

OKRESNÝ ÚRAD SENEC

ODBOR STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

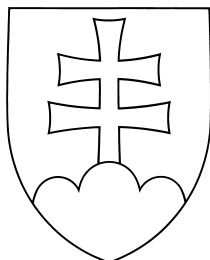
Hurbanova 21, 903 01 Senec

Číslo spisu

OU-SC-OSZP-2026/006376-021

Senec

14. 04. 2026



Záväzné stanovisko zo zisťovacieho konania

OU-SC-OSZP-2026/006376

Výrok

Okresný úrad Senec, odbor starostlivosti o životné prostredie, ako príslušný orgán štátnej správy podľa § 1 ods. 1 písm. c) a § 5 ods. 1 zákona č. 525/2003 Z. z. o štátnej správe starostlivosti o životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov v spojení s § 53 ods. 1 písm. c) a § 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 (ďalej len „zákon“), 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 na základe zámeru navrhovanej činnosti „Obytná zóna Zálesie- Gánsky kút, Prístupová komunikácia, inžinierske siete a objekty“, predloženého navrhovateľom VALDIA Development s.r.o., Miletičova 44, 821 08 Bratislava, IČO: 55 218 547 takto:

Navrhovaná činnosť „Obytná zóna Zálesie- Gánsky kút, Prístupová komunikácia, inžinierske siete a objekty“ uvedená v predloženom zámere, ktorá sa plánuje v k.ú. Zálesie parc.č.: 1347/1, 1351/64, 1351/65

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 znení účinnom do 31.10.2025.

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 „Obytná zóna Zálesie- Gánsky kút, Prístupová komunikácia, inžinierske siete a objekty“ určujú nasledovné opatrenia na zabránenie a zmiernenie znečisťovania životného prostredia :

1. Opatrenie:

Zabezpečiť dopravu a iné zdroje hluku súvisiace s navrhovanou činnosťou tak, aby spĺňali požiadavky v zmysle zákona č. 355/2007 Z. z. a vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v znení neskorších predpisov.

2. Opatrenie:

Do vsakovacieho systému možno nepriamo vypúšťať len vody z povrchového odtoku, pri ktorých sa nepredpokladá, že obsahujú látky, ktoré môžu nepriaznivo ovplyvniť kvalitu povrchovej vody a podzemnej vody v zmysle NV SR č. 269/2010, ktorým sa ustanovujú požiadavky na dosiahnutie dobrého stavu vôd. V opačnom prípade sa treba riadiť ustanoveniami § 9 NV SR č. 269/2010 – vody z povrchového odtoku odtekajúce zo zastavaných území, pri ktorých sa predpokladá, že obsahujú látky, ktoré môžu nepriaznivo ovplyvniť kvalitu povrchovej vody a podzemnej vody, možno vypúšťať do podzemných vôd nepriamo len po predchádzajúcom zisťovaní a vykonaní potrebných opatrení. Predchádzajúce zisťovanie musí byť v zmysle ust. § 37 vodného zákona zamerané najmä na preskúmanie a zhodnotenie hydrogeologických pomerov príslušnej oblasti, zhodnotenie samočistiacich schopností

pôdy a preskúmanie a zhodnotenie možných rizík znečistenia a zhoršenia kvality podzemných vôd so súhlasom hydrogeológa a so súhlasným stanoviskom Slovenského vodohospodárskeho podniku.

3. Opatrenie: Pri umiestňovaní a realizácii stavby žiadame rešpektovať jestvujúce inžinierske siete, nádrže a ich ochranné pásma, resp. zohľadnené požiadavky ich vlastníkov a prevádzkovateľov.

4. Opatrenie: Možnosť napojenia na verejný vodovod musí byť odsúhlasená vlastníkom a prevádzkovateľom jestvujúceho verejného vodovodu, napojenie na verejný vodovod je možné len na základe písomnej zmluvy uzatvorenej s vlastníkom verejného vodovodu (§22 ods.1 zákona č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z.z. o regulácii v sieťových odvetviach).

5. Opatrenie: Dažďové vody nesmú byť zaústené do splaškovej kanalizácie.

6. Opatrenie: Územie sa nachádza v chránenej vodohospodárskej oblasti Žitného ostrova, na základe čoho požadujeme dbať na zvýšenú ochranu podzemných a povrchových vôd ktorá je zakotvená aj v zákone č. 305/2018 Z.z. o chránených oblastiach prirodzenej akumulácie vôd a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

7. Opatrenie:

Zabezpečiť v prípade návrhu odvedenia vôd z povrchového odtoku infiltráciou do podzemných vôd, hydrogeologický posudok, ktorý zhodnotí možnosť infiltrácie dažďových vôd do podlažia nad max. hladinou podzemnej vody v zmysle §37 zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách. Posudok má taktiež určiť vplyv na kvalitu vodného útvaru podzemných vôd. Súčasťou posudku je aj hydrogeologický prieskum, ktorý je nevyhnutným predpokladom na určenie vhodnosti a druhu vsakovacieho zariadenia, resp. jeho nevhodnosti pre dané miestne pomery.

8. Opatrenie:

V prípade odvedenia dažďových vôd s možnou kontamináciou ropnými látkami do vôd podzemných tieto vody prečistiť v ORL s ktorými musí mať podľa nariadenia vlády č. 269/2010 Z. z. výstupnú hodnotu v ukazovateli NEL menšiu ako 0,1 mg/l.

9. Opatrenie:

Dopracovať v ďalšom stupni PD pre účely územného konania dopravné napojenie navrhovanej „IBV“ na nadradený komunikačný systém 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.

10. Opatrenie:

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.

11. Opatrenie:

Predložiť v ďalšom stupni PD pre územné konanie / stavebný zámer riadne vypracovaný dendrologický posudok

12. Opatrenie:

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.

13. Opatrenie:

Zosúladiť v ďalšom stupni PD pre územné konanie / stavebný zámer a navrhnuť chodníky v rámci technickej infraštruktúry v súlade s STN 736110

14. Opatrenie:

Rozpracovať a vyhodnotiť v ďalšom stupni PD pre územné konanie / stavebný zámer 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

15. Opatrenie:

Doplniť v ďalšom stupni PD pre územné konanie/stavebný zámer parametre stavebných úprav priechodov pre chodcov ,navrhnuť a zrealizovať v súlade s STN 73 6110 tak, aby bol umožnený bezpečný pohyb chodcov

po navrhovanom priechode. Na základe vyššie uvedeného všetky priechody pre chodcov vybaviť samostatným nasvietením pomocou svetelného zdroja

16.Opatrenie :

Riešiť hlavné dopravné napojenie v ďalšom stupni projektovej dokumentácie (pre stavebné konanie) cez novovybudovanú obslužnú miestnu komunikáciu na Záhumennnej ulici (funkčná trieda C3 v zmysle STN 73 6110), ktorá je napojená na cestu III. triedy 111/1041 „Malinovská“.

17.Opatrenie:

Rozpracovať a vyhodnotiť v ďalšom stupni PD pre územné konanie / stavebný zámer v textovej aj grafickej časti dopravné napojenie z Dolnomajerskej ulice na Záhumennú miestnu komunikáciu.

Umiestnenie navrhovanej činnosti:

Umiestnenie navrhovanej činnosti je v Bratislavskom samosprávnom kraji, okrese Senec, obci Zálesie, katastrálne územie Zálesie.

Parcely riešeného územia:

parc. č. 1347/1, 1351/64, 1351/65 – všetky parcely druh pozemku: Orná pôda

Uvedené parcely sú umiestnené mimo zastavaného územia obce. Realizáciou navrhovanej činnosti nedôjde k záberu lesnej pôdy.

Povaha a rozsah navrhovanej činnosti

Účelom navrhovaného zámeru je vybudovanie obytnej zóny a potrebnej dopravnej a technickej infraštruktúry v obci Zálesie v časti Gánsky kút. Zóna navrhovanej činnosti je rozdelená na 19 stavebných pozemkov pre ktoré budú vybudované inžinierske siete a komunikácie. Na 12 pozemkoch budú realizované samostatne stojace rodinné domy individuálnou výstavbou. 7 parciel je určených pre výstavbu rodinných dvojdomov.

Na pozemkoch č.1 až č.12 bude vybudovaná potrebná infraštruktúra pre vybudovanie a prevádzku rodinných domov, ktoré budú realizované individuálnou výstavbou. Na pozemkoch č.13 až č.19 sú navrhnuté opakujúce sa rovnaké dvojdomy so zastavanou plochou 213 m².

Okolie obytnej zóny bude doplnené hustou líniovou, alebo solitérnou nízkou a strednou zeleňou so zatrávnenými plochami. Vnútroareálové komunikácie a chodníky budú poprepájané navzájom na existujúcu Dolnomajerskú ulicu a navrhnutú Záhumennú ulicu.

Odôvodnenie

Navrhovateľ VALDIA Development s.r.o., Miletičova 44, 821 08 Bratislava, IČO: 55 218 547 doručil dňa 30.10.2025, Okresnému úradu Senec, odbor starostlivosti o životné prostredie (ďalej len Okresný úrad Senec, OSŽP) v písomnej aj elektronickej forme v súlade s §18 ods.2 písm.c) a podľa § 29 ods.1 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 (ďalej len zákon o posudzovaní) zámer navrhovanej činnosti „Obytná zóna Zálesie- Gánsky kút, Prístupová komunikácia, inžinierske siete a objekty“, vypracovaný podľa prílohy č.8a zákona o posudzovaní vplyvov na životné prostredie. Zámer vypracovala spoločnosť: Enviplan s.r.o., Cyprichova 1, 831 52 Bratislava, RNDr.Vladimír Žúbor na vykonanie zisťovacieho konania podľa zákona o posudzovaní vplyvov.

Okresný úrad Senec, OSŽP následne upovedomilo listom č. OU-SC-OSZP-2025/0030742-002, zo dňa 19.11.2025 o tom, že dňom doručenia oznámenia o navrhovanej činnosti začalo zisťovacie konanie o posudzovaní vplyvov zmeny navrhovanej činnosti na životné prostredie a podľa § 29 ods. 3 zákona o posudzovaní vplyvov zaslalo vyššie uvedeným upovedomením oznámenie o 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 Senec zároveň uvedeným listom informovalo o určení termínu ústneho pojednávania a prizvalo naň navrhovateľa.

Súčasne Okresný úrad Senec podľa § 29 ods. 3 zákona o posudzovaní vplyvov dňa 19.11.2025 zverejnilo oznámenie o navrhovanej činnosti v centrálnom informačnom systéme, na adrese:

<https://www.enviroportal.sk/eia/detail/obytna-zona-zalesie-gansky-kut-pristupova-komunikacia-inzinierske-siet>

Na tejto adrese Okresný úrad Senec zároveň informoval verejnosť podľa § 24 ods. 1 zákona o posudzovaní vplyvov.

Navrhovaná činnosť je zaradená podľa prílohy č. 8 zákona o posudzovaní vplyvov nasledovne:

- časť 13. Infraštruktúra, položka č. 1. Projekty rozvoja obcí vrátane

- a) prípravy územia na následnú výstavbu pozemných stavieb od 10 000 m² záberu plochy vrátane

- b) pozemných stavieb alebo 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 1000 m² hrubej podlažnej plochy nadzemných podlaží mimo zastavaného územia vrátane

Dňa 15.12.2025 sa na Okresnom úrade Senec v súlade § 29 ods. 6 zákona o posudzovaní vplyvov uskutočnilo ústne pojednávanie so spracovateľom zámeru a zástupcom z obce Zálesie.

