

## OBYTNÁ ZÓNA ZÁLESIE – GÁNSKY KÚT



|                         |                               |
|-------------------------|-------------------------------|
| Investor :              | VALDIA Development s.r.o.     |
| Generálny projektant :  | Rusnák Architekt s.r.o.       |
| Projektant SO :         | DOPRAVÁCI s.r.o.              |
| Zodpovedný projektant : | Ing. Denis Tuška, ASI č. 7155 |
| Dátum :                 | 02.2026                       |

---

## Obsah

|   |                                             |   |
|---|---------------------------------------------|---|
| 1 | ÚVOD .....                                  | 2 |
| 2 | PRIPOMIENKY K ČASTI DOPRAVNÉ RIEŠENIE ..... | 2 |
| 3 | Stanovisko Obec Zálesie .....               | 4 |

## 1 ÚVOD

Na základe stanoviska Obce Zálesie č. OU\_SC-OSZP-2025/030742-002 k stavbe : OBYTNÁ ZÓNA ZÁLESIE – GÁNSKY KÚT posielame odpovede na jednotlivé pripomienky ohľadom časti projektu : Dopravné riešenie.

## 2 PRIPOMIENKY K ČASTI DOPRAVNÉ RIEŠENIE

Pripomienky zo stanoviska č. OU\_SC-OSZP-2025/030742-002 spolu s odpoveďou :

1. Dokumentácia nepreukazuje zabezpečenie rozhľadových pomerov (pri vstupe z Dolnomajerskej ulici) ani neustanovuje podmienky pre ich zabezpečenie. Obec Zálesie žiada vyriešiť danú problematiku v ďalšom stupni PD pre účely územného konania riadne dopracovať riadne dopravné napojenie navrhovanej „IBV“ na nadradený komunikáčný systém požadujeme navrhnuť v zmysle STN 73 6102 a STN 736110 tak, aby bol zabezpečený dostatočný rozhľad a polomery napojenia pri vjazde a výjazde vozidiel z navrhovaného objektu.

Súhlasíme. Do výkresu situácia sme vykreslili rozhľadové pomery pre dĺžku rozhľadu na zastavenie Dz podľa normy STN 73 6110:2024. Rozhľadové pomery sme navrhli na dĺžku 47m podľa tabuľky č.10, sklon 0% a návrhovú rýchlosť  $v_n=50\text{km/hod}$ . Z vykreslených rozhľadových pomerov je jasné, že vo výhlade nie je žiadna trvalá prekážka, ktorá by zabraňovala výhľadu. Alternatívne je možné osadenie dopravného zrkadla, ktoré sme do výkresu taktiež nakreslili.

Polomery zaoblenia na vjazde na Záhumennú ulicu sme navrhli vo veľkosti R9,0. Polomery vyhovujú norme STN 736102 „Projektovanie ciest“. Polomer sme navrhli v súlade s tabuľkou č.19 „Najmenšie polomery zaoblenia nárožia úrovňových križovatiek ciest podľa druhu vozidla“. Predpokladané najväčšie prístupné vozidlo sme uvažovali ako hasičské vozidlo/smetiarske vozidlo s dĺžkou 9,0m. Z tabuľky je jasné, že aj nákladné vozidlo s max dĺžkou 16,5m je schopné prejsť križovatkou.

Polomery zaoblenia na cestu Dolnomajerská je navrhnutá s polomermy R9,0 a R9,5. Tieto polomery taktiež vyhovujú norme STN 73 6102.

2. Zabezpečiť opatrenia v ďalšom stupni PD pre územné konanie / stavebný zámer a podrobne riešiť odvodnenie dažďových vôd na zabránenie vytekania dažďových vôd z pozemku navrhovateľa/investora a spevnených plôch na verejnú komunikáciu

Do výkresu situácia sme umiestnili na hranicu pozemku (do vjazdov) líniové žľaby, tak aby zachytávali dažďovú vodu na spevnených plochách budúcich majiteľov jednotlivých RD. Líniové žľaby sú vykreslené modrou farbou. Pričný rez bude dopracovaný v ďalšom stupni PD.

