnej strany susedí obytný súbor s pozemkami pripravovaného investičného zámeru Therme park a preložky Cesty II/499 Piešťany – Južný obchvat.

Obytné budovy sú dominantnou funkciou obytného súboru a odstavné miesta a garáže slúžiace potrebe funkčného využitia sú vhodnou funkciou. Obytný súbor je v súlade s regulatívmi funkčného využívania územia podľa ÚPN. Hmotovo-priestorové architektonické riešenie jednotlivých objektov s výškou 4 NP a ustúpené podlažie je v súlade s regulatívmi priestorového usporiadania územia podľa ÚPN a rešpektuje výšku existujúcich bytových domov regulačného bloku BV.

Vyjadrenie navrhovateľa: Informáciu berieme na vedomie.

V zmysle výkresu č. 17 Návrh miestneho územného systému ekologickej stability sa na hranici pozemku vo väzbe na priestor ulice Rekreačná a na severnej hranici pozemku nachádzajú Líniové interakčné prvky, ktoré je potrebné zohľadniť v zmysle zásad a regulatívov ÚPN. Líniové interakčné prvky v intraviláne sú viazané najmä na uličné stromoradia a trávnaté pásy popri miestnych cestách. Z hľadiska tvorby kostry mestského systému ekologickej stability majú nezastupiteľné miesto a je potrebné realizovať ich pravidelnú údržbu a ochranu. V tejto súvislosti požadujeme v rámci obytného súboru realizovať pre následný stavebný zámer adekvátne sadové úpravy v rámci samostatného stavebného objektu stavby.

Zámer nie je z dopravného hľadiska v rozpore s ÚPN mesta Piešťany.

Odporúčame vo väzbe na vypracovanú hlukovú štúdiu zabezpečiť opatrenia na ochranu pred hlukom v súvislosti s výhľadovou preložkou cesty II/499 - Južný obchvat, ktorá je situovaná približne 50 m od lokality navrhovaných bytových domov (najmä objektu C) a v úrovni približne 2 NP môže mať významný vplyv na pohodu bývania. V tejto súvislosti by mala byť doplnená aj časť 4.3. ZAŤAŽENIE ÚZEMIA HLUKOM.

Vyjadrenie navrhovateľa: Informáciu berieme na vedomie.

V súčasnosti je dostupná digitálna podoba preložky cesty II/499 Piešťany – Južný obchvat, ktorá je zapracovaná v ÚPN Mesta Piešťany. Požadujeme upraviť výkresové prílohy a údaje v technických správach v súlade so štúdiou. V časti 1.5 dopravné riešenie je poloha popisovaná ako 60 m od severného okraja pozemku investora. V časti 2.4 Hluk a vibrácie je poloha cesty popisovaná ako 70 m od najbližšieho navrhovaného objektu. Os cesty je podľa štúdie len 50 m od okraja parcely a 55 m od okraja objektu. Uvedená nepresnosť môže mať vplyv na výsledky hlukovej štúdie, rozptylovej štúdie a môže zavádzať budúcich obyvateľov pri kúpe nehnuteľnosti.

Vyjadrenie navrhovateľa: Informáciu berieme na vedomie, poloha preložky komunikácie bude zosúladená do ďalšieho stupňa podľa dostupných podkladov.

Zapracovaním štúdie preložky cesty II/499 Piešťany – Južný obchvat do časti 2.4 Hluk a emisie odporúčame zvážiť zmenu nasledovnej textácie „V takom prípade sa doporučuje preventívne inštalovať rekuperačné jednotky aj na severných fasádach všetkých objektov A, B, C.“

Vyjadrenie navrhovateľa: Informáciu berieme na vedomie.

Možný vplyv rovnako odporúčame vo väzbe na predikciu dopravnej záťaže Južného obchvatu komentovať a zohľadniť aj v časti Rozptylová štúdia.

Vyjadrenie navrhovateľa: Požiadavku berieme na vedomie a bude zapracovaná v ďalšom stupni projektovej dokumentácie.

Vyjadrenie OU PN OSZP: Berie sa na vedomie, zapracované do podmienok tohto záväzného stanoviska.

V rámci zisťovacieho konania bolo doručené nevyžiadané stanovisko v zmysle § 29 ods. 5 zákona o posudzovaní vplyvov od Mgr. Pavla Takáča, Majerníkova 3007/10, 841 05 Bratislava, zo dňa 05. 08. 2025:

Dňa 14. júla 2025 bol na webovom sídle ministerstva (<http://www.enviroportal.sk/sk/eia>) zverejnený zámer navrhovanej činnosti „Obytný súbor MARINA Piešťany“ navrhovateľa MARINA Piešťany s. r. o., Strážska cesta 12, 960 01 Zvolen (ďalej len „zámer“). Na základe zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie podávam stanovisko k predmetnému zámeru, čím k predkladanému zámeru uplatňujem ako dotknutá verejnosť tieto námietky:

1. Záujmové územie, na ktorom navrhovateľ navrhuje realizovať „Obytný súbor MARINA Piešťany“ sa nachádza v priamej línii monitorovacích objektov (hydrogeologických vrtov), v ktorých sa dlhodobo monitoruje kvalita podzemnej vody. Vo viacerých okolitých sledovaných vrtoch boli opakovane identifikované nebezpečné chlórované uhl'ovodíky a to vrátane ich rozkladových radov obsahujúcich karcinogénny vinylchlorid. Uvedený monitoring dlhodobo realizuje Štátny geologický ústav Dionýza Štúra, Bratislava. Zdokumentované hodnoty sú pomerne vysoké a na viacerých miestach v okolí záujmovej lokality (pred aj za lokalitou vychádzajúc zo smeru prúdenia podzemnej vody) násobne prekračujú hraničné hodnoty v zmysle smernice MŽP SR č. 1/2005-7 na vypracovanie analýzy rizika znečisteného územia, na základe ktorej sú hodnotené environmentálne a zdravotné riziká pri podrobných prieskumoch environmentálnych zát'azí.

Vyjadrenie navrhovateľa: Informáciu berieme na vedomie.

2. Pravdepodobným zdrojom znečistenia podzemných vôd sú dva kontaminačné mraky z existujúcich a potvrdených environmentálnych zát'azí: PN (009) / Piešťany – Chirana (identifikátor: SK/EZ/PN/676) a PN (1982) / Piešťany – bývalá Tesla – kontaminačný mrak pod sídliskom (identifikátor: SK/EZ/PN/1982), obe sú klasifikované ako zát'aze s vysokou prioritou. Dlhodobo monitorovaný negatívny stav si je možné overiť prostredníctvom Geofondu na Štátnom geologickom ústave Dionýza Štúra, napríklad „Kordík, J. (ed.), 2015: Monitorovanie environmentálnych zát'azí na vybraných lokalitách Slovenskej republiky. Záverečná správa. ŠGÚDŠ, Bratislava.“ Monitoring prebieha aj v súčasnosti, priebežné výsledky je možné získať na Štátnom geologickom ústave Dionýza Štúra. Monitorované vrty s identifikovanými kontaminantami sa v extrémne vysokých koncentráciách nachádzajú v okolí zimného štadióna (Hlboká ulica), avšak v nadlimitných hodnotách (prekračujúce intervenčný limit) sa nachádzajú aj priamo v obytnej časti Lodenica (napr. vrt pri dome na Jachtárskej ulici, resp. pri rekreačnom zariadení Signál). Je preto vysoký predpoklad, že budú obsiahnuté aj v podzemnej vode pod terénom záujmovej lokality, kde navrhovateľ plánuje výstavbu Obytného súboru Marina, a ktorá sa nachádza medzi uvedenými monitorovanými bodmi.

Vyjadrenie navrhovateľa: Informáciu berieme na vedomie.

3. V rámci prípravy a spracovania zámeru bolo síce zrealizovaných viacero vrtov a bol vypracovaný hydrogeologický posudok (Príloha č. 7), avšak realizované laboratórne analýzy neboli objednávatelom zamerané na stanovenie hodnôt pre chlórované uhl'ovodíky. Je preto nevyhnutné zopakovať odbery podzemných vôd v rámci podrobného prieskumu životného prostredia a overiť situáciu v záujmovom území ešte pred výstavbou. V prípade zistenia znečistenia je nevyhnutné zabezpečiť spracovanie záverečnej správy s analýzou rizika v zmysle zákona č. 569/2007 Z. z. o geologických prácach.

Vyjadrenie navrhovateľa: Informáciu berieme na vedomie.

Vzhľadom na vyššie uvedené žiadam, aby Mesto Piešťany uplatnilo na príslušnom orgáne vyššie uvedené námietky a požadovalo vydanie rozhodnutia o tom, že:

A. Zámer bude dopracovaný o chýbajúce závažné informácie v zmysle aktuálneho stavu znečistenia podzemných vôd na záujmovej lokalite a z toho plynúcich zdravotných a environmentálnych rizík, čomu by mal predchádzať podrobný geologický prieskum životného prostredia v zmysle § 2 písm. d) bod 2. zákona č. 569/2007 Z. z. o geologických prácach a

B. Zámer sa riadne posúdi podľa zákona č. 24/2006 Z. z. a k zámeru bude spracovaná správa o hodnotení činnosti v zmysle § 31 a nasl. tohto zákona.

Vyjadrenie navrhovateľa: Na základe konzultácie s p. Mgr. Pavlom Takáčom, navrhovateľ súhlasí s dopracovaním geologického prieskumu na posúdenie hodnôt chlórovaných uhlíkovodíkov v podzemných vodách v ďalšom stupni projektovej dokumentácie.

Status dotknutej verejnosti odôvodňujem skutočnosťou, že vo vedľajšej stavbe (bytový dom so súp. číslom 7396) vlastním byt a nebytový priestor, kde mám aj prechodný pobyt. Realizácia navrhovanej činnosti preto bude mať priamy dopad na kvalitu životného prostredia, v ktorom žijem a to či už počas výstavby, tak aj počas prevádzky.

Vyjadrenie navrhovateľa: Požiadavka je v kompetencii príslušného orgánu.

Vyjadrenie OU PN OSZP: Berie sa na vedomie, na základe konzultácie navrhovateľa s p. Mgr. Pavlom Takáčom zapracované do podmienok tohto záväzného stanoviska.

V rámci zisťovacieho konania bolo doručené nevyžiadané stanovisko v zmysle § 29 ods. 5 zákona o posudzovaní vplyvov od Združenia domových samospráv, Rovnianska 14, 851 02 Bratislava, listom zaslaným e-mailom zo dňa 31. 07. 2025, v ktorom upozorňuje úrad posudzovania vplyvov na životné prostredie, že pri určovaní, či sa navrhovaná činnosť alebo jej zmena bude posudzovať podľa tohto zákona, sa primerane použijú kritériá pre zisťovacie konanie uvedené v prílohe č. 10 zákona o posudzovaní vplyvov, pričom príslušný orgán prihliada aj na písomné stanoviská doručené zainteresovanou verejnosťou. Použitie zákonných kritérií musí byť zrozumiteľné a nepostačuje len všeobecná úvaha odkazujúca na obsah zámeru, ale je potrebné aj právne vyhodnotenie v zmysle osobitného právneho predpisu, ktorý reguluje zložku životného prostredia, ktorá je predmetom toho-ktorého kritéria. Ďalej žiada úrad posudzovania vplyvov na životné prostredie, aby medzi hlavnými dôvodmi rozhodnutia o tom, či sa bude navrhovaná činnosť, resp. jej zmena posudzovať bolo zrozumiteľne vysvetlené, ktoré zákonné kritérium alebo kritériá boli pre takéto rozhodnutie určujúce a aby medzi týmito hlavnými dôvodmi bolo aj právne vyhodnotenie týchto zákonných kritérií podľa osobitných predpisov regulujúcich tú zložku životného prostredia, ktorá je predmetom týchto kritérií. Upozorňuje aj na to, že úrad posudzovania vplyvov na životné prostredie už nemá právo určiť vlastné zmierňujúce opatrenia, ale má povinnosť uviesť všetky, ktoré navrhol navrhovateľ v zámere a že súčasne má posúdiť či navrhovateľom určené opatrenia sú dostatočné na zmiernenie identifikovaných vplyvov. V prípade nedostatočnosti opatrení uvedených v zámere má povinnosť rozhodnúť o ďalšom posudzovaní zámeru, nakoľko v tom zlyhal navrhovateľ v zámere. Združenie domových samospráv taktiež opisuje legitímne očakávania verejnosti na zabezpečenie odbornosti procesu zisťovacieho konania.