Príslušnému orgánu doručili podľa § 29 ods.4 zákona o posudzovaní vplyvov svoje písomné stanoviská:

1. Ministerstvo životného prostredia Slovenskej republiky, odbor geológie a štátnej geologickej správy (list č. 9798/2025-5.1 70781 /2025 zo dňa 09.12.2025)

Odbor geológie a štátnej geologickej správy si k zámeru navrhovanej činnosti z hľadiska vecnej pôsobnosti a geologickej problematiky uplatňuje nasledovné pripomienky:

V celom dokumente sa nachádzajú obrázky a tabuľky bez číselného označenia a v texte chýba odkaz na ne, v kapitole II. Základné údaje o navrhovanej činnosti, v podkapitole 5. chýba na obrázku „Umiestnenie navrhovanej činnosti“ orientácia mapy, tieto informácie bude potrebné doplniť.

Kapitola III. Základné informácie o súčasnom stave životného prostredia dotknutého územia obsahuje všeobecné informácie väčšinou prevzaté z Atlasu krajiny SR, 2002 a nie sú tu bližšie informácie o inžinierskogeologických a hydrogeologických pomeroch, ktoré by boli podložené prieskumom. Z uvedených dôvodov odporúčame vykonať inžinierskogeologický prieskum so zameraním na zistenie základových pomerov a vlastností základovej pôdy, hĺbku hladiny podzemnej vody, vplyv stavby a ďalších činností (vsakovanie dažďových vôd) na režim podzemnej vody.

V podkapitole 1.5. Hydrologické a hydrogeologické pomery sú opäť len všeobecné informácie z použitej literatúry, nie je zmienka o hĺbke hladiny podzemnej vody a o kolísaní podzemnej vody. Taktiež nie je vhodné hydrologické a hydrogeologické pomery dávať do jednej podkapitoly spolu.

V podkapitole 4.5. Kontaminácia horninového prostredia a pôdy je iba zmienka o tom, že je tu evidovaná environmentálna záťaž SC (012) / Zálesie – Z od PD – skládka KO, ktorá má identifikátor SK/EZ/SC/824 a patrí do kategórie A – pravdepodobná environmentálna záťaž. Chýba tu stručný popis, vzdialenosť a orientácia záťaže k dotknutému územiu a posúdenie vplyvu na podzemnú vodu, keďže smer prúdenia podzemnej vody je pravdepodobne v smere navrhovanej činnosti, t. j. od západu na východ a na ďalšie činnosti spojené so zámerom (vsakovanie dažďových vôd).

Bez dopracovania vyššie uvedených informácií nie je možné objektívne posúdiť vplyv navrhovanej činnosti na životné prostredie.

Výjadrenie navrhovateľa: K environmentálnej záťaži v katastrálnom území Zálesie:

- a) SC (012) / Zálesie – Z od PD – skládka KO – Register A - SK/EZ/SC/824 - Publikovanie údajov pre environmentálnu záťaž zaradenú do časti A - registra environmentálnych záťaží nie je povolené bez autorizovaného vstupu! V zmysle § 20a, odseku 2 zákona č. 569/2007 Z. z. o geologických prácach (geologický zákon) v znení neskorších predpisov (zákon č. 384/2009 Z. z.) nie sú sprístupnené informácie o pravdepodobných environmentálnych záťažoch.

Environmentálna záťaž SK/EZ/SC/824 sa nachádza cca 700 m vzdušnou čiarou od danej lokality. Medzi environmentálnou záťažou a lokalitou navrhovanej činnosti sa nachádza individuálna výstavba - rodinné domy na Novobystrickej ulici a Zberný dvor Zálesie.

Lokalita nehraničí s environmentálnou záťažou a v medzipriestore prebieha už podobná stavebná činnosť bez preukázania znečistenia podzemných vôd.

Súčasne po preštudovaní zverejneného Oznámenia o zmene činnosti „OBYTNÁ ZÓNA - ZÁLESIE: PRÍPRAVA INFRAŠTRUKTÚRY ÚZEMIA II. A III. ETAPY“ na enviroportale: <https://www.enviroportal.sk/eia/detail/obytna-zona-zalesie:-priprava-infrastruktury-uzemia-ii-iii-etapy> sme zistili, že predmetná lokalita je dokonca v polovičnej

vzdialenosti od environmentálnej záťaže ako naša navrhovaná činnosť a napriek tomu, že spracovatelia Oznámenia o zmene činnosti neuviedli o environmentálnej záťaži žiadne detailnejšie informácie Sekcia geológie MŽP v svojom stanovisku nepožadovala žiadne doplnenie informácií, rovnako neuviedla ani výhrady/obavy z možného znečistenia PZV a súčasne nemala v svojom stanovisku žiadne pripomienky k absencii číslovania obrázkov alebo tabuliek v Oznámení o zmene činnosti.

Vyjadrenie príslušného orgánu : Akceptuje sa

2. Dopravný úrad, referát ochranných pásiem, Letisko M.R.Štefánika, 823 05 Bratislava (list č. 23707/2025/ROP-002-60670 zo dňa 19.08.2025, list č.31058/2025/ROP-002/90312 zo dňa 26.11.2025)

Dopravný úrad, vydal k predmetnému zámeru v rámci odsúhlasenia dokumentácie pre územné rozhodnutie (DUR 04/2025) stanovisko číslo 23707/2025/ROP-002/60670 zo dňa 19.08.2025, ktoré žiadame rešpektovať.

Z pohľadu Dopravného úradu neexistujú vplyvy, ktoré by mali byť pri doplnenom zámere po odvolaní 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 príslušného orgánu : Akceptuje sa

3. Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava hlavné mesto so sídlom v Bratislave, Ružinovská 4813/8 ,820 09 Bratislava (list č. RÚVZBA/OHŽPaZ/ 16172/39106/2025 zo dňa 04.12.2025)

Z hľadiska ochrany verejného zdravia netrvám na posúdení navrhovanej činnosti „Obytná zóna Zálesie – Gánsky kút, Prístupová komunikácia, inžinierske siete a objekty“ podľa zákona č. 24/2006 Z. z., v okrese Senec, obci Zálesie, parc. č. 1347/1, 1351/64, 1351/65, v k. ú. Zálesie.

Súčasne sa požaduje:

dopravu a iné zdroje hluku súvisiace s navrhovanou činnosťou zabezpečiť tak, aby spĺňali požiadavky v zmysle zákona č. 355/2007 Z. z. a vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v znení neskorších predpisov.

Vyjadrenie navrhovateľa:

Požiadavku berieme na vedomie, bude v plnej miere splnená.

Vyjadrenie príslušného orgánu: Akceptuje sa. Okresný úrad vzal stanovisko dotknutého orgánu na vedomie s konštatovaním, že je súhlasné .

4. Okresný úrad Senec, odbor štátnej vodnej správy (list č. OU-SC-OSZP-2025/032159-003 zo dňa 25.11.2025)

Okresný úrad Senec, odbor starostlivosti o životné prostredie, úsek štátnej vodnej správy, ako príslušný orgán štátnej správy preskúmal predložené podklady. „ Obytná zóna Zálesie – Gánsky Kút “Prístupová komunikácia, inžinierske siete a objekty parc. č. 1347/1, 1351/64, 1351/65 v k. ú. Zálesie je z hľadiska ochrany vodných pomerov možná za splnenia nasledovných podmienok:

1. „ Obytná zóna Zálesie – Gánsky Kút “Prístupová komunikácia, inžinierske siete a objekty parc. č. 1347/1, 1351/64, 1351/65 v k. ú. Zálesie v danej lokalite musí byť v súlade so záväznou časťou územného plánu obce Zálesie.

2. Dažďové vody nesmú byť zaústené do splaškovej kanalizácie.

3. Do vsakovacieho systému možno nepriamo vypúšťať len vody z povrchového odtoku, pri ktorých sa nepredpokladá, že obsahujú látky, ktoré môžu nepriaznivo ovplyvniť kvalitu povrchovej vody a podzemnej vody v zmysle NV SR č. 269/2010, ktorým sa ustanovujú požiadavky na dosiahnutie dobrého stavu vôd. V opačnom prípade sa treba riadiť ustanoveniami § 9 NV SR č. 269/2010 – vody z povrchového odtoku odtekajúce zo zastavaných území, pri ktorých sa predpokladá, že obsahujú látky, ktoré môžu nepriaznivo ovplyvniť kvalitu povrchovej vody a podzemnej vody, možno vypúšťať do podzemných vôd nepriamo len po predchádzajúcom zisťovaní a vykonaní potrebných opatrení. Predchádzajúce zisťovanie musí byť v zmysle ust. § 37 vodného zákona zamerané najmä na preskúmanie a zhodnotenie hydrogeologických pomerov príslušnej oblasti, zhodnotenie samočistiacich schopností pôdy a preskúmanie a zhodnotenie možných rizík znečistenia a zhoršenia kvality podzemných vôd so súhlasom hydrogeológa a so súhlasným stanoviskom Slovenského vodohospodárskeho podniku.

4. Budú dodržané ustanovenia 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), ust. Vyhlášky MŽP SR č.556/2002 Z.z. o vykonaní niektorých ustanovení vodného zákona, spolu súvisiace právne predpisy a technické normy.

5. Pri umiestňovaní a realizácii stavby žiadame rešpektovať jestvujúce inžinierske siete, nádrže a ich ochranné pásma, resp. zohľadnené požiadavky ich vlastníkov a prevádzkovateľov.

6. Možnosť napojenia na jestvujúcu verejnú splaškovú kanalizáciu musí odsúhlasiť vlastník verejnej splaškovej kanalizácie a jej prevádzkovateľ, napojenie na verejnú kanalizáciu je možné len na základe písomnej zmluvy uzatvorenej s vlastníkom verejnej kanalizácie (§23 ods.1 zákona č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z.z. o regulácii v sieťových odvetviach).

7. Možnosť napojenia na verejný vodovod musí byť odsúhlasená vlastníkom a prevádzkovateľom jestvujúceho verejného vodovodu, napojenie na verejný vodovod je možné len na základe písomnej zmluvy uzatvorenej s vlastníkom verejného vodovodu (§22 ods.1 zákona č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z.z. o regulácii v sieťových odvetviach).

8. Podľa § 73 ods. 18 orgán štátnej vodnej správy je dotknutým orgánom podľa § 21 stavebného zákona pri prerokovaní stavebného zámeru na vodné stavby: Verejný vodovod a prípojky Verejná splašková kanalizácia a prípojky -ak vo veci nekoná ako špeciálny stavebný úrad. -Ak vo veci koná ako špeciálny stavebný úrad stavebník požiada tunajší úrad o stavebné povolenie podľa § 26 ods.1 zákona 364/2004 Z.z. vodný zákon.

Vyjadrenie navrhovateľa : Podmienky berieme na vedomie, budú v plnej miere splnené.

Vyjadrenie príslušného orgánu: Akceptuje sa. Okresný úrad vzal stanovisko dotknutého orgánu na vedomie s konštatovaním, že je súhlasné .

5. Obvodný banský úrad v Bratislave (list č.OBUBA_907-2984/2025-1 zo dňa 18.12.2025)

Tunajší úrad k zámeru navrhovanej činnosti „Obytná zóna Zálesie - Gánsky Kút, Prístupová komunikácia, inžinierske siete a objekty“ (navrhovateľ: VALDIA Development s.r.o., Miletičova 44, 821 08 Bratislava) na na pozemkoch s parc. č. 1347/1, 1351/64, 1351/65 (Reg. C- KN) v k.ú. Zálesie, nemá námietky.