3. Z predložených podkladov nie je možné posúdiť či navrhovaná sieť chodníkov v rámci technickej infraštruktúry je v súlade s STN 73 6110. Obec Zálesie v ďalšom stupni PD pre územné konanie / stavebný zámer žiada zosúladiť a navrhnuť chodníky v rámci technickej infraštruktúry v súlade s STN 736110

Chodník má minimálnu šírku 1,5 (dva pruhy so šírkou 0,75m). Táto šírka je vyhovujúca podľa normy STN 736110. Podľa článku 11.3.1 normy STN 736110 navrhujeme odstup od pevnej prekážky 0,25m. Navrhnutú máme šírku 1,75m, ktorá je v plnom súlade s STN 736110.

4. V ďalšom stupni PD doplniť parametre priechodu pre chodcov

Priechody sú navrhnuté podľa STN 736110:2024 odseku č. 11.6.3 – 3,0m. Sú vybavené debarierizačnými úpravami podľa TP 048. Priechody vyhovujú. Svetelný zdroj bude riešený v ďalšom stupni PD.

5. V ďalšom stupni PD navrhnuť potreby statickej dopravy v zmysle STN 736110/Z2, tak aby boli pokryté potreby parkovacích a odstavných stojísk v danej lokalite.

Parkovacie stojiská sú navrhnuté na pozemkoch budúcich vlastníkov. Navrhujeme 3 PM na pozemok čo vyhovuje aktuálnej platnej norme STN 736110:2024

### 3 Stanovisko Obec Zálesie



**Obec Zálesie**  
Malinovská č. 51, 900 28 Zálesie

**Okresný úrad Senec**  
**Odbor starostlivosti o životné prostredie**  
posudzovanie vplyvov na životné prostredie  
Hurbanova 21  
903 01 Senec

Váš list číslo/zo dňa  
OU-SC-OSZP-2025/030742-002

Zálesie  
11.12.2025

Vec.:

**Stanovisko k zámeru „Obytná zóna Zálesie – Gánsky Kút, Prístupová komunikácia, inžinierske siete a objekty“**

Listom č. OU-SC-OSZP-2025/030742-002 zo dňa 19.11.2025 ste nám, v súlade so zákonom NR SR 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“), poslali ako dotknutej obce Zálesie zámer/zaslanie zámeru žiadosť o stanovisko „Obytná Zóna Zálesie – Gánsky kút, Prístupová komunikácia, inžinierske siete a objekty“ za účelom zabezpečiť informovanosť verejnosti, ako aj zaujať k navrhovanej zmene stanovisko. Navrhovateľom je spoločnosť VALDIA Development s.r.o., Miletičova 44, 821 08 Bratislava, IČO: 55 218 547.

Predmetom navrhovanej činnosti je riešenie prípravy infraštruktúry (zabezpečenie infraštruktúry pre novú výstavu) – prístupovej komunikácie, inžinierskych sietí a navrhovaných rodinných domov, v objektivej skladbe: SO-01 Spevnené plochy, SO-02 Rozšírenie verejného vodovodu a prípojky vodovodu, SO-03 Rozšírenie verejnej splaškovej kanalizácie a prípojky, SO-04 Systém odvádzania dažďových vôd, SO-05 NN rozvod – rozšírenie, SO-06 NN prípojky, SO-07 Verejné osvetlenie, SO-08 Prípojky a rozvody slaboprúdu, SO-09 Rodinné domy, na pozemkoch reg. „C-KN“, parc. č. 1347/1, 1351/64, 1351/65 katastrálne územie Zálesie v rozsahu: IBV - výstavby 12 rodinných domov jednobytových a 7 rodinných dvojdomov na pozemkoch reg. „C-KN“, parc. č. 1347/1, 1351/64, 1351/65 kat. územie Zálesie.

Statická doprava je zabezpečená v riešenom území v rámci zámeru v celkovom počte 78 parkovacích státí. Dopravne napojenie bude cez miestnu komunikáciu Záhumenná.