Vyjadrenie navrhovateľa: Informácie berieme na vedomie. V procese zisťovacieho konania podľa zákona č. 24/2006 Z. z. môže zainteresovaná verejnosť uplatniť svoje práva a záujmy predložením písomných pripomienok k zámeru (ZDS predložilo 31. 07. 2025 písomné pripomienky k zámeru navrhovanej činnosti). V nasledujúcich povolovacích procesoch je procesné postavenie verejnosti upravené osobitnými právnymi predpismi podľa typu povoloacieho konania (napr. stavebné, vodoprávne konanie), pričom v niektorých prípadoch môže verejnosť získať postavenie účastníka konania alebo má možnosť podávať pripomienky a zúčastňovať sa verejných prerokovaní v rozsahu stanovenom príslušným právnym predpisom.

Pokiaľ ide o účasť ZDS ako relevantnej environmentálnej organizácie, táto bude posúdená v súlade s § 29 ods. 8 zákona o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a príslušný orgán rozhodne o jej postavení v procese EIA. Všetky procesné kroky budú riadne zdôvodnené a realizované v súlade s platnou legislatívou.

V tomto prípade bol predložený dokument v rozsahu osnovy zámeru podľa § 29 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie. Zámer bol vypracovaný v súlade s požiadavkami zákona, pričom jeho obsah a rozsah zodpovedá zákonom stanoveným náležitostiam pre tento typ dokumentácie. V rámci dokumentu boli identifikované možné vplyvy na životné prostredie a navrhnuté primerané opatrenia na ich elimináciu alebo zmiernenie, v súlade s požiadavkami zákona. V predloženom zámere boli spracované všetky relevantné informácie, pričom boli rešpektované aj povinnosti podľa § 17 ods. 1 zákona č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí, ktorý ukladá povinnosť predchádzať znečisťovaniu alebo poškodzovaniu životného prostredia priamo pri zdroji a minimalizovať nepriaznivé dôsledky činnosti na životné prostredie. Zámer pre navrhovanú činnosť bol spracovaný tak, aby poskytoval dostatočné podklady pre rozhodnutie príslušného orgánu v rámci zisťovacieho konania a umožnil objektívne posúdenie vplyvov navrhovanej činnosti.

Spracovateľom predmetného zámeru je odborne spôsobilá osoba (OSO) podľa § 18 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Odborná spôsobilosť bola preukázaná úspešným absolvovaním skúšky odbornej spôsobilosti podľa § 19 uvedeného

zákona, pričom spracovateľ je zapísaný v zozname odborne spôsobilých osôb vedenom Ministerstvom životného prostredia SR. Zoznam odborne spôsobilých osôb je voľne dostupný na webovej stránke nižšie.

<https://www.enviroportal.sk/eia-sea/zoznam-odborne-sposobilych-osob>

Odborne spôsobilé osoby pri výkone svojej činnosti postupujú v súlade s aktuálnou legislatívou, pričom ich odborná prax je ďalej metodicky usmerňovaná výkladom právnych predpisov zo strany súdov, dôvodovými správami k zákonom a záväznými metodickými pokynmi a usmerneniami Ministerstva životného prostredia SR. Tieto nástroje zabezpečujú jednotný a správny výklad a aplikáciu právnych noriem v oblasti posudzovania vplyvov na životné prostredie. Pokiaľ ide o účasť ZDS ako relevantnej environmentálnej organizácie, táto bude posúdená v súlade s § 29 zákona o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a príslušný orgán rozhodne o jej postavení v procese EIA. Všetky procesné kroky budú riadne zdôvodnené a realizované v súlade s platnou legislatívou.

Vyjadrenie OU PN OSZP: Tunajší úrad berie pripomienku na vedomie. Zámer navrhovanej činnosti obsahuje základnú charakteristiku navrhovanej činnosti, základné údaje o súčasnom stave životného prostredia, základné údaje o predpokladaných vplyvoch na jednotlivé zložky životného prostredia. V procese zisťovacieho konania neboli identifikované také nedostatky, ktoré by znemožňovali určiť vplyvy navrhovanej činnosti.

Združenie domových samospráv ďalej požaduje dodatočné informácie o životnom prostredí v rozhodnutí o výsledku zisťovacieho konania v rozsahu otvorených otázok a dopytov metódou dotazníkového prieskumu, na ktoré navrhovateľ zasiela odpovede na objasnenie týchto pripomienok:

a) Žiadame identifikovať všetky významné krajinné prvky dotknuté navrhovanou činnosťou, resp. jej zmenou ako vysvetlenie akým spôsobom sa chránia a zachovávajú ich ekostabilizačné funkcie. Ďalej žiadame identifikovať územné systémy ekologickej stability dotknuté navrhovanou činnosťou, resp. jej zmenou ako aj vysvetlenie akým spôsobom sa zachová alebo zlepši ekologická stabilita územia a aké opatrenia sú v tomto smere navrhnuté.

Vyjadrenie navrhovateľa: Prevádzka navrhovanej činnosti nebude mať vplyv na chránené územia ani ochranné pásma. Činnosťou nedôjde k narušeniu záujmov ochrany prírody a krajiny. Prevádzka je navrhovaná v území, na ktoré sa vzťahuje I. – všeobecný stupeň ochrany, bez zvláštnej územnej alebo druhej ochrany. Predmetná navrhovaná činnosť nepredstavuje činnosť v území zakázanú.

Navrhovaná činnosť nebude mať žiadny vplyv na chránené územia siete NATURA 2000 (územia európskeho významu a chránené vtáčie územia) ani na územia spadajúce pod medzinárodný dohovor o ochrane mokradí (Ramsarský dohovor), nakoľko sa tieto v dotknutom území nenachádzajú. Územie priamo nezasahuje do ekologicke hodnotných segmentov krajiny ani nenaruší funkčnosť žiadneho prvku ÚSES. Navrhovaná činnosť je bližšie opísaná v časti III. – Základné informácie o súčasnom stave životného prostredia dotknutého územia vrátane zdravia ľudí.

b) Žiadame informáciu o potrebe výrubového povolenia; v prípade jeho potreby žiadame vyhodnotenie odôvodneného prípadu výrubu, vyhodnotenie ekologickej a estetickej funkcionality drevín určených na výrub ako aj ich význam pre životné prostredie; ďalej aj vyhodnotenie spoločenskej hodnoty drevín určených na výrub ako aj vyhodnotenie výrubu z hľadiska regulácie Územným plánom a Dokumentom starostlivosti o dreviny. Ako zmierňujúce a kompenzačné opatrenia žiadame vyhodnotiť návrh náhradnej výsadby.

Vyjadrenie navrhovateľa: Pre navrhovanú činnosť bol vypracovaný dendrologický prieskum – Inventarizácia drevín na vybraných pozemkoch na Rekreačnej ulici v Piešťanoch (spoločnosťou watching.sk s. r. o. z 08/2024), ktorý identifikoval 5 ks stromov. Dreviny podliehajúce výrubu sa budú posudzovať v zmysle platnej legislatívy a v samostatnom konaní. Investor primeraným spôsobom zabezpečí kompenzáciu za vyrúbané dreviny. Sadové úpravy sú špecifikované v rámci zámeru pričom navrhovateľ ich bližšie špecifikuje v ďalšom stupni projektovej dokumentácie.

c) Osobitne žiadame vyhodnotiť vplyvy na nadradenú infraštruktúru (vodovod, kanalizácia, dopravná sieť); za týmto účelom požiadať mesto/obec o informáciu o pláne a časovom rámci ich rozvoja. V tomto kontexte je potrebné spracovať a analyzovať krajinotvorný koncept zasadený do územnoplánovacej dokumentácie (mapových podkladov), z ktorých by bolo zrejmé ako priestorové vedenie a napojenie (ako aj ďalšie priestorové a funkčné súvislosti), na ktoré by sa dali aplikovať kapacitné ukazovatele ako aj ďalšie ukazovatele podľa osobitných právnych predpisov vyhodnocujúcich prahové hodnoty miery zaťaženia daného územia predmetnou ľudskou činnosťou. Je potrebné spracovať a analyzovať dopravno-kapacitné vyhodnotenie širších dopravných súvislostí; rovnako ako vyhodnotenie kapacitných možností ďalšej technickej infraštruktúry.

Vyjadrenie navrhovateľa: Funkčné využitie územia bude v súlade s územnoplánovacou dokumentáciou mesta Piešťany, územie sa nachádza v zastavanom území mesta. Scenéria územia nebude realizáciou zámeru významnejšie zmenená, táto zmena v rámci percepcie pozorovateľa nebude pôsobiť negatívne, vzhľadom na prítomnosť výrazných líniových prvkov v okolí (cesty, obytné budovy, rodinné domy, hotely a pod.) a existencii obdobných objektov v tesnej blízkosti dotknutého územia.

d) Žiadame vyhodnotiť a preukázať dosahovanie dobrého stavu vôd podľa čl. 4 Smernice o vodách č. 2000/60/ES a to aj spôsobom predpokladaným v § 16 vodného zákona a nariadením č. 269/2010 Z. z. Žiadame vyhodnotiť odborným posudkom (§ 16a ods.3 vodného zákona) alebo znaleckým posudkom (§ 17 ods. 7 zákona o znalcoch). Pri tomto vyhodnotení žiadame vyhodnotiť, akým spôsobom sa prispeje k plneniu celkových cieľov Smernice o vodách za región a celé Slovensko.

Žiadame v podmienkach určiť celkové zaťaženie vôd prahovými hodnotami pre tento konkrétny zámer, pri dodržaní ktorých bude zabezpečené dosahovanie dobrého stavu vôd; bude úlohou projektanta navrhnuť projekt tak, aby tieto hodnoty neprekročil.

Vyjadrenie navrhovateľa: Navrhovaná činnosť sa podľa vyhlášky MZ SR č. 41/2020 Z. z., ktorou sa ustanovujú ochranné pásma prírodných liečivých zdrojov v Piešťanoch a druhy zakázaných činností v ochranných pásmach prírodných liečivých zdrojov v Piešťanoch nachádza v II. stupni ochranného pásma. Vzhľadom a umiestnenie a druh navrhovanej činnosti nepredpokladáme významné vplyvy na povrchové a podzemné vody lokality. Zásobovanie vodou bude z existujúceho verejného vodovodu. Splaškové vody budú odvádzané do kanalizácie napojenej na existujúcu verejnú kanalizáciu v množstvách v súlade so spotrebou vody pre sociálne účely v súlade s platnou legislatívou v danej oblasti.

e) Žiadame vyhodnotiť a preukázať dosahovanie dobrého stavu ovzdušia podľa § 5 až § 7 zákona o ovzduší a § 27 zákona o verejnom zdraví č. 355/2007 Z. z. v spojení s regulačnými ustanoveniami vyhlášky o verejnom zdraví č. 549/2007 Z. z. Žiadame vyhodnotiť odborným posudkom emisno-imisného posudku (§ 19 zákona o ovzduší) a akustického posudku (§ 6 vyhlášky č. 549/2007 Z. z.) alebo znaleckým posudkom v príslušnom odbore (§ 17 ods. 7 zákona o znalcoch). Tieto posudky navrhnu aj prahové hodnoty na dosiahnutie dobrého stavu ovzdušia pre daný projekt.

Žiadame v podmienkach určiť celkové zaťaženie ovzdušia prahovými hodnotami pre tento konkrétny zámer, pri dodržaní ktorých bude zabezpečené dosahovanie dobrého stavu ovzdušia; bude úlohou projektanta navrhnuť projekt tak, aby tieto hodnoty neprekročil a zdroje znečistenia ovzdušia kumulatívne tieto hodnoty neprekročili.

Vyjadrenie navrhovateľa: Pre potreby navrhovanej činnosti bola vypracovaná rozptylová štúdia „Obytný súbor Marina Piešťany“ odborne spôsobilou osobou Ing. Viliamom Carachom, PhD. (11/2024). Táto štúdia tvorí prílohu zámeru. Rozptylová štúdia potvrdila, že v dotknutom území nie sú v súčasnosti prekračované imisné limity znečisťujúcich látok. Realizácia navrhovanej činnosti nebude predstavovať významný zdroj emisií, keďže ide o obytný súbor bez technologických zdrojov znečisťovania. Zvýšenie individuálnej automobilovej dopravy, ktoré bude výstavbou vyvolané, je hodnotené ako nevýznamné a nedôjde v dôsledku neho k prekročeniu platných imisných limitov. Počas samotnej výstavby sa očakáva krátkodobé a lokálne zvýšenie prašnosti a emisií zo stavebných mechanizmov, avšak tieto vplyvy budú časovo obmedzené a po ukončení stavebných prác pominú. Na ich zmiernenie postačí uplatňovať bežné organizačné opatrenia, ako je pravidelné kropenie komunikácií počas prašných činností či kontrola technického stavu strojov. Z hľadiska kvality ovzdušia je preto navrhovaná činnosť akceptovateľná a v súlade s platnými hygienickými limitmi.

f) Žiadame vyhodnotiť súlad s limitmi akustického zaťaženia v denných aj nočných hodinách podľa zákona o verejnom zdraví č. 355/2007 Z. z. v zmysle jeho vykonávacej vyhlášky č. 549/2007 Z. z. v aktuálnom znení.