Podľa evidencie tunajšieho úradu sa na záujmovom území navrhovanej činnosti nenachádzajú ložiská vyhradených nerastov a nie sú ani iné záujmy, ktoré by bolo potrebné chrániť podľa banských predpisov.

Vyjadrenie navrhovateľa : Informáciu berieme na vedomie.

Vyjadrenie príslušného orgánu: Akceptuje sa. Okresný úrad vzal stanovisko dotknutého orgánu na vedomie s konštatovaním, že je súhlasné .

6. Okresný úrad Senec, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií (list č.OU-SC-OCDPK-2025/03201-003 zo dňa 28.11.2025)

Navrhovaná činnosť: – „Obytná zóna Zálesie – Gánsky kút, Prístupová komunikácia, inžinierske siete a objekty“
• sa nedotýka priamo ciest II. a III. triedy, pre ktoré sme cestným správnym orgánom, nepožadujeme, z hľadiska našich záujmov, posudzovať podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie.

Vyjadrenie navrhovateľa : Informáciu berieme na vedomie.

Vyjadrenie príslušného orgánu: Akceptuje sa. Okresný úrad vzal stanovisko dotknutého orgánu na vedomie s konštatovaním, že je súhlasné .

7. Slovenský vodohospodársky podnik, štátny podnik, Povodie Dunaja, odštepný závod, Bratislava (list č. 26477/2025 zo dňa 15.12.2025)

Predmetná lokalita – Zálesie – Gánsky kút sa nachádza mimo objekty a stavby v správe našej organizácie.

Ku konaniu o posudzovaní vplyvov na životné prostredie nemáme žiadne pripomienky, žiadame však dodržať :

1. Pri realizácii stavby žiadame dodržať ustanovenia zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách (vodný zákon) a zákona č. 305/2018 Z. z. o chránených oblastiach prirodzenej akumulácie vôd a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

2. Územie sa nachádza v chránenej vodohospodárskej oblasti Žitného ostrova, na základe čoho požadujeme dbať na zvýšenú ochranu podzemných a povrchových vôd ktorá je zakotvená aj v zákone č. 305/2018 Z.z. o chránených oblastiach prirodzenej akumulácie vôd a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

3. V prípade návrhu odvedenia vôd z povrchového odtoku infiltráciou do podzemných vôd, požadujeme zabezpečiť hydrogeologický posudok, ktorý zhodnotí možnosť infiltrácie dažďových vôd do podlažia nad max. hladinou podzemnej vody v zmysle §37 zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách. Posudok má taktiež určiť vplyv na kvalitu vodného útvaru podzemných vôd. Súčasťou posudku je aj hydrogeologický prieskum, ktorý je nevyhnutným predpokladom na určenie vhodnosti a druhu vsakovacieho zariadenia, resp. jeho nevhodnosti pre dané miestne pomery.

4. V prípade odvedenia dažďových vôd s možnou kontamináciou ropnými látkami do vôd podzemných požadujeme tieto vody prečistiť v ORL s ktorý musí mať podľa nariadenia vlády č. 269/2010 Z. z. výstupnú hodnotu v ukazovateli NEL menšiu ako 0,1 mg/l.

Vyjadrenie navrhovateľa : Informáciu berieme na vedomie.

Vyjadrenie príslušného orgánu: Akceptuje sa. Okresný úrad vzal stanovisko dotknutého orgánu na vedomie s konštatovaním, že je súhlasné .

8. Obec Zálesie, Malinovská č.51, 900 28 Zálesie (list zo dňa 11.12.2025)

Dokumentácia nepreukazuje zabezpečenie dostatočných rozhl'adových 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 rozhl'ad a polomery napojenia pri vjazde a výjazde vozidiel z navrhovaného objektu .

Vyjadrenie navrhovateľa :

Pripomienky obce Zálesie boli zodpovedané autorizovaným stavebným inžinierom Ing. Tuškom zo spoločnosti DOPRAVÁCI s.r.o., ktoré tvorí prílohu doplnujúcich informácií.

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.

Vyjadrenie navrhovateľa :

Pripomienku akceptujeme. V ďalšom stupni PD bude vypracovaný projekt sadových úprav.

V ďalšom stupni PD pre územné konanie / stavebný zámer požadujeme predložiť riadne vypracovaný dendrologický posudok.

Vyjadrenie navrhovateľa :

Dendrologický posudok je odborné hodnotenie stavu drevín. Na pozemku určenom na realizáciu zámeru sa dreviny nenachádzajú. Z tohto dôvodu sa pripomienka javí ako nepodstatná.

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.

Vyjadrenie navrhovateľa :

Pripomienku akceptujeme. V ďalšom stupni PD bude vypracované riešenie na odvod dažďových vôd na zabránenie vytekania dažďových vôd z pozemku 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 .

Vyjadrenie navrhovateľa :

Pripomienky obce Zálesie boli zodpovedané autorizovaným stavebným inžinierom Ing. Tuškom zo spoločnosti DOPRAVÁCI s.r.o., ktoré tvorí prílohu doplnujúcich informácií.

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,

Vyjadrenie navrhovateľa :

Pripomienky obce Zálesie boli zodpovedané autorizovaným stavebným inžinierom Ing. Tuškom zo spoločnosti DOPRAVÁCI s.r.o., ktoré tvorí prílohu doplňujúcich informácií.

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.

Vyjadrenie navrhovateľa :

Statická doprava bola rozpracovaná v kap. 1.5 Dopravné riešenie.

V texte uvádzame výpočet statickej dopravy s použitých koeficientov pre danú oblasť a taktiež informáciu, že stojiská pre rodinné domy budú riešené na jednotlivých pozemkoch RD v počte minimálne 3ks.

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 111/1041 „Malinovská“ v zmysle územného plánu obce Zálesie. (v danom čase prebieha kolaudačné konanie na uvedený stavebný objekt),

Vyjadrenie navrhovateľa :

Pripomienky obce Zálesie boli zodpovedané autorizovaným stavebným inžinierom Ing. Tuškom zo spoločnosti DOPRAVÁCI s.r.o., ktoré tvorí prílohu doplňujúcich informácií.

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.

Vyjadrenie navrhovateľa :

Pripomienky obce Zálesie boli zodpovedané autorizovaným stavebným inžinierom Ing. Tuškom zo spoločnosti DOPRAVÁCI s.r.o., ktoré tvorí prílohu doplňujúcich informácií.

Čestné prehlásenie navrhovateľa, spoločnosti VALDIA Development s.r.o. týkajúce sa dopravného napojenia tvorí prílohu doplňujúcich informácií.

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.

Vyjadrenie navrhovateľa :

Pripomienky obce Zálesie boli zodpovedané projektantom, Ing. Heribanom zo spoločnosti PROJVODA s.r.o., ktoré tvorí prílohu doplňujúcich informácií.

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 – Ganský 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.

Vyjadrenie navrhovateľa :

Informáciu berieme na vedomie.

Na základe pripomienok uvedených v stanovisku obce Zálesie zo dňa 11.12.2025, navrhovateľ doručil doplňujúce informácie na OÚ SC OSŽP dňa 05.03.2026, ktoré zároveň zaslal obci Zálesie listom č.: OU-SC-OSŽP-2026/006376-017 dňa 10.03.2026 na vyjadrenie a boli tiež zverejnené v centrálnom informačnom systéme. Obec Zálesie, orgán životného prostredia na základe doplňujúcich podkladov v pre navrhovanú činnosť / zámer stanovisko „Obytná Zóna Zálesie – Gánsky kút, Prístupová komunikácia, inžinierske siete a objekty“ k doplňujúcim podkladom nasledujúce stanovisko:

1. Dokumentácia nepreukazuje zabezpečenie rozhl'adových pomerov (pri vstupe 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 komunikačný 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 zabráňovala 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.

K bodu č. 1 – Obec Zálesie, orgán životného prostredia vyjadruje nasledovné stanovisko:

Obec Zálesie uvedenú podmienku žiada zapracovať do uvedeného rozhodnutia prípadne ako podmienku zapracovania do ďalšieho stupňa PD pre územné konanie / stavebný zámer.

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.

Pripomienku akceptujeme. V ďalšom stupni PD bude vypracovaný projekt sadových úprav.

K bodu č. 2 – Obec Zálesie, orgán životného prostredia vyjadruje nasledovné stanovisko:

Obec Zálesie uvedenú požadovanú podmienku požaduje zapracovať do uvedeného rozhodnutia.

V ďalšom stupni PD pre územné konanie / stavebný zámer požadujeme predložiť riadne vypracovaný dendrologický posudok.

Dendrologický posudok je odborné hodnotenie stavu drevín. Na pozemku určenom na realizáciu zámeru sa dreviny nenachádzajú. Z tohto dôvodu sa pripomienka javí ako nepodstatná.

K bodu č. 3 – Obec Zálesie, orgán životného prostredia vyjadruje nasledovné stanovisko:

Obec Zálesie uvedenú požiadavku požaduje zapracovať do uvedeného rozhodnutia z dôvodu, že nie je síce zrejmé o aké druhy drevín sa jedná na pozemku reg. „C-KN“, parc. č. 1351/64, 1109/38 kat. územie Zálesie.

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.

Pripomienku akceptujeme. V ďalšom stupni PD bude vypracované riešenie na odvod dažďových vôd na zabránenie vytekania dažďových vôd z pozemku 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.

K bodu č. 4 – Obec Zálesie, orgán životného prostredia vyjadruje nasledovné stanovisko:

Obec Zálesie uvedenú požiadavku požaduje zapracovať do uvedeného rozhodnutia.

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 navrhnúť 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.

K bodu č. 5 – Obec Zálesie, orgán životného prostredia vyjadruje nasledovné stanovisko:

Obec Zálesie uvedenú podmienku žiada zapracovať do uvedeného rozhodnutia prípadne ako podmienku zapracovania do ďalšieho stupňa PD pre územné konanie / stavebný zámer.

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.

K bodu č. 6 – Obec Zálesie, orgán životného prostredia vyjadruje nasledovné stanovisko:

Obec Zálesie rovnako požaduje uvedenú podmienku zapracovať do uvedeného rozhodnutia pre ďalší stupeň PD pre územné konanie / stavebný zámer.

V ďalšom stupni PD pre územné konanie / stavebný zámer žiadame doplniť parametre stavebných úprav priechodov pre chodcov žiadame navrhnúť 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,

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.

K bodu č. 7 – Obec Zálesie, orgán životného prostredia vyjadruje nasledovné stanovisko:

Obec Zálesie uvedenú pripomienku akceptuje a zároveň požaduje zapracovať do predmetného rozhodnutia pre ďalší stupeň PD pre územné konanie / stavebný zámer.

V ďalšom stupni PD pre územné konanie / stavebný zámer požadujeme doplniť pre potreby statickej dopravy navrhovanej „OBYTNEJ ZÓNY ZÁLESIE“ požadujeme navrhnúť v zmysle STN 73 6110/Z2, tak aby boli výhľadovo pokryté potreby parkovacích a odstavných stojísk v danej lokalite. Predmetné parkovacie stojiská žiadame navrhnúť na vlastných pozemkoch,

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

K bodu č. 8 – Obec Zálesie, orgán životného prostredia vyjadruje nasledovné stanovisko:

Obec Zálesie uvedenú pripomienku akceptuje v plnom rozsahu.