Obec Zálesie, orgán životného prostredia po preštudovaní podkladov v predmetnej lokalite na navrhovanú činnosť / zámer stanovisko „Obytná Zóna Zálesie – Gánsky kút, Prístupová komunikácia, inžinierske siete a objekty“ nasledujúce stanovisko:

- **dokumentácia nepreukazuje zabezpečenie dostatočných rozhľadových polomerov (pri vstupe z Dolnomajerskej ulici) ani neustanovuje podmienky pre ich zabezpečenie. Obec Zálesie žiada vyriešiť danú problematiku v ďalšom stupni PD pre účely územného konania dopracovať riadne dopravné napojenie navrhovanej „IBV“ na nadradený komunikačný systém požadujeme navrhnuť v zmysle STN 73 6102 a STN 73 6110 tak aby bol zabezpečený dostatočný rozhľad a polomery napojenia pri vjazde a výjazde vozidiel z navrhovaného objektu.**

- obec Zálesie požaduje v ďalšom stupni PD pre územné konanie / stavebný zámer doplniť projekt sadových úprav a uviesť konkrétne druhy drevín, v akom množstve budú vysadené, na akej ploche a ich rozmiestnenie,
- v ďalšom stupni PD pre územné konanie / stavebný zámer požadujeme predložiť riadne vypracovaný dendrologický posudok,
- zabezpečiť opatrenia v ďalšom stupni PD pre územné konanie / stavebný zámer a podrobne riešiť odvedenia dažďových vôd na zabránenie vytekania dažďových vôd z pozemku navrhovateľa/ investora a spevnených plôch na verejnú komunikáciu,
- z predložených podkladov nie je možné posúdiť či navrhovaná sieť chodníkov v rámci technickej infraštruktúry je v súlade s STN 73 6110. Obec Zálesie v ďalšom stupni PD pre územné konanie / stavebný zámer žiada zosúladiť a navrhnuť chodníky v rámci technickej infraštruktúry v súlade s STN 73 6110,
- v ďalšom stupni PD pre územné konanie / stavebný zámer žiadame podrobne rozpracovať a vyhodnotiť v textovej aj grafickej časti dopravné napojenie, ako aj celkovú organizáciu dopravy v území súvisiacom s navrhovanou činnosťou v súlade s príslušnými normami STN a Technickými podmienkami,
- v ďalšom stupni PD pre územné konanie / stavebný zámer žiadame doplniť parametre stavebných úprav priechodov pre chodcov žiadame navrhnuť a zrealizovať v súlade s STN 73 6110 tak, aby bol umožnený bezpečný pohyb chodcov po navrhovanom priechode. Na základe vyššie uvedeného požadujeme všetky priechody pre chodcov vybaviť samostatným nasvietením pomocou svetelného zdroja,
- v ďalšom stupni PD pre územné konanie / stavebný zámer požadujeme doplniť pre potreby statickej dopravy navrhovanej „OBYTNEJ ZÓNY ZÁLESIE“ požadujeme navrhnuť v zmysle STN 73 6110/Z2, tak aby boli výhľadovo pokryté potreby parkovacích a odstavných stojísk v danej lokalite. Predmetné parkovacie stojiská žiadame navrhnuť na vlastných pozemkoch,
- obec Zálesie dáva na vedomie, že plánovaná „IBV“ OBYTNÁ ZÓNA ZÁLESIE – Ganský kút je podmienená výstavbou obslužnej miestnej komunikácie na Záhumennej ulici funkčnej triedy C3 v zmysle STN 73 6110 ako dvojpruhová obojsmerná MK s krajinami, ktorá bude napájaná na nadradený komunikačný systém na cestu III. triedy III/1041 “ Malinovská “ v zmysle územného plánu obce Zálesie. (v danom čase prebieha kolaudačné konanie na uvedený stavebný objekt),
- obec Zálesie upozorňuje, že **nesúhlasí** so stavebným zámerom v časti doprava s variantami dočasného vjazdu a výjazdu z Dolnomajerskej ulice z dôvodu, že uvedená komunikácia nevyhovuje svojimi rozmermi, bezpečného a plynulého užívania stavby a žiada predložený zámer v ďalšom stupni PD pre územné konanie / stavebný zámer podrobne rozpracovať a vyhodnotiť v textovej aj grafickej časti dopravné napojenie na Záhumennú miestnu komunikáciu.
- obec Zálesie upozorňuje, že v navrhovanom riešení vedenia stokovej siete od prečerpávačky cez Dolnomajerskú ulicu po bod napojenia dochádza k styku s projektom obce na odkanalizovanie Dolnomajerskej ulice, ktorý je riadne povolený. V tejto chvíli nie je možné posúdiť jeho súlad s navrhovaným riešením investora. Požadujeme v ďalšom stupni PD pre územné konanie / stavebný zámer posúdenie súladu a súhlasné stanovisko obce Zálesie.