Vyjadrenie navrhovateľa: Pre navrhovanú činnosť bolo vypracované hlukové posúdenie „Obytný súbor Marina Piešťany“ spracované spoločnosťou EnA CONSULT Topoľčany, s. r. o. /03/2025. Táto štúdia tvorí prílohu zámeru. Zo záverov je možné konštatovať, že súčasná hluková situácia v hodnotenom území neprekračuje prípustné hygienické limity pre dennú ani nočnú dobu. Realizácia navrhovanej činnosti nebude mať za následok významné zvýšenie hlukovej záťaže a ani po uvedení stavby do prevádzky sa nepredpokladá prekročenie platných limitov, Najbližšie obytné objekty budú naďalej spĺňať požiadavky na ochranu zdravia pred hlukom. Zvýšenie dopravnej záťaže v okolí sa hodnotí ako nevýznamné a nebude viesť k prekročeniu hlukových limitov. Počas samotnej výstavby

sa očakáva dočasné zvýšenie hladín hluku, ktoré bude mať lokálny a časovo obmedzený charakter. Z tohto dôvodu sa nevyžadujú žiadne špeciálne protihlukové opatrenia, postačuje dodržiavanie bežných organizačných opatrení, najmä obmedzenie hlučných prác vo večerných a nočných hodinách, Celkovo je možné zámer z hľadiska hlukovej záťaže považovať za akceptovateľný a v súlade s legislatívnymi požiadavkami na ochranu zdravia obyvateľstva.

g) Žiadame vyhodnotiť vplyvy prípadných zdrojov elektromagnetického žiarenia podľa § 28 zákona o verejnom zdraví č. 355/2007 Z. z. ako aj vyhodnotiť vplyvy optického žiarenia podľa § 29 zákona o verejnom zdraví č. 355/2007 Z. z.

Vyjadrenie navrhovateľa: Navrhovaná činnosť počas bežnej prevádzky nepredstavuje významný zdroj elektromagnetického ani optického žiarenia v zmysle § 28 a § 29 zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia. Elektromagnetické žiarenie môže vzniknúť v okolí elektrických zariadení (napr. meniče, rozvádzače), avšak tieto zariadenia sú konštruované a budú prevádzkované v súlade s platnými technickými normami a limitmi pre expozíciu obyvateľstva.

h) Žiadame úrad posudzovania vplyvov na životné prostredie overiť, či budovy navrhované v rámci navrhovanej činnosti, resp. jej zmeny majú vyhodnotenú predpokladanú projektovú energetickú hospodárnosť a či táto je v limite príslušnej kategórie budov. Súčasne žiadame úrad posudzovania vplyvov na životné prostredie určiť, či sú v oznámení navrhovanej činnosti, resp. jej zmeny určené opatrenia zabezpečujúce splnenie príslušných energetických limitov.

Vyjadrenie navrhovateľa: Zámer reflektuje viacero opatrení v súlade s klimatickými cieľmi legislatívneho balíka Fit for 55, ktorého cieľom je znížiť emisie skleníkových plynov o 55% do roku 2030 a to konkrétne:

- Navrhovaná činnosť počíta so zateplením obvodových stien (ETICS), modernými oknami.
- Zelené strechy sú navrhnuté s extenzívnou zeleňou z recyklovaných materiálov.
- Sadové úpravy budú prispievať k zmierneniu tepelného ostrova a vytvárať klimaticky odolné prostredie. Projekt obsahuje zelené strechy, komunitné a relaxačné zóny, 60 % pokryvnosť drevinami.

Špecifické otázky týkajúce sa navrhovanej činnosti, resp. jej zmeny

a. Predmetný zámer nevyhodnocuje vplyvy na životné prostredie v zmysle ich legálnej definície a nerozlišuje medzi znečisťovaním, poškodzovaním a ujmou životného prostredia. Ide pri tom o rôznu intenzitu a charakter vplyvov na životné prostredie a podstatou zisťovacieho konania je zistiť aké rôzne vplyvy zámer má. Nepredstavuje tak ani odborný podklad pre nasledujúce povoľovacie konania.

Vyjadrenie navrhovateľa: Zámer bol vypracovaný v súlade s osnovou podľa prílohy č. 9 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie. Zámer bol vypracovaný v súlade s požiadavkami zákona, pričom jeho obsah a rozsah zodpovedá zákonom stanoveným náležitostiam pre tento typ dokumentácie. V rámci zámeru boli identifikované možné vplyvy na životné prostredie a navrhnuté primerané opatrenia na ich elimináciu alebo zmiernenie, v súlade s požiadavkami zákona.

b. Namietame, že navrhovateľ zjavne používa salámovú metódu, t. j. účelové delenie zámeru na menšie časti, pričom posudzovanie vplyvov nerespektuje základnú zásadu ochrany životného prostredia podľa § 12 zákona č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí tým, že sa neposudzujú kumulatívne a synergické vplyvy, ale len parciálne.

Vyjadrenie navrhovateľa: Pojem tzv. „salámová metóda“ nepovažujeme za opodstatnený, keďže navrhovaná činnosť nemá žiadne iné etapy. Všetky informácie v rámci štádia projektovej dokumentácie sú transparentne deklarované, ich väzby sú popísané v príslušných dokumentáciách a procesné postupy sú v súlade s platnou legislatívou. V rámci Zámeru boli vypracované aj štúdie, ktoré kumulatívne zhodnocujú vplyvy na životné prostredie.

Podľa čl. 44 ods. 4 a ods. 5 Ústavy SR „Štát dbá o šetrné využívanie prírodných zdrojov, o ochranu poľnohospodárskej pôdy a lesnej pôdy, o ekologickú rovnováhu a o účinnú starostlivosť o životné prostredie a zabezpečuje ochranu určeným druhom voľne rastúcich rastlín a voľne žijúcich živočíchov. Poľnohospodárska pôda a lesná pôda ako neobnoviteľné prírodné zdroje používajú osobitnú ochranu zo strany štátu a spoločnosti“, ktorú v mene štátu v súlade s čl. 44 ods. 6 Ústavy SR v zisťovacom konaní zabezpečuje úrad posudzovania vplyvov na životné prostredie dôkladným a úplným zistením skutkového stavu predpokladaných vplyvov na životné prostredie v zmysle vyššie citovaných právnych predpisov.

Vyjadrenie navrhovateľa: Požiadavka v kompetencii príslušného orgánu. Hoci sú dotknuté parcely v súčasnosti definované ako ovocný sad umiestnené mimo zastavaného územia obce, navrhovaná činnosť je v súlade s platným územným plánom. Podľa platného Územného plánu mesta Piešťany sú tieto pozemky určené ako plochy všeobecného bývania. Z hľadiska účelu sú všetky tri objekty navrhnuté ako bytové budovy.

Vyjadrenie OU PN OSZP: Tunajší úrad berie pripomienku na vedomie. Zámer navrhovanej činnosti obsahuje základnú charakteristiku navrhovanej činnosti, základné údaje o súčasnom stave životného prostredia, základné údaje o predpokladaných vplyvoch na jednotlivé zložky životného prostredia. V procese zisťovacieho konania neboli identifikované také nedostatky, ktoré by znemožňovali určiť vplyvy navrhovanej činnosti.

Okresný úrad Piešťany, odbor starostlivosti o životné prostredie vzhľadom na obsah vyššie uvedeného nevyžiadaného stanoviska uvádza, že predložený zámer navrhovanej činnosti dostatočne definuje a hodnotí vplyvy navrhovanej činnosti na životné prostredie a navrhnuté opatrenia zabezpečujú súlad navrhovaného riešenia prevádzky s požiadavkami súčasne platnej legislatívy o ŽP.

Súčasný stav využívania územia

Záujmové územie sa rozprestiera v južnej časti mesta Piešťany. Zo severnej strany sa nachádzajú v súčasnosti nevyužívané pozemky (prípravovaný investičný zámer Therme park), z východnej strany lemuje hranicu pozemku Rekreačná ulica, z južnej strany sa nachádza komunikácia prislúchajúca susedným bytovým domom, zo západnej strany sa nachádza zástavba rodinných domov a k nim prislúchajúce garáže. Spomínané ulice, rodinné a bytové domy definujú lichobežníkový tvar pozemku. Terén je prevažne rovinatý. V súčasnosti je pozemok nevyužívaný, pokrytý prevažne náletovou a vzrastlou zeleňou. V severnej časti sa nachádza pôvodná panelová plocha, v súčasnosti prekrytá náletovou zeleňou.

Požiadavky navrhovanej činnosti na vstupy

Záber pôdy

Umiestnenie navrhovanej činnosti je v Trnavskom samosprávnom kraji, okrese Piešťany, v meste Piešťany, katastrálnom území Piešťany. Parcely určené na výstavbu sú klasifikované ako Ovocný sad. Na základe záberu poľnohospodárskej pôdy (ovocný sad) bude podaná žiadosť na vyňatie poľnohospodárskej pôdy v zmysle § 17 ods. 1 zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Zdroje a spotreba vody

Počas výstavby

Miesto odberu vody (MOV) je predpokladané prostredníctvom navrhovaných vodomerných šácht, ktoré je nutné vyhotoviť v prípravnej fáze projektu. V prípade, že v čase zahájenia výstavby nebude k dispozícii uvedené pripojenie, zabezpečí zhotoviteľ vodu z iného bodu, prípadne z cisterny alebo nádrží. Požiadavky na pripojenie a kapacita bude stanovená v nasledovnej fáze projektovej dokumentácie. Na základe odhadu použitých technológií a staveniskového vybavenia sa predpokladá požiadavka na zásobovanie vodou pre potreby výstavby DN 100, 12 l/s.

Počas prevádzky

Objekt bude zásobovaný pitnou vodou z areálového vodovodu. Na vstupe do objektu bude na potrubí studenej vody osadený hlavný uzáver vody, spätný ventil a uzáver s vypúšťaním, príslušného profilu. Za týmito armatúrami bude studená voda vedená v podhľade a v stene ku jednotlivým zariadeníacim predmetom. Teplá voda bude pripravovaná v elektrickom zásobníku jednotlivo v každom byte samostatne.

Surovinové zabezpečenie

Počas výstavby

Vzhľadom na stupeň projektovej dokumentácie bude surovinové zabezpečenie počas výstavby spresnené v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie. Bude sa jednať najmä o stavebné materiály a stavebné výrobky ako sú piesok, štrk, cement, oceľ, drevo, sklo, tehly, dlaždice, obkladačky, a pod. Druh, množstvo surovín a stavebných výrobkov bude špecifikované v ďalších stupňoch projektovej prípravy.

Zdrojmi týchto materiálov budú štandardné ťažobné a iné dodávateľské organizácie, resp. pôjde o obchodné výrobky zo zdrojov mimo posudzovaného územia, ktorých prísun si zabezpečí samotná dodávateľská organizácia.

Počas prevádzky

Pri prevádzke navrhovanej činnosti je predpoklad potreby surovín len v súvislosti s údržbou komunikácií (zimný posypový materiál, asfalt a betón na drobné opravy a pod.), a pre potreby budúcich užívateľov priestorov občianskej vybavenosti. Údaje o predpokladanej spotrebe týchto surovín budú spresnené v podrobnejšej etape projektovej prípravy.

Energetické zdroje

Elektrická energia a vykurovanie

Počas výstavby

Elektrická energia bude využívaná na pohon stavebných strojov a zariadení, osvetľovanie vnútorných a vonkajších priestorov staveniska. Miesto odberu bude označené ako MOE (miesto odberu elektrickej energie s meraním odberu) a na tieto účely bude slúžiť trafostanica. V ďalšej fáze projektovej dokumentácie sa stanoví navrhovaná orientačná poloha staveniskového rozvádzača, ktorá bude upresnená v rámci výrobnjej prípravy zhotoviteľa. Pred pripojením je dodávateľ povinný predložiť platnú revíziu.