Obec Zálesie dáva na vedomie, že plánovaná „IBV“ OBYTNÁ ZÓNA ZÁLESIE – Ganský kút je podmienená výstavbou obslužnej miestnej komunikácie funkčnej triedy C3 v zmysle STN 73 6110 ako dvojpruhová obojsmerná MK s krajnicami, ktorá bude napájaná na nadradený komunikačný systém na cestu III. triedy 111/1041 „Malinovská“ v zmysle územného plánu obce Zálesie. (v danom čase prebieha kolaudačné konanie na uvedený stavebný objekt).

Dopravné napojenie: Hlavné dopravné napojenie bude v ďalšom stupni projektovej dokumentácie (pre stavebné konanie) riešené cez novovybudovanú obslužnú miestnu komunikáciu na Záhumennnej ulici (funkčná trieda C3 v zmysle STN 73 6110), ktorá je napojená na cestu III. triedy 111/1041 „Malinovská“

K bodu č. 9 – Obec Zálesie, orgán životného prostredia vyjadruje nasledovné stanovisko:

Obec Zálesie uvedenú pripomienku žiada zapracovať do ďalšieho stupňa PD pre územné konanie / stavebný zámer. Uvedená podmienka vyplýva aj z platného územného plánu obce Zálesie.

Obec Zálesie upozorňuje, že nesúhlasí so stavebným zámerom v časti doprava variantami dočasného vjazdu a výjazdu z Dolnomajerksej ulice z dôvodu, že uvedená komunikácia z ťažene vyhovuje resp. 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 z Dolnomajerskej ulice na Záhumennú miestnu komunikáciu.

Vylúčenie dočasných vjazdov: Navrhovateľ akceptuje nesúhlas obce s variantom dočasného vjazdu a výjazdu výlučne z Dolnomajerskej ulice ako hlavného variantu. V ďalšom stupni projektovej dokumentácie (pre stavebné konanie) bude tento variant použitý ako podporný.

K bodu č. 10 – Obec Zálesie, orgán životného prostredia vyjadruje nasledovné stanovisko:

Obec Zálesie uvedenú pripomienku žiada zapracovať do ďalšieho stupňa PD pre územné konanie / stavebný zámer. Uvedená podmienka vyplýva aj z platného územného plánu obce Zálesie. Rovnako upozorňuje, že podporný variant je nevyhovujúci dopravne.

Kapacitné posúdenie a vplyv na obecnú sieť

Navrhované technické riešenie v zóne Gánsky Kút vychádza z dokumentácie „ŠTÚDIA SPLAŠKOVEJ KANALIZÁCIE, NAPOJENIE OBYTNEJ ZÓNY ZÁLESIE – GÁNSKY KÚT“ (vypracovala spol. PROJVODA s.r.o., 06/2025).

Hydraulické posúdenie potvrdilo, že kapacita existujúceho systému (ČS Zálesie a výtlaku DN150 do Ivanky pri Dunaji) je plne dostatočná pre súčasné aj výhľadové potreby obce, ako aj pre potreby novej obytnej zóny Gánsky Kút. Realizácia projektu Gánsky Kút teda nijako neobmedzí ani nepredraží budúcu realizáciu verejnej splaškovej kanalizácie obce.

1. Priestorová koordinácia a ochrana obecného projektu

Pri návrhu výškového a polohového umiestnenia výtlačného potrubia z ČS Gánsky Kút boli v plnom rozsahu akceptované a rešpektované trasy gravitačnej kanalizácie z projektu obce

(„Obec Zálesie - splašková kanalizácia“ z 05/2021). V rámci aktuálneho stupňa dokumentácie pre územné rozhodnutie (DUR) boli vytýčené všetky existujúce siete v trase výtlaku. Dokumentácia bola spracovaná v nadštandardnom podrobnom meradle 1:500, kde sú presne zakreslené navrhované obecné stoky „D1-1“ a „D1-1-A“ Na základe týchto podkladov prehlasujem, že realizácia obecnej kanalizácie nebude výstavbou výtlaku (VPČS) a vodovodu zo zóny Gánsky Kút nijako negatívne ovplyvnená.

1. Ekonomická a technologická nezávislosť

V prípade, že dôjde k realizácii výtlaku „Gánsky Kút“ skôr ako k výstavbe obecnej kanalizácie, nevzniknú obci zvýšené finančné náklady. Odstupové vzdialenosti medzi navrhovanými sieťami sú v projekte navrhnuté tak, aby umožňovali samostatný výkop aj samostatné paženie pre budúcu obecnú gravitačnú kanalizáciu.

K bodu č. 11,12,13 – Obec Zálesie, orgán životného prostredia vyjadruje nasledovné stanovisko:

Obec Zálesie, súhlasí a žiada uvedenú podmienku zohľadniť v ďalšom stupni projektovej dokumentácie.

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.

Súčasný stav využívania územia

V súčasnosti je časť okolitých pozemkov zastavaná stávajúcou zástavbou objektov bývalého PD a novými objektami. Ostatné okolité plochy sú využívané ako manipulačné resp. skladové plochy.

Požiadavky na vstupy

Záber pôdy

Umiestnenie navrhovanej činnosti je v Bratislavskom samosprávnom kraji, okrese Senec, obci Zálesie, v katastrálnom území Zálesie.

Pre potreby výstavby budú realizované výkopové práce v časti pozemku. Skládka ornice a výkopovej zeminy bude dočasne uložená v nevyužitej časti pozemku, po zrealizovaní navrhovanej činnosti bude použitá na spätné zásypy v rámci terénnych a sadových úprav.

Navrhovaná činnosť nezasahuje do ochranných pásiem v zmysle ochrany prírody.

Dočasný záber plôch bude oplotený provizórnym plotom, alebo vyznačený celuloidovou páskou na stojanoch vo výške 110cm.

Na základe záberu poľnohospodárskej pôdy bude potrebné podať 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.

Protiradónové opatrenia

Radón, ktorý preniká z podlažia budov do miestností objektu, sa nasáva spolu s pôdnym vzduchom v dôsledku podtlaku v interiéri oproti vonkajšiemu prostrediu. Hlavným mechanizmom dopravy sa v tomto prípade stáva prienik pôdného vzduchu trhlinami a netesnosťami okolo prestupov v základových doskách a podpivničených obvodových stenách v prípade výskytu. Ako protiradónová izolácia stavieb je navrhnutá zemná hydroizolačná fólia Fatrafol 803, ktorá plní zároveň protiradónovú izolačnú funkciu.

Zdroje a spotreba vody

Potreba vody počas výstavby

Pre účely výstavby objektov bude zriadený staveniskový vodovod. Využitá bude navrhovaná prípojka vody z verejného vodovodu. Meranie množstva odoberanej staveniskovej vody bude zabezpečené cez staveniskový vodomerný / vodomernú zostavu /.

Množstvá odoberanej vody / pre cca 50 pracovníkov /

$Q_1 = 0,15 \text{ l/s}$, Technologická voda / $2,5 \text{ m}^3$ na smenu /, $Q_2 = 0,3 \text{ l/s}$, $Q = Q_1 + Q_2 = 0,45 \text{ l/s}$

Pre účely výstavby bude voda potrebná najmä pre technologické účely a pre sanitárne účely.

Na stavenisku sa budú využívať mobilné WC boxy, pitnú vodu pre svojich pracovníkov zabezpečí zhotoviteľ stavby.

Potreba vody počas prevádzky

Vodovodný systém v obci Zálesie je zásobovaný vodou z prívodného potrubia Podunajské Biskupice – Bernolákovo z TVLT DN1000 cez redukčnú šachtu. Vodovodný systém obce je v správe BVS, a.s.

Navrhnutý je nová vodovodná prípojka v obytnej zóne. Vodovod bude slúžiť na rozvod pitnej vody v obytnej zóne pre zásobovanie obyvateľstva a pre hasenie požiarov. Jestvujúci verejný vodovod je vedený ako VETVA „2-2“ (označenie z prevádzkového poriadku) z PVC DN100 na Dolnomajerskej ulici, kde sa navrhuje bod napojenia. Navrhujeme VETVU „2-2-1“ z HDPE DN100, PN10 dĺžky 263,0 m (bude fungovať ako nové prívodné potrubie a verejný vodovod obytnej zóny). Vodovodnú vetvu navrhujeme trasovať v jestvujúcej aj navrhovanej komunikácii s dobrým prístupom pre budúceho prevádzkovateľa vodovodu a s rešpektovaním ochranného pásma vodovodu. Ochranné pásmo vodovodu bude 1,8 m na obe strany od osi vodovodného potrubia, teda pás šírky 3,6 m. Trasovanie vodovodu v zóne bude v súbehu s navrhovanou verejnou splaškovou kanalizáciou. Nová vodovodná VETVA „2-2-1“ sa ukončí pri hranici riešeného územia v južnom smere, kde bude možné výhľadové pokračovanie vodovodu do vedľajšej lokality, s výhľadovým zokruhovaním. V súčasnosti tam bude osadený koncový podzemný hydrant DN80. Vodovod bude majetkom prevádzkovateľa BVS, a.s., bude vybudovaný v súlade s manuálom BVS, a.s. „Štandardy vodovodnej siete“.

Vodovodné prípojky pre 19 ks pozemkov s navrhovanými rodinnými domami:

Vodovodné prípojky (verejná časť od vodovodu po vodomernú šachtu) resp. napojenia na verejný vodovod sú navrhnuté v počte 16 ks pre 19 ks pozemkov (RD) z toho:

– 13 ks budú vodovodné prípojky HDPE DN25, PN16 pre 1 ks RD celkovej dĺžky 98,0 m. Vodomerná šachta bude osadená na pozemku do 1,0 m hranice parcely. Vo vodomernej šachte bude osadená vodomerná zostava s vodomernom DN20. Vodovodné prípojky (neverejná časť) od vodomernej šachty k samotným RD budú 13 ks z HDPE DN25, PN16 celkovej dĺžky 40,0 m.

– 3 ks budú združené vodovodné prípojky HDPE DN32, PN16 vždy pre 2 RD celkovej dĺžky 30,0 m. Vodomerná šachta bude osadená na okraji prístupovej komunikácie do 10,0 m od navrhovaného verejného vodovodu. Vo vodomernej šachte bude združená prípojka rozdelená na dve samostatné vodovodné prípojky so samostatným meraním spotreby vody pre každý RD a preto vo vodomernej šachte budú osadené 2 ks vodomerné zostavy s vodomernom DN20. Vodovodné prípojky (neverejná časť) od vodomernej šachty k RD budú 6 ks z HDPE DN25, PN16 celkovej dĺžky 105,0 m.

Surovinové zabezpečenie

Počas výstavby

Vzhľadom na stupeň projektovej dokumentácie údaje o dodávateľskom zabezpečení resp. subdodávateľoch, vyplývajúcich z navrhovaného členenia zámeru a surovinové zabezpečenie bude spresnené po ukončení výberového konania.

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.)

Energetické zdroje
Elektrická energia

Počas výstavby

Pre potreby výstavby je navrhnuté využiť novopostavenú NN prípojku. Z dočasnej RS bude cez staveniskový elektromer zabezpečené meranie veľkosti elektrickej práce. Uzemnenie elektromotorov na stavenisku uskutoční dodávateľ stavby pracovníkom k tomu oprávneným, so súhlasom majiteľa resp. správcu sietí, v termíne dohodnutej napäťovej výluky.