Zároveň oznamujeme, že v súlade s § 29 ods. 9 zákona o posudzovaní vplyvov na životné prostredie bola o predmetnej navrhovanej činnosti / zámeru verejnosť informovaná, pričom oznámenie o uvedenom zámere bolo na dobu 21 dní vyvesené pre verejnosť na webovej stránke Obce Zálesie na úradnej tabuli.

Obec Zálesie súhlasí s ukončením navrhovanej činnosti / zámeru v rámci posudzovania vplyvov na životné prostredie navrhovanej činnosti „Obytná Zóna Zálesie – Gánsky kút, Prístupová komunikácia, inžinierske siete a objekty“ podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, po uskutočnení zisťovacieho konania, **za podmienky rešpektovania uvedených požiadaviek.**

S pozdravom

**Bc. Martina Dobrovodská**

starostka obce

**DOPRAVÁCI s.r.o.**

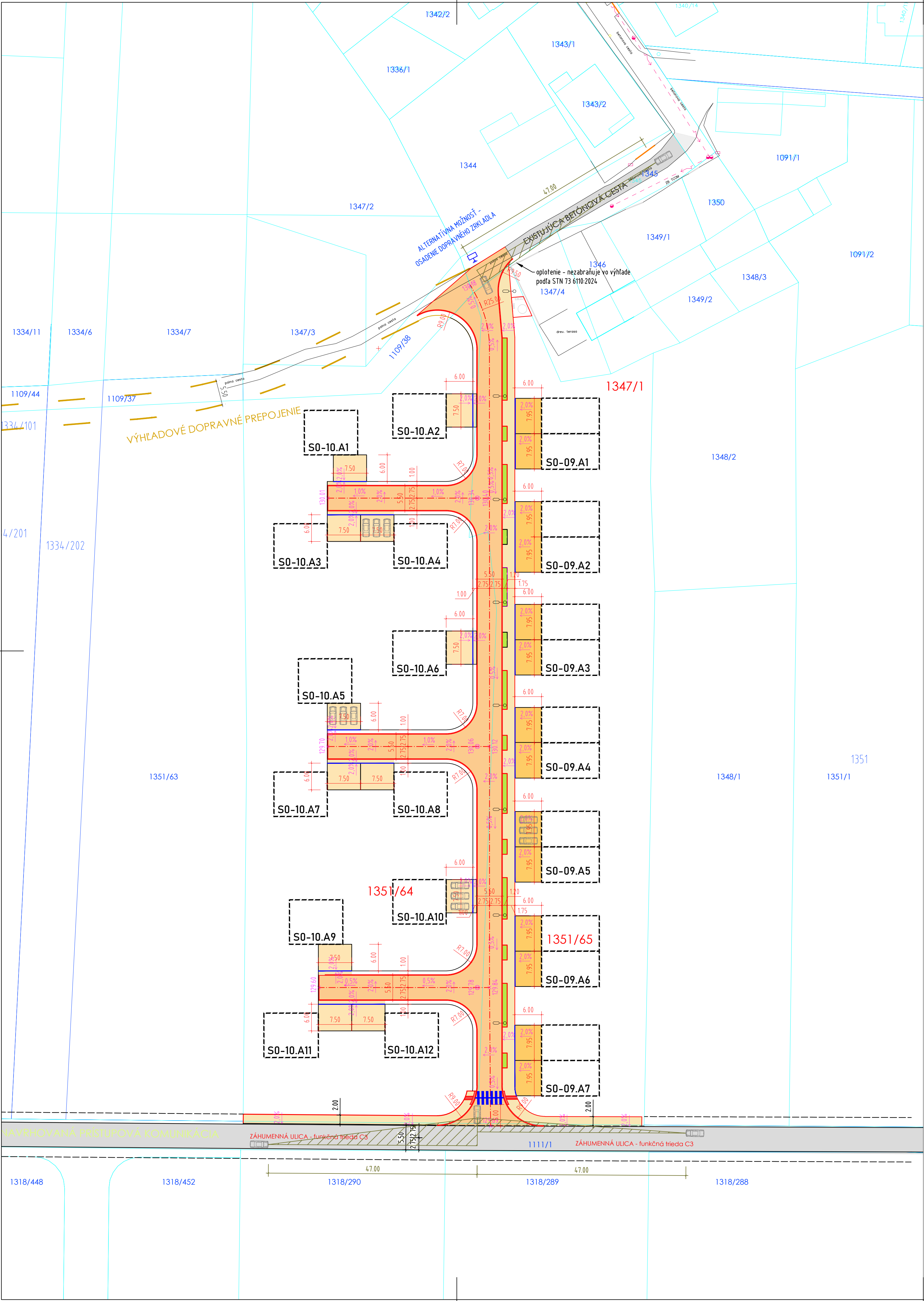
V ..... Dunajskej Strede ..... dňa ..... 02.03.2026 .....