Na základe odhadu použitých mechanizmov a staveniskového vybavenia sa predpokladá požiadavka na zdanlivý príkon pre potreby výstavby 106 kVA.

Vykurovanie

Vykurovacía sústava je navrhnutá teplovodná s núteným obehom vykurovacej vody s teplotným spádom 40/30°C pre podlahové vykurovanie s ekvitermickou reguláciou pre byty, s konštantným teplotným spádom 70/50°C pre ohrev VZT zariadení a s konštantným teplotným spádom 70/50°C pre ohrev teplej vody. Celá koncepcia vykurovania je koncipovaná pre objekt s nízkotepelným vykurovacím systémom.

Na pokrytie potreby tepla pre vykurovanie, pre prípravu teplej vody a pre ohrev teplej vody pre VZT zariadenia sú navrhnuté 3 ks stacionárnych kondenzačných kotlov Viessmann Vitocrossal 100 typ CIB, výkon 30 - 110 kW pri teplotnom spáde 80/60°C. Kotle sú zapojené hydraulicky kaskádovo. Kotolňa je umiestnená v 1. PP v podzemnej garáži, ktorá je spoločná pre všetky riešené stavebné objekty OBJEKT A, B, C. Kotolňa slúži pre zásobovanie teplom, pre prípravu teplej vody a pre ohrev vody pre VZT zariadenia, pre všetky bytové domy.

Pre prípravu teplej vody v letných mesiacoch sú navrhnuté 3 ks tepelných čerpadiel vzduch-voda Viessmann Vitocal 250-A v monoblokovom vyhotovení s menovitým výkonom 5,3 – 18,5 kW, pre maximálne efektívne využitie obnoviteľného zdroja energie v tomto prípade tepelného čerpadla vzduch-voda, ktoré je práve v letných mesiacoch najefektívnejšie. Tepelné čerpadlá so zásobníkmi teplej vody sú umiestnené v technickej miestnosti v suteréne pri rampe.

Vzduchotechnika, chladenie

Projekt vzduchotechniky rieši vetranie podzemných garáží, vetranie kobiek, vetranie kotolne, vetranie technických miestností, podtlakové vetranie hygienických priestorov a kuchýň v bytoch, lokálne vetranie s rekuperáciou tepla v bytoch, príprava na chladenie bytov v objekte „BD Marina“.

Vzduchotechnické zariadenia navrhnuté na tvorbu vnútornej klímy v riešených priestoroch môžeme rozdeliť podľa funkčných celkov na:

Zar. č. 1 – Vetranie podzemných garáží (1.PP-2.PP)

Zar. č. 2 – Vetranie technických priestorov

Zar. č. 3 – Vetranie kobiek

Zar. č. 4 – Vetranie spoločných priestorov - chodieb

Zar. č. 5 – Podtlakové vetranie hygienických zariadení – byty

Zar. č. 6 – Podtlakové vetranie kuchýň – digestory - byty

Zar. č. 7 – Lokálne vetranie s rekuperáciou tepla v bytoch

Technické riešenie vetrania a chladenie navrhovanej činnosti bude bližšie popísané v rámci projektovej dokumentácie pre ďalšie stupne povoloňovacieho procesu.

Plyn

Počas výstavby

Zabezpečenie zemným plynom počas výstavby areálu navrhovanej činnosti sa nepredpokladá.

Počas prevádzky

Pre navrhovanú činnosť bude potrebné riešiť prekládku distribučného plynovodu- SO 06.1 , prípojku STL SO 06.2 , skrátenie BP VTL plynovodu, meráciu a regulačnú stanicu plynu a rozvod plynu pre kotolňu .

Cez pozemok p. c. 10227/14 a 15 je vedený STL plynovod DN 150 90 kPa materiál oceľ. Tento rozvod bude zrušený pre týmto pozemkom bude tento plynovod prepojený z existujúcim plynovodom STL DN 100 90kPa ktorý je v správe SPP. Na tomto prepoji bude vysadená odbočka pre prípojku plynu na pozemok investora. Na hranici pozemku bude osadená MaRSP kde bude plyn redukovaný na 4,5 kPa a ďalej bude vedený do objektu do kotolne. Výkon kotolne je volený na základe prevádzkovej špičky č. I na výkon 289 650 W.

Koncepcia vykurovania je rovnaká pre všetky objekty, nakoľko účel objektov je rovnaký. Z plynovej kotolne vedú tri vetvy pre vykurovanie, jedna pre objekt A, druhá pre objekt B a tretia pre objekt C. Potrubia z kotolne pre vykurovaciu sústavu bytov je vedené pod stropom 1. podzemného podlažia na závesoch. Následne potrubia vedú do inštalčných šacht, cez ktoré stúpajú smerom hore cez všetky podlažia. Na každom poschodí je umiestnený poschodový rozdeľovač/zberač, z ktorého sú napojené všetky byty na podlaží. Na odbočkách k poschodovým rozdeľovačom sú osadené regulátory tlakovej diferencie, filter a uzatváracie armatúry. Na vývodoch z poschodových rozdeľovačov budú osadené sady pre merače tepla a vyvažovacie ventily. Každý byt má navrhnutý vlastný rozdeľovač/zberač pre podlahové vykurovanie s teplotným spádom 40/30 °C, pred ktorými sú osadené uzatváracie armatúry. Hlavný rozvod vykurovania je z oceľového potrubia, ktoré je zaizolované tepelnou izoláciou na elimináciu tepelných strát.

Plynová kotolňa:

Na pokrytie potreby tepla pre vykurovanie, pre prípravu teplej vody a pre ohrev teplej vody pre VZT zariadenia sú navrhnuté 3 ks stacionárnych kondenzačných kotlov Viessmann Vitocrossal 100 typ CIB, výkon 30 - 110 kW pri teplotnom spáde 80/60°C. Kotle sú zapojené hydraulicky kaskádovo. Kotolňa je umiestnená v 1. podzemnom podlaží v podzemnej garáži, ktorá je spoločná pre všetky riešené stavebné objekty OBJEKT A, B, C. Kotolňa slúži pre zásobovanie teplom, pre prípravu teplej vody a pre ohrev vody pre VZT zariadenia, pre všetky bytové domy. Pre prípravu teplej vody v letných mesiacoch sú navrhnuté 3 ks tepelných čerpadiel vzduch-voda Viessmann Vitocal 250-A v monoblokovom vyhotovení s menovitým výkonom 5,3 – 18,5 kW, pre maximálne efektívne využitie obnoviteľného zdroja energie v tomto prípade tepelného čerpadla vzduch-voda, ktoré je práve v letných mesiacoch najefektívnejšie. Tepelné čerpadlá so zásobníkmi teplej vody sú umiestnené v technickej miestnosti v suteréne pri rampe. Plynové kotly a tepelné čerpadlá budú navzájom prepojené tak, aby mohli systémy pracovať súčasne a boli čo najviac efektívne.

Dopravné riešenie

Hlavnú dopravnú obslužnú komunikáciu v území tvorí Rekreačná ulica, čo je miestna obslužná cesta kategórie MO2 8/30. Napojená je na nadradený komunikačný systém v križovatke s cestou I/61, smerom do centra mesta v križovatke s Hlbokou. Rekreačná ulica má na riešenom úseku intravilánový charakter s odvodnením jej povrchu cez uličné vpusty popri zvýšených obrubníkoch do kanalizácie. Šírka vozovky s asfaltobetónovým povrchom je 6-7 m medzi betónovými obrubníkmi. Jednostranný chodník šírky 2 m s dlažbovým povrchom je pozdĺž vozovky na strane pozemku investora. Z troch strán je územie zastavané, severná časť pozemku je v dotyku v súčasnosti s nezastavaným koridorom plánovanej preložky II/499 a existujúcich inžinierskych sietí (VTL a STL plynovod). Pozemok investora ako aj navrhované úpravy sú v dostatočnej vzdialenosti od pripravovanej preložky II/499 vrátane jej ochranného pásma (25 m). Od osi budúcej cesty II/499 je najbližší okraj pozemku vo vzdialenosti 60 m.

Počas výstavby

Stavba hlavných pozemných objektov ako aj areálových komunikácií a chodníkov prebieha na existujúcich zelených plochách, preto budú obmedzenia v doprave len minimálne. Bezpečný pohyb vozidiel a chodcov sa zabezpečí osadením prenosného dopravného značenia podľa príslušného výkresu, čo bude predmetom ďalších stupňov projektu.

Počas prevádzky

Z dopravného hľadiska je územie prístupné po miestnej ceste - Rekreačnej ulici, nachádzajúcej sa priamo v dotyku s pozemkom investora na celej jeho východnej strane. Existujúci vjazd na pozemok v severnej časti sa z dôvodu jeho nevyhovujúceho umiestnenia presunie do novej polohy. Na vhodnejšom mieste sa z ulice zriadi jeden nový vjazd šírky 6,5 m, z ktorého sa bude priamo pokračovať do podzemnej garáže. Od ulice sa existujúci zvýšený obrubník pozdĺž vozovky nahradí v mieste vjazdu za nábehový obrubník. Podľa geodetického zamerania sa v mieste nového vjazdu nachádzajú inžinierske siete, v pôvodnom chodníku pozdĺž cesty je VN vedenie a VO, v zeleni je slaboprúdový kábel. Tieto sa ochránia alebo preložia, čo riešia samostatné časti projektu. Vpravo od vjazdu do garáže

bude odbočka na malé parkovisko pre 4 elektromobily s možnosťou ich nabíjania. Ostatné parkovacie kapacity bytových domov sú sústredené výlučne do podzemnej garáže.

V podzemnom podlaží prepája garáž všetky 3 plánované bytové domy. Navrhovaná je na kapacitu 141 stojísk pre osobné motorové vozidlá rozmerov O2. 14 stojísk (10% podiel) bude v garáži vyčlenených pre návštevníkov bytového domu. Minimálne rozmery stojiska sú 2,5 x 5,0 m, pri stenách a iných relevantných prekážkach sú rozmery zväčšené. Z celkového počtu stojísk je 6 vyčlenených pre ŤZP, tieto miesta sú širšie (minimálne 3,5 m). Šírka komunikácie v garáži je 6 m. Vstupná rampa do garáže z povrchu má pozdĺžny sklon do 10% a šírku 5,9 m. Vedľa nej sa nachádza rampa pre peších š. 1,5 m smerom na povrch. Obyvatelia a ich návštevy sa dostanú z garáže do bytových domov cez viaceré vnútorné výťahy a schodiská.

Pre potreby navrhovanej činnosti bola vypracované DKP „dopravné napojenie pre Obytný súbor MARINA, Piešťany“ vypracované spoločnosťou AFRY CZ s. r. o. (10/2024).

Predkladané dopravno-kapacitné posúdenie vychádza z údajov získaných aktuálnymi dopravnými prieskumami, zo septembra 2024. Dokumentácia sa zaoberá analýzou súčasného stavu dopravy a dopravnou prognózou v čase predpokladaného uvedenia do prevádzky v roku 2028 s výhľadom na 20 rokov.

Analýza vývoja dopravy na ceste I/61 preukázala kontinuálnosť priebehu dopravy s pomerne nízkym nárastom oproti prieskumom z rokov 2019 – 2023. S ohľadom na konzervatívne spracovanie dopravnej prognózy pomocou koeficientov rastu (v zmysle TP 070) je predpoklad určitej rezervy v hodnotení kapacity križovatky. Prognóza sa zaoberá smerovaním dopravy v križovatke cesty I/61 a miestnej cesty Rekreačná, prostredníctvom ktorej je navrhovaný zámer Obytný súbor Marina napojený na nadradenú cestnú komunikáciu I/61.

Pre kapacitné posúdenie križovatky boli vyhodnotené intenzity a smerovanie dopravy v dopoludňajšej a popoludňajšej špičkovej hodine.

Prognóza dopravy bola spracovaná variantne, v súlade s Územným plánom mesta Piešťany a Územným plánom Trnavského kraja. Variantné dopravné stavy (nulový, rozvojový a výhľadový) vyplývajú z predpokladanej koncepcie rozvoja dopravnej infraštruktúry a z rozvoja územia v širších vzťahoch. Hodnotený investičný zámer túto koncepciu rozvoja neovplyvňuje. Dopravný dopyt investičného zámeru Obytný súbor Marina Piešťany vyjadrený percentuálnym podielom z celkovej intenzity dopravy križovatky v špičkových hodinách predstavuje jej veľmi nízke prítlačenie, ktoré neprekračuje 3,5% intenzity dopravy v križovatke.