Počas prevádzky

V lokalite je v súčasnosti vybudovaná kiosková TS0074-011 s transformátormi 2x630 kVA, z ktorej sú pripojené susedné lokality. Lokalita navrhovanej činnosti je určená pre výstavbu 26-tich rodinných domov na 19 pozemkoch, pre ktorú je potrebné vybudovať nový káblový rozvod NN v zemi s pripojením k existujúcej trafostanici-TS0071-011. NN rozvody distribučnej siete sa vybudujú káblami 1-NAYY-J 4x240 mm² v celom rozsahu.

Pre navrhovanú činnosť sa vybuduje distribučný rozvod NN dvomi káblovými vývodmi z existujúcej kioskovej TS - z rozvadzača NN TS od transformátora Tr1. Pripojenie sa zrealizuje z poistkových odpínačov s istením 3x250A. Navrhovaný distribučný káblový rozvod NN bude realizovaný káblami 2xNAYY-J 4 x240mm², zokruhovany cez 3 ks NN skriň SR a s prepojením na existujúce vzdušné vedenie cez poistkovú rozpojovaciu skriň VRIS1K. Distribučné skrine sú navrhnuté pilierové, plastové SR od výrobcu Hasma, osadené budú súbežne s prístupovou cestou v zeleni a pred oploteniami jednotlivých pozemkov tak, aby neboli súčasťou oplotení.

Trasa navrhovaných káblových vedení a osadenie distr. skriň SR je navrhnutá súbežne s prístupovými cestami na voľne prístupných pozemkoch. V trase NN káblov sa v celej dĺžke uloží trubka HDPE Ø 40 spolu s NN káblami. Káble budú uložené v zelenom páse, v ryhe hĺbky 80 cm (70 cm) pod ÚT v zriadenom káblovom lôžku z kopaného piesku, prekryté zakryvacími doskami. V telese chodníka sa káble uložia v hĺbke 0,6m pod ÚT. V ceste v hĺbke 100cm v chráničke FXKV Ø 160, trubka HDPE v chráničke FXKV Ø 110. Krytie el. káblov v kábovej ryhe bude označené červenou výstražnou fóliou uloženou v hĺbke 0,4m pod ÚT.

Uzemnenie skriň SR bude vyhotovené uzemňovacou pásovinou FeZn 30x4mm, v zmysle STN 332000-4-41: 3/2019 + A11 :3/2019 + ZA11 :3/2019+ZA12:1/2020+O*1:4/2020. Hodnota uzemnenia jednotlivých skriň bude musieť byť menšia ako 15 Ohm u priebežných a u koncovej skrine č.3-SR musí byť 5 ohmov. Uzemňovací pásik bude kladený na dno výkopu určeného pre káble NN min. 10cm od neho resp. pod kábel NN v celej navrh. trase. Celková dĺžka trasy NN rozvodov je cca 487m. Trasy NN káblov sú navrhované po verejne voľných prístupných pozemkoch.

V lokalite sa vybuduje aj verejné osvetlenie (VO). Napájanie a ovládanie rozvodu verejného osvetlenia bude z navrh. rozvadzača verejného osvetlenia RVO. Rozvadzač „RVO“ sa osadí vedľa skrine 1-SR, z ktorej sa pripoji káblom 1- NAYY-J 4x25mm². Navrhovaný je typový pilierový s hlavným ističom pred meraním 3x25A. Ovládanie osvetlenia bude pomocou nastavenia HDO (alebo iného ovladača – astronomické hodiny) v RVO. Rozvod pre verejné - vonkajšie osvetlenie je navrhovaný káblom v zemi typu 1- NAYY-J 4x16mm² +FeZn 30/4 v celej trase- dl = cca 840 m. Navrhované sú osvetľovacie stožiare výšky 5 m nad ÚT ozn. ako „1-17A“ Osvetľovacie telesá LED typu SL street – A 4000, 27W - PROG, 4000K,s CRI80 majú nastaviteľný harmonogram znižovania výkonu.

Plyn

Počas výstavby

Zabezpečenie zemným plynom počas výstavby navrhovanej činnosti sa nepredpokladá.

Počas prevádzky

Zabezpečenie zemným plynom počas prevádzky navrhovanej činnosti sa nepredpokladá.

Vykurovanie

Vykurovanie je navrhnuté podlahové - teplovodné, zdrojom tepla bude vzduchové tepelné čerpadlo umiestnené na teréne vedľa objektov. Tepelné čerpadlo bude napojené na zásobník a využité na ohrev teplej vody.

Tepelné straty objektu 4,5 kW

Ročná spotreba tepla pre vykurovanie 11 000 kWh/rok

Zdroj tepla - tepelné čerpadlo vzduch-voda Vitocal 200-S AWB-M-E-AC 201.D06

Tepelný výkon tepelného čerpadla (A-7/W35) 5,53 kW

Vonkajšia jednotka TČ bude umiestnená na teréne pred objektom, vnútorná jednotka bude v technickej miestnosti na 1. np.

Výroba teplej pitnej vody bude v zásobníkovom ohrievači vyhrievanom tepelným čerpadlom. Vykurovanie priestorov bude podlahové teplovodné, v lete využívané aj pre chladenie.

Druh/typ : Teplovodná krbová vložka BEF Aquatic 650 CP

Tepelný výkon : 12 kW

Prikon : 14 kW

Typ paliva : Kusové drevo

Vzduchotechnika a vetranie

Všetky obytné miestnosti majú zabezpečené prirodzené vetranie a osvetlenie oknami, resp. dverami,. Účelom návrhu systému vetrania je zabezpečiť mikroklimu vo všetkých priestoroch vsúlade splatnými hygienickými predpismi. Konceptia navrhutej vzduchotechniky bude podriadená funkcii jednotlivých priestorov stavebnému riešeniu ako aj hygienickým požiadavkám – v obytných miestnostiach bude doplnená lokálna stenová rekuperačná jednotka.

Dopravné riešenie

Počas výstavby

Prístup na stavbu bude zabezpečený z existujúcej verejnej komunikácie

Počas prevádzky

Dopravné napojenie č.1 : je na existujúcu miestnu komunikáciu – Dolnomajerskú ulicu. Dolnomajerská je v zmysle platného územného plánu funkčnej triedy D1 MO4/30 a napája sa na miestne komunikácie Starobystrická C2 MO 7,5/40 a Malinovská, ktorá tvorí zbernú komunikáciu B3 MZ 11,5/50. Napojenie IBV je na Dolnomajerskú pri rodinnom dome č. 19, parcely 1347/4 stykovou križovatkou, pričom toto napojenie si vyžiada úpravu miestnej komunikácie. Dolnomajerská v úseku od RD p. č. 13 – 19. v úseku 46m. na tomto úseku sa osadí zvislé dopravné značenie 203 Prednosť protiidúcich vozidiel a 304 Prednosť pred protiidúcimi vozidlami. Šírka komunikácie je 3,3m z betónu bez chodníkov. Dopravné napojenie č.1 predstavuje dočasné dopravné napojenie Obytnej zóny Gánsky kút. Po vybudovaní plánovaného predĺženia ulice Záhumenná bude táto úprava predstavovať náhradné pripojenie.

Dopravné napojenie č.2 : sa napája na plánovanú komunikáciu - predĺžená Záhumenná ulica kategórie C2 MO 8/40, ktorá je súčasťou projektovej dokumentácie pod názvom „Obytná zóna Zálesie - Pri Jazere II/A- 02/2024, ktorej investor má udelenú podmienku jej vybudovania, po vybudovaní a odovzdaní obci bude slúžiť pre celú lokalitu.

Dopravné napojenie č.2 predstavuje trvalé dopravné napojenie Obytnej zóny Gánsky kút.

K realizácii Záhumennej ulice bolo :

1. Vydané stavebné povolenie dňa 25.03.2025,č.SÚ-668/486/2025-MO

2. Verejná vyhláška zo dňa 25.04.2025,č.OU-SC-OCDPK-2025/002205-013

3. Uzatvorená zmluva - o spolupráci medzi obcou Zálesie a developermi : f.FARMA FREST SLOVAKIA s.r.o a DEA FIN, s.r.o., kde sa developeri zaväzujú realizovať výstavbu miestnej komunikácie - Záhumennej ulice - do 31.12.2024 - s predĺžením do 31.12.2025

Spevnené plochy a komunikácie

Spevnené plochy obytnej zóny predstavujú cesty, chodníky a parkovacie miesta. Vozovka nosnej komunikácie bude široká 5,5m. Na ňu sa napoja spevnené plochy časti objektov a bude zároveň slúžiť pre otáčanie vozidiel v zóne. Každý rodinný dom bude mať 3 parkovacie miesta na vlastnom pozemku (pred domom, alt.v garážach). Vozovka komunikácií bude z asfaltobetónu lemovaná obrubníkmi. Parkovacie miesta sa vybudujú so zatravnovacím systémom z prvkov AS-TTE. Chodníky budú mať povrch zo zámkovej dlažby. Šírka chodníka bude 1,75 m, medzi

cestou a chodníkom bude štrková vsakovacia plocha so zeleňou š. 1,25 m. Odvedenie spevnených plôch je priečnym sklonom do vsakovacích plôch realizovaných súbežne so spevnenými plochami. Celkovo je v zóne navrhnutých 19 samostatných stavebných pozemkov.

Plánovaná obytná zóna má kapacitne vyhovujúce pripojenie na pozemné komunikácie s ohľadom na najväčšiu prípustnú kategóriu nákladných vozidiel. Pripojenie obytnej zóny na pozemné komunikácie svojimi rozmermi, vyhotovením a spôsobom pripojenia vyhovuje požiadavkám bezpečného užívania stavby, bezpečného a plynulého prevádzkovania na príľahlých pozemných komunikáciách. Pripojenie spĺňa požiadavky na dopravnú obsluhu, parkovanie, prístup a použitie požiarnej techniky.

Pre každý rodinný dom (alt. bytovú jednotku) je navrhnutá parkovacia plocha pre 3 vozidlá.

Celková potreba parkovacích stojísk pre rodinné domy v obytnej zóne je 78 stojísk. Stojiská pre rodinné domy budú riešené na jednotlivých pozemkoch RD v počte minimálne 3ks.

Nároky na pracovné sily

Počas výstavby

Orientačne predpokladáme nasadenie cca 30 pracovníkov. Skutočne nasadené kapacity bude spresnené v ďalšom stupni projektovej prípravy resp. do zahájenia prác, zohľadňujúc predpokladaný postup výstavby a kapacitné možnosti navrhovaného staveniska.

Počas prevádzky

Po realizácii navrhovanej činnosti nevzniknú nové pracovné miesta.

Údaje o výstupoch navrhovanej činnosti

OVZDUŠIE

Emisie počas výstavby

Za producenta emisií počas realizácie zámeru možno považovať vlastnú lokalitu počas výstavby navrhovanej činnosti. 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 intenzitu znečistenia je možné minimalizovať vhodnými opatreniami.

Mobilných producentov emisií počas realizácie navrhovanej činnosti budú predstavovať vozidlá pri dovoze stavebných materiálov a technologických zariadení. Odhad takto vyprodukovaných emisií v celej etape realizácie nie je možné spoľahlivo predikovať.

Emisie počas prevádzky

Zdrojom znečisťujúcich látok bude:

- Vykurovanie v rámci jednotlivých rodinných domov
- statická doprava,
- zvýšená intenzita dopravy na príjazdových komunikáciách.

Vykurovanie rodinných dvojdomov je navrhnuté podlahové - teplovodné, zdrojom tepla bude vzduchové tepelné čerpadlo umiestnené na teréne vedľa objektov. Tepelné čerpadlo bude napojené na zásobník a využité na ohrev teplej vody.