Podpis .....

Meno: Ing. Denis Tuška

Zodpovedný projektant / konateľ





LEGENDA :

- NAVRHOVANÁ KOMUNIKÁCIA - AC KRYT
- NAVRHOVANÝ CHODNÍK / VJAZD - BET. DLAŽBA
- SPEVNENÉ PLOCHY - PARKOVACIE MIESTA
- ZELEŇ
- EXISTUJÚCE KOMUNIKÁCIE
- DEBARIERIZAČNÉ ÚPRAVY
- ROZHLADOVÉ TROJUHOLNÍKY



DOPRAVNÁCI

|                                                                                              |           |                |            |               |          |            |            |                                                                                  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------|------------|---------------|----------|------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------|--|
| NÁZOV DOKUMENTU                                                                              |           |                |            |               |          |            |            |                                                                                  |  |
| OBYTNÁ ZÓNA ZÁLESIE - GÁNSKY KÚT                                                             |           |                |            |               |          |            |            |                                                                                  |  |
| DOPRAVNÉ RIEŠENIE                                                                            |           |                |            |               |          |            |            |                                                                                  |  |
| ARCH. ČÍSLO                                                                                  |           |                |            |               |          |            |            | 26-008                                                                           |  |
| OBJEDNÁVATEL                                                                                 |           |                |            |               |          |            |            | Rusnák Architekt s.r.o.                                                          |  |
| INVESTOR                                                                                     |           |                |            |               |          |            |            | VALDIA Developmrent s.r.o.                                                       |  |
| ADRESA INVESTORA                                                                             |           |                |            |               |          |            |            | Miletičova 44, Bratislava                                                        |  |
| UMIESTNENIE STAVBY                                                                           |           |                |            |               |          |            |            | Zálesie, lokalita "Gánsky Kút" k.ú. Zálesie, p.č. 1347/1, 1351/64, 1351/65, 1345 |  |
| STUPEŇ DOKUMENTÁCIE                                                                          |           |                |            |               |          |            |            | Stavebný zámer                                                                   |  |
| ZODPOVEDNÝ PROJEKTANT PROFESIE                                                               |           |                |            |               |          |            |            | Ing. Denis Tuška                                                                 |  |
| VYPRACOVAL                                                                                   |           |                |            |               |          |            |            | Ing. Denis Tuška                                                                 |  |
| DÁTUM                                                                                        |           |                |            |               |          |            |            | 02.2024                                                                          |  |
| FORMÁT VÝKRESU                                                                               |           |                |            |               |          |            |            | 6x4 (630x594)                                                                    |  |
| MIERKA                                                                                       |           |                |            |               |          |            |            | 1:500                                                                            |  |
| ID STAVBY                                                                                    | STUPEŇ PD | URČENIE STAVBY | KÓD STAVBY | ČLENENIE DOK. | PROFESIA | ČÍSLO DOK. | NÁZOV DOK. | REVÍZIA                                                                          |  |
| ....                                                                                         | SIP       | 01             | ....       | ....          | DOP      | 02         | SIT        | 00                                                                               |  |
| OBSAH VÝKRESU                                                                                |           |                |            |               |          |            |            | ČÍSLO VÝKRESU                                                                    |  |
| SITUÁCIA                                                                                     |           |                |            |               |          |            |            | 02                                                                               |  |
| Jóhanna 1423/1, Dunajská Streda 929 01, IČO: 57 338 191, info@dopravaci.sk, +421 902 900 021 |           |                |            |               |          |            |            |                                                                                  |  |