Z kapacitného posúdenia variantov vyplynulo, že hodnotená križovatka bude:

- v nulovom variante kapacitne vyhovujúca,
- v rozvojovom variante, ktorý uvažuje s urbanizáciou územia Nová Lodenica, avšak bez zohľadnenia preložiek ciest I/61 a II/499, kapacitne nepostačujúca. Predpokladaný rozvoj územia Nová Lodenica prinesie pomerne vysoké nároky dopravného dopytu. Samotné napojenie Novej Lodenice na cestu I/61 je navrhnuté dostatočne kapacitnou okružnou križovatkou a bude vyhovujúce v celom výhľadovom období. Kapacita hodnotenej stykovej križovatky je však nižšia ako kapacita okružnej.
- nakoľko etapizácia, rozvoj a urbanizácia územia Nová Lodenica sa najmä vplyvom dynamiky ekonomického prostredia, môže odlišovať od pôvodných plánov (čo je bežným javom pri takto rozsiahlych investičných zámeroch), je vhodné sledovať vývoj dopravy na ceste I/61 a v prípade preukázania opodstatnenosti navrhnuť kapacitne vyhovujúcu križovatkú. V danom území bude vhodná a zároveň kapacitne vyhovujúca okružná alebo svetelne riadená križovatka,
- vo výhľadovom variante sa uvažuje s priaznivým vplyvom poklesu dopravy na ceste I/61 a križovatka bude kapacitne vyhovujúca. Príprava preložiek ciest I/61 a II/499 je zatiaľ iba v rozsahu územnej rezervy a nie je zrejmé jej etapizácia, ani podrobnejší návrh napojení preložky na existujúce komunikácie.

Hromadná doprava

Riešená lokalita je situovaná v okrajovej časti mesta. V dostupnej vzdialenosti 80-180 m od bytových domov sa nachádza na Rekreačnej ulici autobusová zastávka MHD „Piešťany, Sĺňava, Lodenica“, linky č. 3 a 4. Prístup k zastávke je po existujúcom jednostrannom chodníku pozdĺž Rekreačnej.

Pešia doprava

Existujúci jednostranný chodník pozdĺž Rekreačnej ulice šírky 2 m sa v dotyku s pozemkom investora rozšíri na 2,5 m. Pôvodné stĺpy verejného osvetlenia sa odsadia do novej polohy za chodník. Pohyb chodcov na plochách vo vnútrobloku navrhovaných 3 bytových objektoch je riešený po samostatných chodníkoch úplne oddelených od ciest a parkovísk. Vnútroareálová sieť hlavných chodníkov z dlažby minimálnej šírky 2 m je doplnená mlatovými chodníkmi šírky 1,5 m, po ktorých sa obyvatelia dostanú k navrhovaným ihriskám.

Cyklistická doprava

V bezprostrednom okolí nie je vybudovaná sieť cyklotrás. Cyklisti využívajú príľahlú existujúcu cestnú sieť. Na žiadosť investora je vo vnútri garáže navrhovaných 70 stojísk pre bicykle. Na povrch z garáže a naopak sa dostanú po rampe súbežnej s vjazdom do garáže pre vozidlá.

Elektromobilita

Navrhovaná činnosť uvažuje s predprípravou 4 vonkajších stojísk na nabíjacie stanice pre elektromobily podľa zákona č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov a znení neskorších predpisov. Okrem vonkajších stojísk pre elektromobily bude príprava pre elektromobily v garáži. Podľa záujmu o pripojenie sa budú môcť pripojiť už konkrétni majitelia bytov prípadne nájomníci.

Nároky na pracovné sily

Počas výstavby

Na základe prepočtu nákladov stavby sa predpokladá nasadenie v rozsahu 80 - 100 pracovníkov počas výstavby. Presný počet pracovníkov bude zrejmý z harmonogramu dodávateľa stavby.

Počas prevádzky

Po vybudovaní obytného súboru sa vytvorenie pracovných miest nepredpokladá.

Významné terénne úpravy a zásahy do krajiny

V rámci terénnych úprav budú realizované potrebné stavebné úpravy (násypy, oporné konštrukcie ...) tak, aby sa docielilo funkčné využívanie a zveľadenie územia podľa navrhovaného výškového osadenia navrhovaných stavebných objektov s napojením na dopravnú a pešiu infraštruktúru. Jedná sa predovšetkým o oporné konštrukcie a násypy, ktoré budú zabezpečovať stabilitu svahu. Potreba oporných stien vyplynula z navrhovanej architektúry a výškového osadenia stavebných objektov do svažitého terénu. Oporné konštrukcie budú v drvivej väčšine na miestach vyvýšených predzáhradok prislúchajúcich k bytom na 1. nadzemnom podlaží, prípadne budú prevedené všade tam, kde bude potrebné zabezpečiť výškový rozdiel medzi upraveným a pôvodným terénom.

Údaje o výstupoch navrhovanej činnosti

Ovzdušie

Emisie počas výstavby

Za producenta emisií počas realizácie zámeru možno považovať vlastnú lokalitu počas výstavby navrhovanej činnosti. Počas výstavby dôjde k časovo obmedzenému, lokálnemu zaťaženiu kvality ovzdušia a to najmä:

- činnosťou stavebných mechanizmov (TZL – PM10, PM2,5),
- prevádzkou motorových vozidiel v súvislosti so stavbou (TZL – PM10, PM2,5, NOx CO, VOC),
- manipuláciou s prášnymi materiálmi v súvislosti so stavbou (TZL – PM10, PM2,5),
- resuspenziou prachových častíc v rámci priestoru stavby (TZL – PM10, PM2,5).

Stavebné a montážne mechanizmy a súvisiaca nákladná doprava budú zdrojom prašnosti a emisií. Znečistenie sa prejaví lokálne priamo na stavenisku a v menšej miere na prístupových komunikáciách. Vplyvy budú lokálne a dočasné, nepredpokladá sa zhoršenie kvality ovzdušia a intenzity znečistenia je možné minimalizovať vhodnými opatreniami.

Emisie počas prevádzky

Zdrojom znečisťujúcich látok bude:

- vykurovanie objektov,
- záložný zdroj,
- statická doprava,
- zvýšená intenzita dopravy na príjazdových komunikáciách.

Vykurovanie bude zabezpečené tromi kusmi plynových stacionárnych kondenzačných kotlov s tepelným príkonom cca 330 kW.

V zmysle prílohy č. 1 k vyhláške MŽP SR č. 248/2023 Z. z. o požiadavkách na stacionárne zdroje znečisťovania ovzdušia, bude predmetný zdroj znečisťovania ovzdušia kategorizovaný nasledovne:

1.1.2 Technologické celky obsahujúce spaľovacie zariadenia vrátane plynových turbín a stacionárnych piestových spaľovacích motorov, s nainštalovaným súhrnným menovitým tepelným príkonom v MW: $\geq 0,3$ až 50

V zmysle § 20 ods. 5 zákona č. 146/2023 Z. z. sa zariadenia stacionárneho zdroja na účely uplatnenia emisných limitov a technických požiadaviek člena a vymedzujú ako: a) spaľovacie zariadenia

Podľa agregačných pravidiel uvedených v prvej časti prílohy č. 4 k vyhláske MŽP SR č. 248/2023 Z. z. sa jedná o malé spaľovacie zariadenia.

Zariadenie slúžiace na vykurovanie budú ako palivo využívať zemný plyn. Spaľovaním zemného plynu dochádza ku vzniku emisií znečisťujúcich látok: TZL, SO₂, CO, NO_x, TOC.

Emisie z malých spaľovacích zariadení musia podľa bodu 1.1 šiestej časti prílohy č. 4 k vyhláske MŽP SR č. 248/2023 Z. z. zodpovedať požiadavkám a podmienkam prevádzkovania podľa technických noriem alebo iných obdobných technických špecifikácií s porovnateľnými alebo prísnejšími požiadavkami, ktoré sa na príslušné zariadenia vzťahujú.

Záložný zdroj

Elektrické zariadenia v prevádzke počas požiaru musia mať zabezpečenú trvalú dodávku elektrickej energie z dvoch od seba nezávislých zdrojov podľa čl. 4.2.1 STN 92 0203. Na tento účel bude v prípade potreby v ďalšom stupni navrhnutý záložný zdroj.

Rozptylová štúdia

Pre potreby navrhovanej činnosti bola vypracovaná rozptylová štúdia „Obytný súbor Marina Piešťany“ odborne spôsobilou osobou Ing. Viliamom Carachom, PhD. (11/2024).

Cieľom rozptylovej štúdie je zhodnotenie vplyvu zdrojov znečisťovania ovzdušia stavby „Obytný súbor MARINA Piešťany“ na kvalitu ovzdušia v okolí navrhovaného umiestnenia pre účely hodnotenia kvality ovzdušia v rámci konania o vydaní územného rozhodnutia.

Na základe predloženej dokumentácie boli identifikované zdroje znečisťovania ovzdušia v súvislosti so stavbou, ktoré môžeme rozdeliť na energetické zdroje (vykurovanie) a statická a dynamická doprava.

Energetickými zdrojmi je vykurovanie jednotlivých objektov, resp. kotly na zemný plyn. Emisie ZL z tohto zdroja boli vypočítané na základe maximálnej spotreby paliva a predpokladaných emisných limitov. Spaľovanie zemného plynu je zdrojom najmä emisií NO_x a CO.

V prípade cestnej dopravy, základným vstupným údajom je citované dopravno-kapacitné posúdenie. Z hľadiska hodnotenia kvality ovzdušia, emisne najnepriaznivejším stavom je hodnotenie tzv. špičkovej hodiny, kedy je príspevok cestnej dopravy navrhovanej činnosti najvyšší. Cestná doprava (statická a dynamická) je primárne zdrojom emisií TZL, NO_x, CO a VOC. Pre výpočet emisií ZL boli použité emisné faktory podľa Európskej agentúry pre životné prostredie a to pre emisnú triedu EURO IV pre spaľovacie a nespaľovacie procesy, čo možno považovať za emisne najnepriaznivejší stav v prípade statickej a dynamickej dopravy. Rozptylová štúdia hodnotí emisne najnepriaznivejší stav, t. j. súbežnú prevádzku všetkých identifikovaných zdrojov znečisťovania ovzdušia. V uvedenom prípade je to napríklad zimné obdobie. V letnej sezóne je vplyv energetických zdrojov v porovnaní so zimným obdobím výrazne nižší. V letnom období môžeme považovať za dominantný zdroj statickú a dynamickú dopravu.

Štúdia hodnotí súčasnú úroveň kvality ovzdušia a očakávanú úroveň kvality ovzdušia po realizácii stavby. Pre účely hodnotenia kvality ovzdušia pre hodnotenie vplyvu navrhovanej činnosti na okolie boli zvolené referenčné body na úrovni obce Ružindol situované najbližšie k zdrojom znečisťovania ovzdušia navrhovanej činnosti (viď Príloha č. 1). Rozptylová štúdia hodnotí emisne najnepriaznivejší stav, t. j. v prípade statickej a dynamickej dopravy je to tzv. špičková hodinová intenzita dopravy.

Výsledkom matematického modelu je určenie tzv. súčasnej úrovne kvality ovzdušia, resp. kvality ovzdušia bez realizácie stavby (rok 2024) a predpokladaná úroveň kvality ovzdušia po realizácii stavby v roku 2028.

Súčasná úroveň kvality ovzdušia predstavuje úroveň kvality ovzdušia bez príspevku zdrojov znečisťovania ovzdušia stavby. Koncentrácie znečisťujúcich látok vo zvolených referenčných bodoch sú určené z výsledkov monitoringu SHMÚ, výsledkov celoplošného matematického modelovania SHMÚ a modelu kvality ovzdušia ATMOPLAN a príspevku súčasnej základnej dopravy vo svojej špičkovej hodinovej intenzite vypočítaného modelom kvality ovzdušia MODIM vo zvolených referenčných bodoch.

Na základe výsledkov matematického modelu je možné konštatovať, že v súčasnosti je v dotknutej oblasti dosahovaná úroveň indexu dobrej kvality ovzdušia v prípade koncentrácií PM₁₀, PM_{2,5} a NO₂. V prípade koncentrácií CO a VOC, index dobrej kvality nie je určený. Modelom vypočítané maximálne koncentrácie CO a VOC sú výrazne nižšie ako príslušné limitné hodnoty kvality ovzdušia. Výsledky matematického modelu pre súčasnú úroveň kvality ovzdušia sú uvedené v kapitole 11.1.