Predpokladá sa, že vykurovanie rodinných domov bude tepelnými čerpadlami, prípadne elektrinou. Vykurovanie jednotlivých rodinných domov nie je súčasťou výstavby spoločnej infraštruktúry v obytnej zóne a bude predmetom stavebných povolení rodinných domov jednotlivých odberateľov.

VODY

Počas výstavby

Vzhľadom na rozsah a celkovú dobu výstavby predpokladáme súčasné nasadenie cca 30 pracovníkov, pre ktorých bude dimenzované mobilné chemické sociálne zariadenie. Vzhľadom k charakteru navrhovanej stavby nie je nutné počítať so samostatným odvodnením staveniska.

Počas prevádzky

Navrhnuté je vybudovanie verejnej splaškovej kanalizácie v obytnej zóne na odvedenie odpadových splaškových vôd.

Na Starobystrickej ulici je vedená jestvujúca verejná STOKA B z PVC DN300, z ktorej je navrhnutý bod napojenia. STOKA B odvádza splaškové vody do hlavnej čerpacej stanice splaškov obce Zálesie, odkiaľ sa prečerpávajú do obce Ivanka pri Dunaji a následne do UČOV Bratislava Vrakuňa.

Navrhovaná splašková kanalizácia v obytnej zóne:

- STOKA "S" z PVC DN300, SN12 dĺžky 189,0 m. Súčasťou STOKY „S“ bude aj čistiaca šachta Š-Č (šachta s hrablicami pre čistenie) osadená na gravitačnom potrubí tesne pred prečerpávacou šachtou PČŠ.
- STOKA "S-1" z PVC DN300, SN12 dĺžky 36,0 m.
- STOKA "S-2" z PVC DN300, SN12 dĺžky 40,0 m.
- STOKA "S-3" z PVC DN300, SN12 dĺžky 38,0 m.

– Prečerpávacia stanica splaškov PČS bude slúžiť na prečerpávanie splaškov celej obytnej zóny aj s rezervou pre budúcu výstavbu v území.

– Splaškový výtlak „VPČS“ z HDPE DN80, PN10 dĺžky 192,0 m, bude viesť od PČS do Š1 na prípojke „P.VPČS“. Splaškový výtlak sa navrhuje budovať bezvýkopovou technológiou resp. môže sa klást do otvorenej výkopovej ryhy.

– Stoka „B-VPČS“ z PVC DN300, SN12 dĺžky 8,0 m s kanalizačnou šachtou

„Š1-B“, bude s čadičovou výstielkou. Potrubie PVC DN300 sa napojí na STOKU B z PVC DN300 v novonavrhovanej šachte Š2-B na jestvujúcom potrubí.

Splaškové stoky a výtlak sa navrhuje trasovať v navrhovaných komunikáciách s dobrým prístupom pre budúceho prevádzkovateľa vodovodu a s rešpektovaním ochranného pásma kanalizácie. Ochranné pásmo kanalizácie bude 1,8 m na obe strany od osi kanalizačného potrubia, pás šírky 3,6 m. Trasovanie STOKY „S“ bude v súbehu s navrhovaným verejným vodovodom.

Prečerpávacia stanica splaškov (PČS)

PČS bude pozostávať z :

- Podzemnej ŽB časti vnútorného priemeru 2200 mm zhotovenej z prefabrikátov technológiou spúšťania (studní) a s osadením čerpacej techniky (v zostave 1+1) a prislúchajúcimi potrubiami s armatúrami (z nerezovej ocele).
- Čistiaca šachta Š-Č bude osadená na STOKU „S“ pred vyústením gravitačnej kanalizácie. Šachta bude slúžiť na prečistenie splaškov pomocou hrabíc od veľkých nečistôt, ktoré by mohli poškodiť čerpadlá. Poloha poklopu šachty bude z prevádzkových dôvodov umiestnená mimo oplotenie PČS, aby bol ľahší prístup pre čistiace vozidlá.
- Oploteného areálu s oplotením nominálnej výšky 2,0 m a so vstupnou bránou.
- El. NN prípojky s meraním spotreby el. energie
- MaR (meranie a regulácia) s diaľkovým prenosom dát od firmy SIEMENS (požiadavka BVS, a.s.).

Návrhové parametre čerpadiel PČS:

- Q čerp.: 4,5 l/s
- H čerp.: 10,0 m
- Výtlačné hrdlo: DN80
- Príkon 1ks čerpadla: 2,2 kW
- Súdobý (aj inštalovaný) príkon PČS: 4,4 kW
- Nom. el. prúd 3F, (štartovací) 400V: 5,00 A (19 A)

Množstvo odpadových vôd

Výpočet množstva splaškovej vody vychádza z výpočtu potreby vody v zmysle vyhlášky MŽP SR č.684 / 2006 a STN 75 6101.

Priemerná denná potreba vody: $Q_p = 9\,045 \text{ l/deň} = 0,11 \text{ l/s}$

Max. hodinové množstvo splaškových vôd : $Q_h \text{ max} = Q_p \times k_h \text{ max} = 0,11 \text{ l/s} \times 6,3 = 0,69 \text{ l/s}$

Min. hodinové množstvo splaškových vôd : $Q_h \text{ min} = Q_p \times k_h \text{ min} = 0,11 \text{ l/s} \times 0,0 = 0,00 \text{ l/s}$

Splaškové kanalizačné prípojky (gravitačné – verejná časť po kontrolnú šachtičku) sú navrhnuté v celkovom počte 19 ks z kanalizačného potrubia PVC DN150, SN12 celkovej dĺžky 130,0 m. Napojenie všetkých prípojok na potrubie splaškovej stoky DN300 bude vždy pomocou odbočky DN300/150-45° (odbočky sú súčasťou stoky). Revízné šachtičky na prípojkách budú plastové (PP DN400) a budú osadené do 10,0m od splaškovej stoky a do 1,0 m od hranice pozemku.

Navrhuje sa vybudovanie kanalizačného prepoja medzi navrhovaným gravitačným systémom prečerpávacej stanice PČS = STOKOU „S“ a STOKOU „D1-1-A“ (šachtou Š2.D1-1-A). Tento prepoj je navrhnutý ako možný „záskok“

jednotlivých čerpacích staníc, ako možný preliv vody z jedného povodia dočasne nefunkčnej ČS do druhého povodia fungujúcej čerpacej stanice.

Dažďová kanalizácia

Navrhuje sa vybudovanie systému odvádzania dažďových vôd, ktorý bude slúžiť na odvedenie dažďových vôd z navrhovaných verejných plôch (komunikácií a zelených pásov popri komunikáciách) a kapacitne bude vyhovovať aj na odvádzanie vody zo súkromných pozemkov v množstve prirodzeného odtoku. Systém slúži na dočasnú retenciu dažďových vôd a ich postupné vsakovanie do podlažia.

Vsakovaco - retenčné ryhy sú navrhnuté navzájom potrubiami. Pri naplnení jedného systému dažďovou vodou, sa voda bude môcť preliať do druhého systému, z tohto dôvodu sa všetky vsakovaco – retenčné ryhy počítajú ako jeden odvodňovací systém (celok). Celý systém je navrhnutý s retenčným objemom 67,5 m³ s rýchlosťou vsakovania vody do podlažia $Q_{VSAK} = 27,0$ l/s (na vsakovacej ploche na dne VRH $S_{VSAK} = 270,0$ m²).

Každá vsakovaco - retenčná ryha bude vedená v zelenom páse komunikácie, ktorý bude prehĺbený od okraja komunikácie (tento objem nezarátavame do objemu retencie dažďových vôd a bude v prospech bezpečnosti). Uličné vpusty budú zároveň fungovať ako kontrolné a čistiace šachty pre VRH. Vrch uličných vpustov bude na úrovni okraja komunikácie a preto voda sa bude najprv vsakovať v zelenom páse a až potom sa bude prelievať do VRH.

Každá VRH bude zaštrkovaná ryha zo štrkodrvy frakcie 16/32 mm, v ktorej bude vedené PVC potrubie DN200 v súbehu s drenážou PVC DN80. Ryha bude šírky 1000 mm a výšky min. 1000 mm s hornou hranou osadenou pod „odvodňovanou pláňou cesty“ (pod 1,5m v štrku zle znenom). Celá ryha musí mať spodnú hranu osadenú vo vsakovacej vrstve a v priereze bude obalená separačno-filtračnou geotextiliou 200 g/m². Retenčný objem ryhy uvažujeme 0,25 m³/m a so vsakovaním do podlažia uvažujeme iba na dne VRH. Podzemná voda sa nachádza hlbšie viac ako 5,0 m p.t., čo znamená, že pôjde o tzv. nepriame vsakovanie.

Vstupné údaje pre výpočet veľkosti retencií dažďových vôd je 2-hodinový dažď s periodicitou (raz za 50 rokov) $p = 0,02$, s intenzitou $i_{120} = 80,6$ l/s/ha (cca 58 mm zrážok za 2 hodiny). Navrhovanú veľkosť retencie dažďových vôd bolo treba posúdiť na tzv. prívalové dažde na 15-minútový dažď s periodicitou (raz za 20 rokov) $p = 0,05$, s intenzitou $i_{15} = 244,4$ l/s/ha (požiadavka SVP, š.p.).

ORL nebolo požadované a nie je riešené.

ODPADY

Odpady vznikajúce počas výstavby

Zoznam odpadov a ich množstvo je odhadované a môže prísť k jeho úprave v ďalšom stupni projektovej dokumentácie. Vzniknuté odpady budú triedené a zhromažďované v pristavených kontajneroch. Počas prepravy budú kontajnery prekryté plachtou proti zvíreniu prachu tak, aby nedochádzalo počas prepravy k jeho vypadávaniu alebo rozprášeniu.

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

Odpady vznikajúce počas prevádzky

Pri nakladaní s odpadmi budú rešpektované a dôsledne plnené podmienky vyplývajúce z platnej legislatívy. Vzniknuté odpady budú separované a zhromažďované v pristavených na to určených kontajneroch a nádobách.

HLUK A VIBRÁCIE

Počas výstavby

Počas realizácie navrhovanej činnosti možno očakávať zvýšenie hluku, prašnosti a znečistenie ovzdušia spôsobené pohybom stavebných a montážnych mechanizmov v priestore realizácie zámeru. Tento vplyv však bude obmedzený na samotný priestor stavby a časovo obmedzený na dobu stavby. Vibrácie menšieho rozsahu a dosahu môže spôsobovať počas výstavby stavebná doprava a stavebná technika.

Pre stavebnú činnosť možno uvažovať s nasledovnými orientačnými hodnotami akustického tlaku vo vzdialenosti 7 m od obrysu jednotlivých strojov:

- nákladné automobily 87 - 89 dB
- buldozér 86 - 90 dB
- zhutňovacie stroje 83 - 86 dB
- grader 86 - 88 dB
- bager 83 - 87 dB

- nakladače zeminy 86 - 89 dB

V období stavebnej činnosti budú zdrojom hluku montážne mechanizmy a súvisiaca doprava na prilahlých komunikáciách.

Vibrácie budú pôsobiť najmä na začiatku výstavby pri práci ťažkých zemných a stavebných strojov. Veľkosť otrasov je priamo úmerná hmotnosti, rýchlosti pohybu a tiež výške nerovností jazdnej dráhy. Nie je predpoklad šírenia vibrácií do okolia mimo dotknutého územia.