Po realizácii predmetnej stavby je možné konštatovať, že v súvislosti so zdrojmi znečisťovania ovzdušia so stavbou dôjde k miernemu zvýšeniu súčasných úrovní koncentrácií monitorovaných ZL ale pri konštatovaní dodržiavania indexu dobrej kvality ovzdušia, resp. budú dosahované výrazne nižšie hodnoty ako príslušné limitné hodnoty kvality ovzdušia. Výsledky matematického modelu sú uvedené v kapitole 11.2. Uvedené je možné konštatovať aj v prípade uvažovania kumulatívneho vplyvu s výhľadovou intenzitou základnou dopravou ako aj ostatných známych investičných projektov. Pri tomto konštatovaní je potrebné uviesť, že predmetná štúdia hodnotí teoreticky emisne najnepriaznivejší stav, čo v uvedenom prípade znamená stav, ktorý zodpovedá v prípade dopravy stav počas tzv. špičkovej intenzity dopravy. Tento emisne najnepriaznivejší stav nastáva v priebehu bežného dňa jednu, resp. dve hodiny. Zvyšný čas sú koncentrácie príslušných ZL výrazne nižšie ako počas špičkovej hodiny. V závere je možné konštatovať, že realizáciou predmetnej stavby nebude dochádzať k zhoršovaniu súčasnej úrovne kvality ovzdušia, resp. nepredpokladá sa vznik stavov prekračovania príslušných limitných hodnôt kvality ovzdušia v súvislosti s ich prevádzkou. V súvislosti so všeobecným rozvojom v oblasti technológií s minimálnymi, resp. nulovými emisiami z dopravy, je možné predpokladať udržanie súčasnej úrovne kvality ovzdušia.

Vody

Počas výstavby

Sociálne zázemie doplní vybraný dodávateľ stavby v koordinácii s investorom. Predpokladá sa umiestnenie v rámci hlavného bunkoviska v severnej časti pri hlavnom výjazde / vstupe na stavenisko. Odpadové vody z prenosných WC buniek (splaškové) budú odvážané a likvidované ako odpad prostredníctvom zmluvného dodávateľa.

Počas prevádzky

Splašková kanalizácia

Z objektu budú splaškové vody vyvedené ležatými potrubiami, do areálovej kanalizácie. Splaškové vody budú odvádzané gravitačne zvislými odpadovými potrubiami kanalizácie vedenými v podlahe, v stenách, predstenách. Pripájacie potrubia od jednotlivých zariadení predmetov do odpadových potrubí budú uložené v drážkach stenách alebo v inštalčných predstenách v spáde min. 3%. Zariadenia predmetov sú napájané do kanalizácie cez zápachové uzávierky. Splašková kanalizácia bude odvetraná nad strechu pomocou plastových ventilačných hlavíc. Prechod kanalizačného potrubia zo zvislej do ležatej časti bude zrealizovaný cez dve kolená s uhlom 45° s predĺžením a medzikusom 250 mm. Pri prestupe ležateho potrubia z objektu musí byť potrubie uložené v nezamrzajúcej hĺbke min. 1000 mm pod rastlým terénom. V objekte je potrubie umiestnené 500 mm pod podlahou. Zvodové potrubie (ležatá časť) kanalizácie bude vedené v zemi. Vo výške približne 1 m nad podlahou budú na každom zvislom kanalizačnom potrubí umiestnené čistiace tvarovky.

Splašková kanalizácia bude slúžiť pre odvedenie splaškových vôd, kde sa bude jednať o gravitačný systém splaškovej kanalizácie. Stavebný objekt bude napojený na verejnú kanalizáciu cez kanalizačnú prípojku PP SN10 DN200 dl. 19,40 m.

Predpokladaný objem splaškových vôd je 13 760,5 m³/rok.

Dažďová kanalizácia

Stavebný objekt Dažďová kanalizácia je rozdelená na dažďovú kanalizáciu zo spevnených plôch a dažďovú kanalizáciu zo striech. Dažďová kanalizácia bude zaústená do vsaku.

Odpady

Odpady vznikajúce počas výstavby

Odpady vznikajúce počas výstavby budú riešené v zmysle zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v zmysle vyhlášky Ministerstva životného prostredia SR č. 344/2022 Z. z. o stavebnom odpade a odpade z demolácií a v súlade s VZN č. 3/2021 a VZN č. 06/2023 o odpadoch na území mesta Piešťany. Odpady vznikajúce výstavbou navrhovanej činnosti budú zaradené nasledovne:

- 15 01 01 Obaly z papiera a lepenky
- 15 01 02 Obaly z plastov
- 17 01 01 Betón
- 17 01 02 Tehly
- 17 01 07 Zmesi betónu, tehál, obkladačiek, dlaždíc a keramiky iné ako uvedené v 17 01 06
- 17 02 01 Drevo
- 17 02 02 Sklo

- 17 02 03 Plasty
- 17 03 02 Bitúmenové zmesi iné ako v položke 17 03 01
- 17 04 05 Železo oceľ
- 17 04 07 Zmiešané kovy
- 17 04 11 Káble iné ako uvedené 17 04 10
- 17 05 06 Výkopová zemina iná ako v 17 05 05
- 17 06 04 Izolačné materiály iné ako uvedené v 17 06 01 a 17 06 03
- 17 09 04 Zmiešané odpady zo stavieb a demolácií iné ako uvedené v 17 09 01, 17 09 02 a 17 09 03
- 20 03 01 Zmesový komunálny odpad

Podľa § 77 ods. 2 zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch je pôvodcom odpadu, ak ide o odpady vznikajúce pri stavebných prácach a demolačných prácach vykonávaných v sídle alebo mieste podnikania, organizačnej zložke alebo v inom mieste pôsobenia právnickej osoby – podnikateľa, je právnická osoba – podnikateľ, pre ktorú sa tieto práce v konečnom štádiu vykonávajú. Pôvodca odpadu zodpovedá za nakladanie s odpadmi a plní povinnosti podľa § 14 tohto zákona. Spôsob nakladania s odpadom bude zabezpečený zberom odpadu kontajnermi (nutné dodržiavanie zhodnocovania vrátane triedenia na stavbe podľa platnej legislatívy).

Odpady, ktoré budú vznikať počas výstavby sa budú prechodne zhromažďovať v kontajneroch alebo na zabezpečených plochách oddelene podľa kategórie a druhu.

Kontajnery a miesta zhromažďovania odpadov budú riadne označené názvami, číselnými kódmi druhov odpadov a kategóriou podľa katalógu odpadov.

Kontajnery pre nebezpečný odpad budú opatrené identifikačnými listami nebezpečných odpadov a označené patričnými symbolmi nebezpečnej vlastnosti podľa osobitných predpisov.

Zhromaždené odpady budú priebežne po dosiahnutí technicky a ekonomicky optimálneho množstva odvázané oprávnenou osobou mimo areálu staveniska k ďalšiemu zhodnoteniu resp. ich zneškodneniu. Tento postup bude zmluvne zabezpečený so všetkými súvisiacimi náležitosťami.

Počas nakladania s odpadmi bude dodávateľ stavby rešpektovať a dôsledne plniť podmienky vyplývajúce z platnej legislatívy.

Uvedené zoznamy odpadov a ich množstvá sú predpokladané a budú upresnené a podrobne špecifikované podľa skutočného stavu.

Po ukončení výstavby vybraný dodávateľ / dodávatelia v spolupráci s investorom stavby, predložia na oddelenie príslušného orgánu štátnej správy, ku kolaudačnému konaniu evidenciu odpadov zo stavby, ohlásenie o stavebnom odpade, doklady o ich zhodnotení/zneškodnení a zmluvu na odvoz a zneškodňovanie komunálneho odpadu.

Odpady vznikajúce počas prevádzky

V zmysle zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v zmysle vyhlášky Ministerstva životného prostredia SR č. 371/2015 Z. z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona o odpadoch a vyhlášky Ministerstva životného prostredia SR č. 365/2015 Z. z., ktorou sa ustanovuje Katalóg odpadov a v súlade s VZN č. 3/2021 a VZN č. 06/2023 o odpadoch na území mesta Piešťany. Odpady vznikajúce prevádzkou navrhovanej činnosti budú zaradené nasledovne:

- 20 01 01 Papier a lepenka
- 20 01 02 Sklo
- 20 01 03 Viacvrstvé kombinované materiály na báze lepenky (kompozity na báze lepenky)
- 20 01 08 Biologický rozložiteľný kuchynský a reštauračný odpad
- 20 01 10 Šatstvo
- 20 01 25 Jedlé oleje a tuky
- 20 01 35 Vyhradené elektrické a elektrotechnické zariadenia iné ako uvedené v 20 01 21 a 20 01 23, obsahujúce nebezpečné časti
- 20 01 36 Vyhradené elektrické a elektronické zariadenia iné ako uvedené v 20 01 21, 20 01 23 a 20 01 35
- 20 01 39 Plasty
- 20 01 40 Kovy
- 20 02 01 Biologický rozložiteľný odpad
- 20 03 01 Zmesový komunálny odpad
- 20 03 03 Odpady z čistenia ulíc

Všetky priestory bytové aj nebytové sú určené na predaj, k termínu výstavby navrhovateľ zabezpečí platnú zmluvu so subjektmi oprávnenými na podnikanie v oblasti nakladania s odpadmi o zabezpečení odberu, prepravy a zneškodnenia všetkých v objekte vznikajúcich odpadov.

Po uvedení navrhovaných objektov do prevádzky bude zavedený triedený zber odpadov vhodných na ďalšie spracovanie (neznečistený obalový papier, kartónové obaly, sklo, plasty, kovy ...). Materiálne a organizačné zabezpečenie zberu bude realizované s odberateľskou firmou, ktorá zabezpečí odvoz odpadu na jeho ďalšie využitie a ostatné potrebné náležitosti pre kontinuálny odvoz odpadov. V prípade potreby odvozu nebezpečného odpadu, bude odpad odovzdaný zmluvne oprávnenej osobe na nakladanie s nebezpečným odpadom.

Nakladanie s komunálnym odpadom vznikajúcim z prevádzky bude zabezpečované v súlade s č. VZN č. 3/2021 a VZN č. 06/2023 o odpadoch na území mesta Piešťany.

Hluk a vibrácie

Počas výstavby

Počas výstavby možno očakávať zvýšenie hluku, prašnosti a znečistenie ovzdušia spôsobené pohybom stavebných mechanizmov v priestore staveniska. Tento vplyv však bude obmedzený na priestor stavby a časovo obmedzený na dobu výstavby, predovšetkým v čase terénnych úprav a zemných prác. V neskorších fázach výstavby bude hluková záťaž obyvateľstva v území nižšia.

V zmysle Vyhl. MZ SR č. 549/2007 Z. z. sa pri stavebnej činnosti v pracovných dňoch od 7:00 do 21:00 hod. a v sobotu od 8:00 do 13:00 hod. hluk v blízkom okolí posudzuje hodnotiacou hladinou pri použití korekcie -10 dB, v tomto prípade by ekvivalentná denná hluková záťaž od stavebných mechanizmov v najbližšom jestvujúcom chránenom prostredí a v uvedenom časovom intervale nemala presiahnuť hladinu hluku 60 dB.

Pri prácach je potrebné používať iba zariadenia, ktoré neprodukurujú nadmerný hluk a v prípade ich nevyhnutného použitia je nutné opatrit' ich kapotážou, prípadne použiť dočasné protihlukové steny. Ďalšou podmienkou je, aby vozidlá boli pri vykladaní a nakladaní s vypnutými motormi. Kompresor a elektro centrála musia byť umiestnené v akustickom prístrešku.

Počas prevádzky

V zmysle vypracovaného hlukového posúdenia „Obytný súbor Marina Piešťany“ spracovaného spoločnosťou EnA CONSULT Topoľčany, s. r. o /03/2025 vyplynuli nasledujúce skutočnosti:

Z hľadiska kategorizácie územia podľa tab. č. 1 je vonkajšie prostredie posudzovaného územia navrhovanej bytovej zástavby zaradené do II. kategórie chránených území s prípustnou hodnotou hluku z dopravy 50 dB cez deň a večer a 45 dB v noci.

Vplyv hluku z dopravy na chránené prostredie

V súčasnosti je riešené územie zaťažované dopravným hlukom, ktorý na Rekreačnej ulici prekračuje prípustnú hodnotu hluku stanovenú pre II. kategóriu území. Po realizácii navrhovanej činnosti dôjde v riešenom území v dôsledku navýšenia dopravy k nárastu hluku pred fasádami okolitých chránených budov najviac o +1,0 dB (bod V13). Uvedený nárast hluku je z hľadiska subjektívneho vnímania sluchom zanedbateľný, z objektívneho hľadiska sa tento nárast pohybuje v pásme neistoty bežného merania hluku.

Z tab. č. 5 posúdenia je zjavné, že samotná navrhovaná činnosť negeneruje svojimi dopravnými nárokmi hladinu akustického tlaku, ktorá by prekračovala prípustné hodnoty hluku z dopravy ako v jestvujúcej obytnej zóne, tak aj pred fasádami vlastných budov.

Predikciou zistené imisné hladiny hluku celkovej (kumulatívnej) dopravy pred oknami navrhovaných obytných budov prekračujú prípustné hodnoty hluku stanovené pre II. Kategóriu chránených území len pred východnou a južnou fasádou objektu C.

Podľa čl. 1.9.prílohy vyhlášky [2] „na základe súhlasného stanoviska orgánu na ochranu zdravia sa môžu umiestňovať nové budovy na bývanie a budovy vyžadujúce tiché prostredie okrem škôl, škôlok, nemocničných izieb a podobne aj v území, kde hluk z dopravy prekračuje hodnoty uvedené v tabuľke pre kategóriu územia II, alebo v území, kde takéto prekročenie je možné v budúcnosti očakávať,

- a) ak sa vykonajú opatrenia na ochranu ich vnútorného prostredia
- b) ak posudzovaná hodnota v primeranej časti príslušného vonkajšieho prostredia budovy na bývanie alebo oddychovej zóny v tesnej blízkosti budovy na bývanie neprekročí prípustné hodnoty uvedené v tabuľke č. 1 pre kategóriu územia III o viac ako 5 dB."

Podľa tab. č. 6 v tejto štúdii predikované hodnoty hluku spĺňajú podmienku b) vyššie uvedeného predpisu. Pre následné splnenie bodu a) je potrebné vo vyšších stupňoch projektovej dokumentácie riešiť protihlukové opatrenia

vo väzbe na vetranie miestností pri zachovaní zvukovoizolačných vlastností obvodového plášťa budovy. V tomto prípade je nutné na exponovaných fasádach aplikovať v projekte navrhnuté rekuperačné zariadenia.

V rámci ďalšieho rozvoja územia sa predpokladá vybudovanie obchvatu mesta (cesta II/449), ktorý bude trasovaný cca 70 m severne od navrhovaného areálu MARINA. Plánovaná dopravná stavba bude svoje hlukové dopady riešiť vlastnou akustickou štúdiou. Po realizácii obchvatu je možné predpokladať aj zmenu kategorizácie riešeného územia z kategórie II na kategóriu III s vyššími prípustnými hodnotami hluku. V takom prípade sa odporúča preventívne inštalovať rekuperačné jednotky aj na severných fasádach všetkých objektov A, B, C.

Vplyv hluku z prevádzky na chránené prostredie:

Základnou podmienkou pre splnenie prípustných hodnôt určujúcich veličín hluku vo vnútornom priestore obytných miestností je dodržanie všetkých antivibračných zásad pri inštalácii hlukovo dominantných komponentov TZB vo vnútri budov a zabezpečenie dostatočne vysokej nepriezvučnosti medzibytových deliacich konštrukcií v zmysle STN 730532-2.

Posudzovaný stav navrhovanej činnosti za podmienky dodržania doporučených opatrení na zvukovú izoláciu obvodového plášťa budov a ich vetrania vyhovuje požiadavkám Vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z pre vonkajšie a vnútorné chránené prostredie dotknutého územia.

Žiarenie a iné fyzikálne polia

V plánovanej prevádzke nebudú inštalované zariadenia, ktoré by mohli byť zdrojom elektromagnetického alebo rádioaktívneho žiarenia v zdraví škodlivej intenzite.

Teplo, zápach a iné výstupy

Šírenie zápachu a tepla v takých koncentráciách, že by dochádzalo k ovplyvňovaniu pohody obyvateľov v najbližšom okolí nepredpokladáme. Teplo a zápach budú odsávané cez príslušné zariadenia vzduchotechniky.

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

Vplyvy na horninové prostredie a reliéf

Vzhľadom na rozsah navrhovanej činnosti, charakter prostredia, neočakávame žiadne výrazné vplyvy posudzovanej činnosti v etape prípravy alebo prevádzky na horninové prostredie, nerastné suroviny, geodynamické javy a geomorfologické pomery.

Činnosť je navrhnutá a bude realizovaná tak, aby v maximálnej možnej a známej miere eliminovala možnosť kontaminácie horninového prostredia. Prijaté prevádzkové opatrenia minimalizujú možnosť kontaminácie horninového prostredia v etape prevádzky hodnotenej činnosti.

Na ploche hodnotenej činnosti sa nevyskytujú žiadne ťažené ani výhládové ložiská nerastných surovín a realizácia činnosti nebude mať vplyv na ich ťažbu.

Potenciálnym negatívnym vplyvom na horninové prostredie môže byť v tomto prípade len náhodná havarijná situácia, ktorej však možno účinne predísť dôsledným dodržiavaním bezpečnostných a prevádzkových opatrení v zmysle platnej legislatívy. Prevádzka bude realizovaná tak, aby bola v prípade havárie maximálne eliminovaná možnosť kontaminácie horninového prostredia.

Vzhľadom na uvedené hodnotíme vplyv navrhovanej činnosti na horninové prostredie a reliéf ako bez vplyvu.

Vplyvy na povrchové a podzemné vody

Navrhovaná činnosť sa podľa Vyhlášky MZ SR č. 41/2020 Z. z., ktorou sa ustanovujú ochranné pásma prírodných liečivých zdrojov v Piešťanoch a druhy zakázaných činností v ochranných pásmach prírodných liečivých zdrojov v Piešťanoch nachádza v II. stupni ochranného pásma.

Vzhľadom na umiestnenie a druh navrhovanej činnosti nepredpokladáme významné vplyvy na povrchové a podzemné vody lokality. Zásobovanie vodou bude z existujúceho verejného vodovodu. Splaškové vody budú odvádzané do kanalizácie napojenej na existujúcu verejnú kanalizáciu v množstvách v súlade so spotrebou vody pre sociálne účely v súlade s platnou legislatívou v danej oblasti.

Potenciálnym negatívnym vplyvom na vodné pomery môže byť v tomto prípade opäť len náhodná havarijná situácia, ktorej však možno účinne predísť dôsledným dodržiavaním bezpečnostných a prevádzkových opatrení v zmysle

platnej legislatívy. Vzhľadom na vyššie uvedené hodnotíme vplyv navrhovanej činnosti na vodné pomery ako bez vplyvu.

Vplyvy na ovzdušie a klímu

Pri realizácii navrhovanej činnosti dôjde v súvislosti s realizáciou zámeru k nárastu objemu výfukových splodín v ovzduší areálu a na trase prístupových ciest. Stavebné a montážne mechanizmy a súvisiaca nákladná doprava budú zdrojom prašnosti a emisií. Tento vplyv výraznejšie nezhorší kvalitu ovzdušia, bude krátkodobý a nepravidelný.

Vzhľadom na použité technológie bude vplyv na ovzdušie dotknutého územia počas prevádzky hodnotenej činnosti v porovnaní s nulovým variantom hodnotený ako negatívny, a to z dôvodu zvýšenia o emisie zo súvisiacej dopravy a vykurovania. Vykurovanie bude riešené plynovými kotlami v kombinácii s tepelnými čerpadlami, ktoré budú navzájom prepojené tak, aby mohli systémy pracovať súčasne a boli čo najviac efektívne.

Z uvedeného vyplýva, že realizácia navrhovanej činnosti nespôsobí významnejšiu negatívnu zmenu klimatických pomerov v dotknutom území oproti súčasnému stavu a vhodnou aplikáciou navrhovaných opatrení prispeje k zmierneniu klimatických dopadov v predmetnom území oproti súčasnému stavu a hodnotíme ju preto mierne negatívnu.

Vplyvy na pôdu

Základným vplyvom navrhovanej stavby na pôdu je jej trvalý záber. Kontaminácia pôdy sa počas prevádzky nepredpokladá, predstavuje iba riziko pri náhodných havarijných situáciách (únik ropných látok a hydraulických olejov z mechanizmov, automobilov, havárie potrubí, nesprávna manipulácia s odpadom, technologická havária a pod.).

Parcely charakterizované ako ovocný sad budú vyňaté z pôdneho fondu. Vzhľadom na vyššie uvedené hodnotíme vplyv navrhovanej činnosti na pôdne pomery ako mierne negatívny.

Vplyvy na faunu, flóru a ich biotopy

Činnosťou nedôjde k narušeniu záujmov ochrany prírody a krajiny. Umiestnenie posudzovanej činnosti je navrhované v území, na ktoré sa vzťahuje prvý - všeobecný stupeň ochrany, bez zvláštnej územnej alebo druhej ochrany.

Pre navrhovanú činnosť bol vypracovaný dendrologický prieskum – Inventarizácia drevín na vybraných pozemkoch na Rekreačnej ulici v Piešťanoch spoločnosťou watching.sk s. r. o. z 08/2024, ktorý identifikoval 5 ks stromov. Dreviny podliehajúce výrubu sa budú posudzovať v zmysle platnej legislatívy a v samostatnom konaní. Investor primeraným spôsobom zabezpečí kompenzáciu za vyrúbané dreviny. Prevádzkovanie navrhovanej činnosti nepredstavuje činnosť v území zakázanú a hodnotíme ju preto ako mierne negatívnu.

Vplyvy na krajinu

Posudzovaná činnosť nebude mať vzhľadom na svoj charakter negatívny vplyv na štruktúru a scenériu krajiny. Funkčné využitie územia bude v súlade s územnoplánovacou dokumentáciou mesta Piešťany, územie sa nachádza v zastavanom území mesta. Scenéria územia nebude realizáciou zámeru významnejšie zmenená, táto zmena v rámci percepcie pozorovateľa nebude pôsobiť negatívne, vzhľadom na prítomnosť výrazných líniových prvkov v okolí (cesty, obytné budovy, rodinné domy, hotely a pod.) a existencii obdobných objektov v tesnej blízkosti dotknutého územia.

Vplyv na obyvateľstvo

Dlhodobý vplyv bude predovšetkým daný zanedbateľným zvýšením imisí z dopravy a vykurovania oproti súčasnému stavu. Realizáciou posudzovanej činnosti však nedôjde k presiahnutiu koncentrácie imisných limitných hodnôt (aj vzhľadom na kumuláciu so súčasným stavom) a prevádzka bude spĺňať požiadavky a podmienky, ktoré sú ustanovené platnými právnymi predpismi na ochranu ovzdušia.

Vzhľadom na prítomnosť existujúcej zdroja hluku (doprava) bude hluková záťaž na najbližšie obytné súbory z mobilných zdrojov ako aj z prevádzky v porovnaní so súčasným stavom takmer identická.

Pre posúdenie vplyvu plánovanej výstavby navrhovanej činnosti „Obytný súbor Marina Piešťany“ na preslnenie okolitých bytov a denné osvetlenie okolitých miestností a posúdenie navrhovaných bytov na preslnenie a miestností na denné osvetlenie bol vypracovaný Svetelnotechnický posudok, 3S – PROJEKT, s. r. o. (042025). Závery posúdenia sú zhrnuté nižšie:

- Vplyv plánovanej výstavby Obytného súboru Marina na ulici Rekreačná v Piešťanoch vyhovuje požiadavkám STN 73 4301 na preslnenie okolitých bytov. Plánovaná výstavba svojou polohou a výškou negatívne neovplyvní vyhovujúce preslnenie okolitých existujúcich bytov.

- Vplyv plánovanej výstavby Obytného súboru Marína na ulici Rekreačná v Piešťanoch vyhovuje požiadavkám STN 73 0580-1, Zmena 2 a STN 73 0580-2 na denné osvetlenie okolitých obytných miestností a miestností s dlhodobým pobytom osôb. Plánovaná výstavba svojou polohou a výškou negatívne neovplyvní vyhovujúce denné osvetlenie okolitých miestností.

Preslnenie bytov

V objekte B sa nachádzajú 4 bytové jednotky na 1. - 4. NP, ktoré nemajú vyhovujúce preslnenie a budú slúžiť ako nebytové priestory – apartmány na prechodné ubytovanie. Všetky ostatné byty v plánovanej výstavbe Obytného súboru Marína na ulici Rekreačná v Piešťanoch z hľadiska preslnenia majú aspoň jednu hlavnú fasádu vyhovujúcu. Dispozičné riešenie bytov je prispôbené tak, aby obytné miestnosti s min. 1/3 plochy všetkých obytných miestností každého bytu boli orientované na vyhovujúcu stranu. Posudzované byty v plánovanej výstavbe, okrem vyššie spomenutých, vyhovujú požiadavkám STN 73 4301 na preslnenie bytov.