V zmysle Vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí, je vonkajšie prostredie chráneným vonkajším priestorom pred obvodovými stenami bytových budov, kde sa hluk hodnotí vo vzdialenosti 1,5 m $\pm$ 0,5 m od steny a vo výške 1,5 m $\pm$ 0,2 m nad podlahou príslušného podlažia. Určujúcou veličinou hluku pri hodnotení vo vonkajšom prostredí je ekvivalentná hladina A zvuku. Jeho prípustná hodnota je počas dňa (6:00 až 18:00) a počas večera (18:00 až 22:00) 50 dB. V zmysle tejto vyhlášky sa pri hodnotení hluku zo stavebnej činnosti znižuje posudzovaná hodnota v pracovných dňoch od 7:00 do 21:00 a v sobotu od 8:00 do 13:00 o 10 dB, čo znamená, že prípustná hodnota pre stavebné práce je v týchto hodinách 60 dB. Vzhľadom na fakt, že hlučné stavebné práce neprebiehajú nepretržite, stavebný stroj mení svoju orientáciu k fasáde a práce sa realizujú s prestávkami, nepredpokladá sa prekročenie ekvivalentnej hladiny A zvuku 60 dB.

Počas prevádzky

Súčasná hluková situácia, v najbližšom dotknutom chránenom vonkajšom priestore okolia navrhovanej činnosti, je determinovaná predovšetkým cestnou dopravou po komunikáciách v okolí.

Po zrealizovaní navrhovaného zámeru budú v sledovanom území pôsobiť ako zdroje hluku:

- hluk z pozemnej dopravy spôsobovaný cestnou dopravou po účelových komunikáciách.

Žiarenie a iné fyzikálne polia

V navrhovanej činnosti 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, nakoľko lokalita je určená pre výstavbu bytového domu.

Vyvolané investície

V súčasnom štádiu prípravy projektu nie sú známe vyvolané investície

Údaje o predpokladaných priamych a nepriamych vplyvoch na životné prostredie

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. 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.

Vplyvy na povrchové a podzemné vody

Vzhľadom na umiestnenie a charakter navrhovanej činnosti nepredpokladáme významné vplyvy na povrchové a podzemné vody lokality. Zásobovanie vodou bude z existujúceho verejného vodovodu a splaškové vody budú odvádzané do verejnej kanalizácie 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 klimatické pomery

Pri realizácii navrhovanej činnosti dôjde v súvislosti realizáciou zámeru k nárastu objemu výfukových splodín 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.

Vplyv na ovzdušie dotknutého územia počas prevádzky hodnotenej činnosti v porovnaní s nulovým variantom bude len mierne zvýšený – doprava po komunikáciách, prípadne vykurovanie.

Vznik emisií závisí od použitia zdrojov tepla v jednotlivých rodinných domoch. V rodinných dvojdomoch budú na vykurovanie využívané tepelné čerpadlá, ktoré nie sú producentami emisií. Emisie môžu vznikáť pri vykurovaní dvojdomov tuhým palivom – drevom v navrhovaných krboch,

Navrhovaná činnosť bude spĺňať požiadavky a podmienky, ktoré sú ustanovené platnými právnymi predpismi na ochranu ovzdušia.

Nakoľko však môže dôjsť v porovnaní so súčasným stavom k miernemu zvýšeniu znečisťujúcich látok v ovzduší najmä automobilovou dopravou, hodnotíme vplyv navrhovanej činnosti na ovzdušie a klímu ako mierne negatívny.

Vplyvy na pôdu

Základným vplyvom navrhovanej činnosti na pôdu je jej trvalý záber realizáciou stavby.

Kontaminácia pôdy sa počas prevádzky nepredpokladá, predstavuje iba riziko pri náhodných havarijných situáciách (únik ropných látok a hydraulických olejov z mechanizmov, z automobilov, havárie potrubí, nesprávna manipulácia s odpadom a pod.). Na základe uvedeného hodnotíme z dlhodobého hľadiska vplyvy na pôdu ako bez vplyvu.

Vplyvy na faunu, flóru a 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 druhovej ochrany.

Vzhľadom na charakter fauny a flóry a relatívne nízku druhovú diverzitu (v súčasnosti prevažne druhy málo citlivé na zmeny charakteru prostredia) v posudzovanej lokalite ako aj výraznú premenu pôvodných biotopov na biotopy úzko späté s poľnohospodárskou činnosťou (územie predstavuje poľnohospodársky areál) nepredpokladáme negatívny vplyv na faunu a flóru. Realizáciou navrhovanej činnosti nedôjde k asanácii vzrastlých drevín. Prevádzkovanie navrhovanej činnosti nepredstavuje činnosť v území zakázanú a hodnotíme ju preto ako majúcu minimálny vplyv.

Vplyvy na krajinu

Posudzovaná činnosť nebude mať vzhľadom na svoj charakter negatívny vplyv na štruktúru a scenériu krajiny a štruktúra krajiny nebude zásadne zmenená. Funkčné využitie územia je v súlade s územným plánom obce Zálesie. Vplyvy navrhovanej činnosti na krajinu a jej scenériu hodnotíme ako bez vplyvu.

Vplyv na obyvateľstvo

Dlhodobý vplyv na obyvateľstvo bude predovšetkým daný zanedbateľným zvýšením imisií z dopravy oproti súčasnému stavu. Realizáciou posudzovanej činnosti však nedôjde k presiahnutiu koncentrácie imisných limitných hodnôt (aj vzhľadom na kumuláciu so súčasným stavom).

Navrhovaná činnosť nebude pri dodržaní platných bezpečnostných a hygienických opatrení zdrojom iných škodlivín, ktoré by mohli ohroziť zdravie obyvateľstva.

Posudzovaná činnosť bude mať priamy pozitívny dopad na obyvateľstvo, pretože prispieva k rozšíreniu ponuky kvalitného moderného bývania realizovaného podľa platných štandardov. Vzhľadom na vyššie uvedené hodnotíme vplyvy zámeru na obyvateľstvo zo sociálneho a ekonomického hľadiska ako pozitívne a z environmentálneho ako bez vplyvu.

Hodnotenie zdravotných rizík

Prevádzka navrhovanej činnosti nebude mať významný vplyv na zdravotný stav obyvateľstva. Vlastná prevádzka navrhovanej činnosti, obytnej zóny, pri dodržaní platných bezpečnostných a hygienických limitov nebude zdrojom nadlimitných toxických alebo iných škodlivín, ktoré by významným spôsobom zvýšili zdravotné riziká dotknutého obyvateľstva.

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 druhovej 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

Vplyvy navrhovanej činnosti na jednotlivé zložky životného prostredia sú opísané v predchádzajúcich kapitolách pričom ich významnosť sa znižuje 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 minimálna, v prípade vplyvu na obyvateľstvo a jeho socioekonomické aktivity ako pozitívna.

Výsledný dopad možno vyhodnotiť vzhľadom na minimum priamych dopadov a reálnu možnosť účinne ovplyvniť hlavné riziká realizáciou vhodných opatrení ako minimálny. Výsledné pôsobenie navrhovanej činnosti neohroží funkčnosť prvkov ekologickej stability a osobitne chránených častí prírody, charakter krajiny štruktúry so zastúpením cenných a významných prvkov v dotknutom území.

Vo vzťahu k ekonomickému a sociálnemu vývoju v území sa navrhovaná činnosť radí k celospoločensky prospešným, pričom výsledná záťaž na prostredie je prijateľná a zachováva jeho kvalitu v lokálnom i širšom meradle. Navrhovaná činnosť nie je v rozpore s právnymi predpismi Slovenskej republiky je ale nevyhnutné jej usmernenie a limitovanie povolovacími procesmi. Dodržiavanie súladu s právnymi predpismi vyžaduje kontrolu a dohľad plnenia podmienok stanovených v povoloacom procese a uvedených v dotknutých právnych predpisoch.

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.

Ďalšie možné riziká spojené s realizáciou navrhovanej činnosti

S realizáciou činnosti sú spojené aj určité riziká havarijného respektíve katastrofického charakteru. Môže k nim dôjsť v dôsledku rizikových situácií spôsobených vojnovým konfliktom, sabotážou, haváriou (zlyhanie technických opatrení alebo ľudského faktora) alebo extrémnym pôsobením prírodných síl (vietor, sneh, mráz, zemetrasenie). Dôsledkom rizikovej situácie môže byť kontaminácia horninového prostredia, pôdy a povrchových aj podzemných vôd napr. ropnými látkami, požiar, ale aj poškodenie zdravia alebo smrť. Štatisticky sa jedná o veľmi málo pravdepodobné situácie, ktoré je možné minimalizovať až vylúčiť dodržiavaním technologických postupov a bezpečnostných opatrení pri výstavbe.

Opatrenia na zmiernenie nepriaznivých vplyvov jednotlivých variantov navrhovanej činnosti na životné prostredie
Opatrenia na zmiernenie nepriaznivých vplyvov činnosti vyplývajú z existujúcich legislatívnych noriem, ktoré upravujú technologické postupy výstavby a technické vybavenie objektov, ako aj z opatrení, ktoré vyplývajú zo stanovísk dotknutých orgánov.

Energetická efektívnosť a úspora - zvoleným energetickým médiom pre vykurovanie a ohrev pitnej vody v rodinných dvojdomoch je tepelné čerpadlo.

Vodozádržné opatrenia - dažďová voda zachytávaná odvádzaná do navzájom prepojených vsakovacích – retenčných rýh. Pri rodinných domoch je predpoklad umiestnenia zberných nádob na dažďovú vodu a jej využívanie pre závlahy.

Zelené plochy

Každý rodinný dom bude mať na pozemku individuálne realizované sadové úpravy – záhrady.

Na verejných priestranstvách bude Základným kompozičným prvkom výsadiel bude trávnik v kombinácii so zahustenou výsadbou nízkych druhov ihličnatých, listnatých kríkov a stromov.

Technické opatrenia

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

Z hľadiska ochrany ovzdušia:

- Pri činnostiach, pri ktorých môžu vznikať prašné emisie (napr. zemné práce) budú využité technicky dostupné prostriedky na obmedzenie vzniku týchto prašných emisií (napr. zariadenia na dopravu prašných materiálov bude treba prekryť, práce vykonávať primeraným spôsobom a primeranými prostriedkami)
- emisie zo stacionárnych zdrojov budú do ovzdušia odvádzané tak, aby nespôsobovali významné znečistenie ovzdušia.

Z hľadiska ochrany pred hlukom:

- pri realizácii navrhovanej činnosti sa budú používať iba stroje a zariadenia vhodné k danej činnosti a zabezpečiť ich pravidelnú údržbu a kontrolu
- pri realizácii navrhovanej činnosti sa budú používať prednostne stroje a zariadenia s nižšími akustickými výkonmi
- činnosti, pri vykonávaní ktorých dochádza k zvýšenej hlučnosti, budú vykonávané len počas dennej pracovnej doby.

Z hľadiska nakladania s odpadmi:

- odpady, ktoré vzniknú pri realizácii resp. počas prevádzky hodnotenej činnosti budú zaradené do príslušných kategórií a druhov v zmysle Vyhlášky MŽP SR č. 365/2015 Z. z., ktorou sa ustanovuje Katalóg odpadov v znení neskorších predpisov,
- nakladanie s odpadmi bude zabezpečované v súlade s právnymi požiadavkami platnými v oblasti odpadového hospodárstva (zákon č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov)
- odpady budú zhromažďované a skladované v nádobách na to určených, zabezpečených proti úniku škodlivých látok do prostredia.
- Nakladanie s komunálnym odpadom bude zabezpečované v súlade s VZN č. 4/2024 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území obce Zálesie.