Denné osvetlenie obytných miestností

Všetky navrhované obytné miestnosti v plánovanej výstavbe Obytného súboru Marína na ulici Rekreačná v Piešťanoch vyhovujú požiadavkám STN 73 0580-1, Zmena 2 a STN 73 0580-2 na denné osvetlenie obytných miestností.

Prevádzka navrhovanej činnosti nebude pri dodržaní platných bezpečnostných a hygienických opatrení zdrojom iných škodlivín, ktoré by mohli ohroziť zdravie obyvateľstva.

Hodnotenie zdravotných rizík

Prevádzka navrhovanej činnosti nebude mať negatívny vplyv na zdravotný stav obyvateľstva. Pri dodržaní platných bezpečnostných a hygienických limitov nebude táto činnosť zdrojom toxických alebo iných škodlivín, ktoré by mohli významne zvýšiť zdravotné riziká pre dotknuté obyvateľstvo.

Údaje o predpokladaných vplyvoch navrhovanej činnosti na biodiverzitu a chránené územia

Navrhovaná činnosť nebude mať vplyv na chránené územia a ich ochranné pásma. Činnosťou nedôjde k narušeniu záujmov ochrany prírody a krajiny, je navrhovaná v území, na ktoré sa vzťahuje prvý - všeobecný stupeň ochrany, bez zvláštnej územnej alebo druchovej ochrany. Užívanie navrhovanej činnosti na predmetný zámer nepredstavuje činnosť v území zakázanú. Vplyv navrhovanej činnosti na chránené územia hodnotíme preto ako bez vplyvu.

Navrhovaná činnosť priamo nezasahuje do ekologicky hodnotných segmentov krajiny ani nenaruší funkčnosť siete ÚSES. Vplyv navrhovanej činnosti na sieť prvkov ÚSES hodnotíme ako minimálny - bez vplyvu.

Posúdenie očakávaných vplyvov z hľadiska ich významnosti a časového priebehu pôsobenia

Predchádzajúce kapitoly potvrdzujú, že komplexné pôsobenie navrhovanej činnosti je ovplyvnené antropogénnym zaťažením prostredia a pozitívnymi dopadmi na obyvateľstvo a jeho socioekonomické aktivity. Z predchádzajúcich hodnotení vyplýva, že výsledný dopad na jednotlivé zložky životného prostredia možno klasifikovať ako nepatrný, čo je spôsobené minimálnymi priamymi dopadmi a reálnou možnosťou efektívne ovplyvniť hlavné riziká prostredníctvom vhodných opatrení. Pôsobenie navrhovanej činnosti nebude ohrozovať funkčnosť prvkov ekologickej stability ani chránené časti prírody, pričom zachová charakter krajinnej štruktúry s cennými a významnými prvkami v dotknutom území. Vo vzťahu k ekonomicko-sociálnemu rozvoju v území je navrhovaná činnosť považovaná za celospoločensky prospešnú, pričom výsledná záťaž na prostredie zostáva prijateľná a zachováva jeho kvality na lokálnej aj širšej úrovni. Navrhovaná činnosť je v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky. Aby nedošlo do konfliktu s inými legálnymi čiastkovými záujmami je nevyhnutné jej usmernenie a limitovanie povoloňovacími procesmi. Dodržiavanie súladu s právnymi predpismi vyžaduje kontrolu a dohľad nad prevádzkou navrhovanej činnosti s podmienkami stanovenými v povoloňovacom procese a s dotknutými právnymi predpismi. Vplyvy navrhovanej činnosti na jednotlivé zložky životného prostredia, ktoré sú opísané v predchádzajúcich kapitolách, sa znižujú so zvyšujúcou sa vzdialenosťou od hodnotenej činnosti.

Z hľadiska komplexného posúdenia očakávaných vplyvov môžeme zhodnotiť, že vo väčšine sledovaných ukazovateľov je činnosť hodnotená ako bez vplyvu, v prípade vplyvu na ovzdušie, ako aj na pôdu ako mierne negatívna a v prípade vplyvu na obyvateľstvo a jeho socioekonomické aktivity ako pozitívna.

Predpokladané vplyvy presahujúce štátne hranice

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

Záverečné vyhodnotenie:

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

Okresný úrad Piešťany, odbor starostlivosti o životné prostredie konštatuje, že v rámci realizácie navrhovanej činnosti nebude dochádzať k významným negatívnym vplyvom na životné prostredie a obyvateľstvo. Krajina a prírodné hodnoty jednotlivých zložiek životného prostredia ostanú zachované.

Okresný úrad Piešťany, odbor starostlivosti o životné prostredie vyhodnotil navrhovanú činnosť uvedenú v zámere navrhovanej činnosti z hľadiska povahy a jej rozsahu a zároveň v kumulácii s činnosťami vykonávanými v okolí miesta vykonávania navrhovanej činnosti a významu očakávaných vplyvov na životné prostredie a zdravie obyvateľov, pričom vzal do úvahy súčasný stav životného prostredia v dotknutom území. Ide o navrhovanú činnosť, ktorej predmetom je realizácia obytného súboru Marina, ktorý pozostáva z troch bytových domov A, B a C. Bytové domy budú mať spoločnú podzemnú jednopodlažnú garáž. Výstavba je plánovaná na nevyužívaných pozemkoch v južnej časti mesta Piešťany v blízkosti lodenice. Zámerom návrhu je funkčné a priestorové využitie navrhovaných pozemkov za účelom výstavby bytových domov spolu s vytvorením zázemia pre trávenie voľného času v podobe komunitných, relaxačných a športových priestorov pre obyvateľov. Bytové domy sú navrhnuté v súlade s platným územným plánom. Podľa platného Územného plánu mesta Piešťany sú tieto pozemky určené ako plochy všeobecného bývania. Z hľadiska účelu sú všetky tri objekty navrhnuté ako bytové domy.

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti Okresný úrad Piešťany, odbor starostlivosti o životné prostredie vyhodnotil predpokladané vplyvy súvisiace s realizáciou navrhovanej činnosti, s ohľadom na ich význam, vlastnosti a očakávaný rozsah (pravdepodobnosť, predpokladaný rozsah, predpokladaný účinok, trvanie, frekvenciu a reverzibilitu, vrátane možnej kumulácie s okolitými činnosťami), ako environmentálne prijateľné.

K zámeru navrhovanej činnosti bolo doručených celkovo 12 stanovísk od dotknutých orgánov, ktoré boli súhlasné a obsahovali pripomienky súvisiace s dodržaním všeobecne platných právnych predpisov.

K zámeru navrhovanej činnosti boli tiež doručené dve nevyžiadané stanoviská v zmysle § 29 ods. 5 zákona o posudzovaní vplyvov od Združenia domových samospráv, Rovniankova 14, 851 02 Bratislava, listom zaslaným e-mailom zo dňa 31. 07. 2025 a od Mgr. Pavla Takáča, Majerníkova 3007/10, 841 05 Bratislava zo dňa 05. 08. 2025. Doručené stanoviská obsahovali pripomienky, na základe ktorých tunajší úrad požiadal navrhovateľa o doplňujúce informácie. Okresný úrad Piešťany, odbor starostlivosti o životné prostredie s poukazom na doručené stanoviská a navrhovateľom doručené doplňujúce informácie, má za to, že navrhovaná činnosť je v dotknutom území akceptovateľná a environmentálne prijateľná za dodržania podmienok na eliminovanie alebo zmiernenie vplyvu navrhovanej činnosti na životné prostredie určených vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Okresný úrad Piešťany, odbor starostlivosti o životné prostredie na základe preskúmania a zhodnotenia predloženej navrhovanej činnosti, zhodnotenia stavu životného prostredia v záujmovom území, doručených stanovísk konštatuje, že pri dodržaní všeobecne platných záväzných predpisov, vhodných technických a bezpečnostných opatrení nebude navrhovaná činnosť predstavovať taký zásah do životného prostredia, ktorý by v značnej miere mohol ohroziť životné prostredie a zdravie obyvateľov, a preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia. Zámer navrhovanej činnosti je tak možné za predpokladu plného rešpektovania všetkých zákonom stanovených požiadaviek odporučiť k realizácii.

Upozornenie:

Podľa § 29 ods. 14 zákona o posudzovaní vplyvov dotknutá obec, na ktorej území sa má navrhovaná činnosť alebo jej zmena realizovať o záväznom stanovisku zo zisťovacieho konania bezodkladne informuje verejnosť na svojom webovom sídle, ak ho má zriadené, a na úradnej tabuli obce.

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

Poučenie

Podľa § 29 ods. 16 zákona o posudzovaní vplyvov, proti záväznému stanovisku zo zisťovacieho konania, v ktorom príslušný orgán určil, že sa navrhovaná činnosť alebo jej zmena

- a) bude posudzovať podľa zákona o posudzovaní vplyvov, môže podať odvolanie len navrhovateľ,
- b) nebude posudzovať podľa zákona o posudzovaní vplyvov, môže podať odvolanie len dotknutá obec, na ktorej území sa má navrhovaná činnosť alebo jej zmena realizovať, a dotknutá verejnosť podľa § 3 písm. t) zákona o posudzovaní vplyvov.

Proti tomuto záväznému stanovisku zo zisťovacieho konania možno podať do 15 dní odo dňa doručenia odvolanie podľa § 29 ods. 17 zákona o posudzovaní vplyvov na príslušný orgán, ktorý ho vydal.

V prípade dotknutej verejnosti podľa § 3 písm. t) zákona o posudzovaní vplyvov sa za deň doručenia záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania považuje prvý deň zverejnenia záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania podľa § 29 ods. 13 zákona o posudzovaní vplyvov v centrálnom informačnom systéme.

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

Ing. Peter Sedlák
vedúci odboru

Informatívna poznámka - tento dokument bol vytvorený elektronicky orgánom verejnej moci

IČO: 00151866 Sufix: 10004

Doručuje sa

MARINA Piešťany s.r.o., Strážska cesta 12, 960 01 Zvolen, Slovenská republika
 EKOCONSULT - enviro, a.s., Miletičova, 821 09 Bratislava-Ružinov, Slovenská republika
 Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Trnava, Tomášikova 14366/64A, 831 04 Bratislava-Nové Mesto, Slovenská republika
 Mesto Piešťany, Námestie SNP 3, 921 45 Piešťany, Slovenská republika
 Ministerstvo zdravotníctva Slovenskej republiky, Inšpektorát kúpeľov a žriediel, Limbová 2, 837 52 Bratislava, Slovenská republika
 Trnavský samosprávny kraj, oddelenie územného plánovania a životného prostredia, Starohájska 10, 917 01 Trnava, Slovenská republika
 Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Trnave, Ulica Limbová 6, 917 02 Trnava, Slovenská republika
 Krajský pamiatkový úrad Trnava, Cukrová 1, 917 01 Trnava, Slovenská republika
 Dopravný úrad, Letisko M. R. Štefánika, 823 05 Bratislava, Slovenská republika
 Železnice Slovenskej republiky, Odbor expertízy, Klemensova 8, 813 61 Bratislava, Slovenská republika
 Okresný úrad Trnava, odbor opravných prostriedkov, Vajanského 2, 917 02 Trnava, Slovenská republika
 Okresný úrad Trnava, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia kraja, Kollárova 8, 917 01 Trnava, Slovenská republika
 Okresný úrad Piešťany, odbor starostlivosti o životné prostredie, Krajinská cesta 5053/13, 921 25 Piešťany, Slovenská republika
 Okresný úrad Piešťany, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, Krajinská cesta 5053/13, 921 25 Piešťany, Slovenská republika

Okresný úrad Piešťany, odbor krízového riadenia, Krajinská cesta 5053/13, 921 25 Piešťany, Slovenská republika
Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Piešťanoch , Dopravná 1, 921 01 Piešťany, Slovenská republika

Doložka právoplatnosti a vykonateľnosti

KÓPIA

Typ doložky

Typ doložky:

doložka právoplatnosti	x
doložka vykonateľnosti	-
doložka právoplatnosti a vykonateľnosti	-

Číslo rozhodnutia:

OU-PN-OSZP-2025/009616-019

Dátum vytvorenia doložky:

08.01.2026

Vytvoril:

Geršiová Veronika, Mgr.

Údaje správoplatnenia rozhodnutia

Dátum nadobudnutia právoplatnosti:

05.01.2026

Právoplatnosť vyznačená pre:
rozhodnutie v plnom znení
časť rozhodnutia

x
-