Z hľadiska ochrany vôd a pôdy:

- odporúča sa výkopové práce časovo orientovať do suchšieho obdobia
- zabezpečiť sa, aby nasadené stroje a strojné zariadenia neznečisťovali a neznižovali kvalitu povrchových a podzemných vôd lokality
- zabezpečiť sa, aby splaškové vody z prevádzky navrhovanej činnosti rešpektovali kanalizačný poriadok a povolenie na vypúšťanie odpadových vôd

Z hľadiska ochrany zelene:

- zabezpečiť sa, aby existujúca vzrastlá zeleň v okolí lokality bola počas realizácie zámeru rešpektovaná.
- Pri sadoých úpravách uprednostniť výsadbu miestnych druhov drevín

Posúdenie súladu navrhovanej činnosti s platnou územnoplánovacou dokumentáciou a ďalšími relevantnými strategickými dokumentmi

Z hľadiska funkčného využitia je zámer plne v súlade s funkčným využitím definovaným v Územnom pláne obce Zálesie, regulačný blok NB3:

Základná charakteristika: Slúžia prevažne pre bývanie v rodinných domoch aj s hospodárskou činnosťou, ktorá nemá negatívny dopad na životné prostredie, doplnené nevyhnutnou občianskou, dopravnou a technickou vybavenosťou. Základná funkcia: bývanie v rodinných domoch s vyhradeným a súkromným rekreačno – zotavovacím zázemím (úžitkové a okrasné záhrady, detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy atď.).

Maximálny index zastavanej plochy [IZP]: 0,30

Minimálny index zelene [IZ]: 0,60

Podlažnosť: 2 vrátane podkrovia

Maximálna výška: 8,0 m

Minimálna výmera pozemku: 600 m²

Na pozemkoch č.13 až č.19 sú navrhnuté opakujúce sa rovnaké dvojdomy [S0 10] so zastavanou plochou 213 m². Sú dvojpodlažné, s výškou atiky 8,0 m, pričom každý pozemok má väčšiu výmeru ako 600 m², parkovacia plocha s plochou 72 m². Indexy sú navrhnuté nasledovne :

Pozemok č.13 767,09 m² ZP = 0,278 < 0,30 IZ = 0,628 > 0,60

Pozemok č.14 718,58 m² ZP = 0,296 < 0,30 IZ = 0,603 > 0,60
Pozemok č.15 724,60 m² ZP = 0,294 < 0,30 IZ = 0,607 > 0,60
Pozemok č.16 716,56 m² ZP = 0,297 < 0,30 IZ = 0,602 > 0,60
Pozemok č.17 716,74 m² ZP = 0,297 < 0,30 IZ = 0,602 > 0,60
Pozemok č.18 716,49 m² ZP = 0,297 < 0,30 IZ = 0,602 > 0,60
Pozemok č.19 722,63 m² ZP = 0,295 < 0,30 IZ = 0,606 > 0,60

Pozitívne vplyvy lokálneho významu:

- # využitie funkčného potenciálu riešeného územia
- # dobrá dostupnosť dopravného napojenia na hlavné ťahy
- # realizácia činnosti, ktorá výrazne nezťaží životné prostredie,
- # z hľadiska hmotovo-priestorového riešenia je navrhovaná činnosť plne v kontexte danej lokality a okolitej zástavby, v ktorej dominujú rodinné domy.

Negatívne vplyvy lokálneho významu:

- # krátkodobé počas výstavby - hluk zo staveniskovej dopravy a stavebných mechanizmov, vznik emisií a prašnosti
- # mierne zvýšenie emisnej záťaže zvýšením dopravy
- # zvýšená intenzita dopravy na príľahlej komunikačnej sieti.

Záverečné hodnotenie

Okresný úrad Senec, OSŽP v rámci zisťovacieho konania z hľadiska predpokladaných vplyvov na životné prostredie a zvažovaní ďalšieho postupu v zmysle ustanovení zákona o posudzovaní vplyvov vychádzalo z oznámenia o navrhovanej činnosti, pričom použilo 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 Senec, OSŽP 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.

Účelom navrhovaného zámeru je vybudovanie obytnej zóny a potrebnej dopravnej a technickej infraštruktúry v obci Zálesie v časti Gánsky kút. Zóna navrhovanej činnosti je rozdelená na 19 stavebných pozemkov pre ktoré budú vybudované inžinierske siete a komunikácie. Na 12 pozemkoch budú realizované samostatne stojace rodinné domy individuálnou výstavbou. 7 parciel je určených pre výstavbu rodinných dvojdomov.

Na pozemkoch č.1 až č.12 bude vybudovaná potrebná infraštruktúra pre vybudovanie a prevádzku rodinných domov, ktoré budú realizované individuálnou výstavbou. Na pozemkoch č.13 až č.19 sú navrhnuté opakujúce sa rovnaké dvojdomy so zastavanou plochou 213 m².

Okolie obytnej zóny bude doplnené hustou líniovou, alebo solitérnou nízkou a strednou zeleňou so zatravnenými plochami. Vnútroareálové komunikácie a chodníky budú poprepájané navzájom na existujúcu Dolnomajerskú ulicu a navrhnutú Záhumennú ulicu.

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti Okresný úrad Senec, OSŽP vyhodnotilo 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 novej kumulácie s okolitými činnosťami), ako environmentálne prijateľné.

K navrhovanej činnosti bolo doručených celkovo 8 stanovísk od dotknutých orgánov.

Obsahovali pripomienky súvisiace s dodržaním všeobecne platných právnych predpisov. Stanoviská boli súhlasné bez pripomienok, niektoré obsahovali pripomienky súvisiace s dodržaním všeobecne platných právnych predpisov alebo obsahovali pripomienky, ktoré boli po konzultácii s navrhovateľom na ústnom pojednávaní zapracované do opatrení určených vo výroku tohto záväzného stanoviska.

Okresný úrad Senec, OSŽP 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 zmena navrhovanej činnosti predstavovať taký zásah do životného prostredia, ktorý by v značnej miere mohol ohroziť životné prostredie a zdravie obyvateľov, a preto rozhodlo tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto záväzného stanoviska. Navrhovanú činnosť 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.

Podľa § 29 ods. 19 zákona o posudzovaní vplyvov, záväzné stanovisko zo zisťovacieho konania má platnosť tri roky, ak príslušný orgán v záväznom stanovisku neurčil inak. Na návrh navrhovateľa môže príslušný orgán predĺžiť platnosť záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania o dva roky, a to aj opakovane, pričom celkový čas platnosti záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania nesmie prekročiť sedem rokov. Pri predlžovaní platnosti záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania príslušný orgán vyhodnotí, či došlo k podstatným zmenám podmienok v dotknutom území alebo k novým skutočnostiam súvisiacim s navrhovanou činnosťou alebo jej zmenou. Ak k takým zmenám došlo, príslušný orgán primerane podmienky určené v záväznom stanovisku zo zisťovacieho konania upraví alebo doplní alebo platnosť záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania nepredĺži. Záväzné stanovisko zo zisťovacieho konania nestráca platnosť, ak sa počas jeho platnosti začne konanie o umiestnení alebo povolení činnosti podľa osobitných predpisov.

Podľa § 29 ods. 20 zákona o posudzovaní vplyvov, dotknutá verejnosť uvedená v § 3 písm. t) sa môže žalobou domáhať zrušenia záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania vydaného podľa odseku 15, ktorým sa určilo, že navrhovaná činnosť alebo jej zmena sa nebude posudzovať podľa tohto zákona, a napadnúť jeho vecnú alebo procesnú zákonnosť.

Mgr. Renata Ruják
vedúca odboru

Informatívna poznámka - tento dokument bol vytvorený elektronicky orgánom verejnej moci

IČO: 00151866 Sufix: 10325

Doručuje sa

Enviplan, s. r. o., Cyprichova 1, 831 54 Bratislava-Rača, Slovenská republika

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, regionálny úradpre územné plánovanie a výstavbu Bratislava, Tomášikova 14366/64A, 831 04 Bratislava, Slovenská republika

Obec Zálesie, Trojičné nám. 1, 900 28 Zálesie, Slovenská republika

Okresný úrad Senec, odbor starostlivosti o životné prostredie, Hurbanova 21, 903 01 Senec, Slovenská republika

Okresný úrad Senec, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, Hurbanova 21, 903 01 Senec, Slovenská republika

Okresný úrad Senec, odbor krízového riadenia, Hurbanova 21, 903 01 Senec, Slovenská republika
Okresný úrad Bratislava, odbor opravných prostriedkov, referát pôdohospodárstva, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava, Slovenská republika
Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava, Slovenská republika
Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, 820 05 Bratislava-Ružinov, Slovenská republika
Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Pezinku, Hasičská 4, 902 01 Pezink, Slovenská republika
Krajský pamiatkový úrad Bratislava, Leškova , 811 04 Bratislava-Staré Mesto, Slovenská republika
Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava hlavné mesto so sídlom v Bratislave, Ružinovská 8, 820 09 Bratislava-Ružinov, Slovenská republika
Dopravný úrad, Letisko M. R. Štefánika , 823 05 Bratislava-Ružinov, Slovenská republika
SLOVENSKÝ VODOHOSPODÁRSKY PODNIK, štátny podnik, Karloveská 2, 842 17 Bratislava, Slovenská republika
Ministerstvo obrany Slovenskej republiky, Kutuzovova 8, 832 47 Bratislava, Slovenská republika
Ministerstvo životného prostredia, sekcia geológie a prírodných zdrojov, Námestie Ľudovíta Štúra 1, 812 35 Bratislava, Slovenská republika
Obvodný banský úrad v Bratislave, Mierová 19, 821 05 Bratislava, Slovenská republika

Doložka o autorizácii

Tento listinný rovnopis elektronického úradného dokumentu bol vyhotovený podľa vyhlášky č. 85/2018 Z. z. Úradu podpredsedu vlády Slovenskej republiky pre investície a informatizáciu z 12. marca 2018, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o spôsobe vyhotovenia a náležitostiach listinného rovnopisu elektronického úradného dokumentu.

Údaje elektronického dokumentu

Názov: [Záväzné stanovisko zo zisťovacieho konania]
Identifikátor: OU-SC-OSZP-2026/006376-0025330/2026

Autorizácia elektronického dokumentu

Dokument autorizoval: Renáta Ruják
Oprávenie: 1182 , podľa § 9 ods. 2 písm. a) zákona č. 272/2016 Z. z.
Zastúpená osoba: Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky
SK IČO 00151866
Spôsob autorizácie: kvalifikovaný elektronický podpis vyhotovený s použitím mandátneho certifikátu s pripojenou kvalifikovanou elektronickou časovou pečiatkou
Deklarovaný dátum a čas autorizácie: 14.04.2026 13:29:09 časové pásmo +02:00
Dátum a čas vystavenia kvalifikovanej časovej pečiatky: 14.04.2026 13:29:23 časové pásmo +02:00
Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje:
OU-SC-OSZP-2026/006376-0025330/2026

Informácia o vyhotovení doložky o autorizácii

Doložku vyhotovil: Mgr. Ildikó Slováková
Funkcia alebo pracovné zaradenie: hlavný radca
Označenie orgánu verejnej moci: Okresný úrad Senec
IČO: 00151866
Dátum vytvorenia doložky: 14.04.2026
Podpis a pečiatka: