

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

Váš list číslo // zo dňa OU-SC-OSZP-2026/013167-020, zo dňa 27.04.2026	Naše číslo 121/2026	Vybavuje / tel. č. Ing. Schvarcz, 02/45 69 05 68	Bratislava 20.05.2026
--	------------------------	---	--------------------------

Vec

Doplňujúce informácie k zámeru navrhovanej činnosti „United Park Ivanka pri Dunaji“

Vážený Okresný úrad,

na základe Vášho listu č. OU-SC-OSZP-2026/013167-020, zo dňa 27.04.2026 Vám preposielame doplňujúce informácie na objasnenie pripomienok a požiadaviek vyplývajúcich z doručených stanovísk dotknutých orgánov a nevyžiadaného stanoviska verejnosti k zámeru EIA: „United Park Ivanka pri Dunaji“.

Prikladáme vyjadrenia na objasnenie pripomienok a požiadaviek uvedených v nasledovných stanoviskách:

1. Úrad Bratislavského samosprávneho kraja, Sabinovská 16, 821 02 Bratislava 27, (č. 9363/2026, zo dňa 25.03.2026).
2. Slovenský vodohospodársky podnik, štátny podnik, Karloveská 2, 841 04 Bratislava, (č. SVP 2800/2026/11 zo dňa 20.03.2026).
3. Združenie domových samospráv, Rovniankova 14, 851 02 Bratislava.

Vyhodnotenie požiadaviek / pripomienok:

1. Úrad Bratislavského samosprávneho kraja, Sabinovská 16, 821 02 Bratislava 27, (č. 9363/2026, zo dňa 25.03.2026).

Stanovisko z hľadiska oddelenia životného prostredia:

Riešené územie predmetu navrhovanej činnosti sa nachádza mimo chránených území národnej a európskej siete chránených území. V dotyku s navrhovanou činnosťou sa nachádza biocentrum regionálneho významu Ľadová voda a genofondová lokalita Ľadová voda, ktoré je potrebné rešpektovať. Pri realizácii navrhovanej činnosti je predpoklad vytvorenia bariérového efektu pri vodnom toku, pričom môžu byť narušené vzácne biotopy a ich ekologické funkcie, migračné väzby a celková ekologická stabilita územia.

Odpoveď:

Vznik významného bariérového efektu vo vzťahu k vodnému toku L'adová voda sa realizáciou navrhovanej činnosti nepredpokladá. Navrhovaná činnosť nezasahuje do biocentra regionálneho významu L'adová voda ani do genofondovej lokality L'adová voda, pričom uvedené prvky ÚSES budú rešpektované. Riešené územie je situované v rámci existujúceho bývalého poľnohospodárskeho areálu s výrazným antropickým ovplyvnením. Nejedná sa o novú urbanizáciu vo voľnej krajine, kde by dochádzalo k vytváraniu nových migračných bariér. Realizáciou navrhovanej činnosti nedôjde k zásahu do existujúcich prvkov ÚSES ani do ekologicky hodnotných biotopov viazaných na vodný tok L'adová voda. Navrhovaná činnosť je zároveň v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou obce Ivanka pri Dunaji, pričom funkčné využitie územia je určené pre výrobo-skladové a prevádzkové funkcie. Navrhovaná činnosť predstavuje revitalizáciu existujúceho brownfieldu a nadväzuje na pôvodný charakter využitia územia. Uvedené závery korešpondujú aj so súhlasným stanoviskom Štátnej ochrany prírody SR (č. ŠOP SR/288-003/2026, zo dňa 31.03.2026), ktorá vyhodnotila navrhovaný zámer z hľadiska ochrany prírody ako prijateľný, bez zásadných výhrad a pripomienok, pričom pozitívne hodnotila umiestnenie zámeru do už antropický pozmeneného územia (brownfieldu). V riešenom území sa nachádza prevažne náletová a ruderalná vegetácia bez významnej sadovníckej alebo krajinoekologickej hodnoty. Výrub drevín bude kompenzovaný realizáciou náhradnej výsadby a sadových úprav, ktorých cieľom je posilnenie ekologickej stability územia, zlepšenie mikroklimatických podmienok a zmiernenie environmentálnych vplyvov navrhovanej činnosti. Vodný tok a jeho brehové porasty nebudú dotknuté.

Na základe uvedeného konštatujeme, že realizáciou navrhovanej činnosti nedôjde k vytvoreniu významného bariérového efektu pri vodnom toku L'adová voda ani k narušeniu vzácnych biotopov, ich ekologických funkcií, migračných väzieb či celkovej ekologickej stability územia.

Realizáciou navrhovanej činnosti dôjde k záberu poľnohospodárskej a lesnej pôdy, avšak do riešeného územia navrhovanej činnosti zasahuje ochranné pásmo lesa, ktoré tvoria v zmysle SIO zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch v znení neskorších predpisov pozemky do vzdialenosti 50 m od hranice lesného pozemku. V zámere absentuje zmienka o ochrannom pásme lesa, ktoré tvorí cca 57 % rozlohy riešeného územia.

Odpoveď:

Tvrdenie o zábere poľnohospodárskej a lesnej pôdy nepovažujeme za správne. Realizáciou navrhovanej činnosti nedôjde k záberu lesných pozemkov ani poľnohospodárskej pôdy. Dotknuté parcely sú podľa evidencie katastra nehnuteľností vedené ako „zastavané plochy a nádvoria“. Navrhovaná činnosť zasahuje do ochranného pásma lesa v zmysle zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch, pričom uvedená skutočnosť nepredstavuje nový stav v území, nakoľko aj existujúci areál bývalého poľnohospodárskeho areálu je dlhodobo situovaný v ochrannom pásme lesa. Navrhovaná činnosť je zároveň v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou obce Ivanka pri Dunaji. Súlad navrhovanej činnosti s platnou územnoplánovacou dokumentáciou bol zároveň potvrdený aj súhlasným stanoviskom obce Ivanka pri Dunaji (č. Ipd/700/2026-2875/MHu, zo dňa 07.04.2026). Otázka zásahu do ochranného pásma lesa a prípadné povolenie výnimky bude riešené v rámci následných povoľovacích konaní podľa osobitných predpisov. Zámer EIA bol v rámci zisťovacieho konania doručený aj Okresnému úradu Senec, pozemkovému a lesnému odboru, ktorý si v zákonnej lehote neuplatnil pripomienky ani požiadavky. V zmysle § 29 ods. 5 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie sa nedoručené písomné stanovisko považuje za súhlasné.

V dotyku s navrhovanou činnosťou sa nachádza vodný tok L'adová voda, ktorý je potrebné vrátane jeho brehových porastov rešpektovať. Vodný tok L'adová voda je zároveň mokradným biotopom podľa zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov.

Odpoveď:

Navrhovaná činnosť rešpektuje existenciu vodného toku L'adová voda vrátane jeho brehových porastov a nezasahuje do telesa vodného toku ani do brehových porastov. Vodný tok L'adová voda vrátane jeho sprievodnej vegetácie bude v rámci ďalších stupňov projektovej dokumentácie a realizácie navrhovanej činnosti rešpektovaný. Zároveň konštatujeme, že realizáciou navrhovanej činnosti nedôjde k priamemu zásahu do mokradového biotopu viazaného na vodný tok L'adová voda ani k narušeniu jeho ekologických funkcií. Navrhovaná činnosť je situovaná v rámci existujúceho antropicky ovplyvneného areálu bývalého poľnohospodárskeho areálu a nepredstavuje nový zásah do prirodzeného charakteru vodného toku alebo jeho brehových porastov. K predmetnému zámeru bolo zároveň vydané súhlasné stanovisko Štátnej ochrany prírody SR (č. ŠOP SR/288-003/2026, zo dňa 31.03.2026), ktorého podmienky a požiadavky budú v ďalších stupňoch projektovej prípravy rešpektované.

V riešenom území sa nachádza nelesná drevinná vegetácia, ktorá bola vysadená v rámci areálovej zelene bývalého areálu družstva a vegetácia náletového pôvodu. V zámere absentuje dendrologický prieskum, ktorý by kvalitatívne a kvantitatívne zhodnotil existujúce stromy a krovité porasty. Vo vyhodnotení predpokladaných vplyvov absentuje výpočet spoločenskej hodnoty drevín určených na výrub a porovnanie s nulovým variantom.

V zámere sa uvádza, že „existujúca drevinná zeleň bude zachovaná v maximálnej možnej miere, jej nevyhnutná časť bude navrhnutá na výrub z dôvodu jej zasahovania do pôdorysov navrhovaných objektov, komunikácií a spevnených plôch“ Z predloženej prílohy zámeru Mapa č. 3 Celková situácia stavby je zrejmé, že predmetnú vegetáciu nebude možné zachovať t. z. realizácia zámeru si vyžiada masívny výrub drevín a krovitých porastov. Máme za to, že pri súčasnom funkčnom a priestorovom návrhu navrhovanej činnosti nie je možné dodržať ochranné pásmo drevín v zmysle Arboristického štandardu č. 2 Ochrana drevín pri stavebnej činnosti.

Na základe vyššie uvedeného, nie je zrejмый rozsah výrubu a náhradnej výsadby t. z. nie je možné vyhodnotiť vplyv navrhovanej činnosti na biotu, biodiverzitu, genofond a krajinu.

Z hľadiska ochrany prírody a krajiny, ÚSES a ochrany prírodných zdrojov uplatňujeme nasledovné pripomienky:

Doplniť výsledky dendrologického prieskumu, vrátane sumarizácie počtu stromov a rozlohy krov a ich spoločenskej hodnoty v zmysle zákona a OPaK určených na výrub a drevín určených na zachovanie, vrátane plánu ochrany týchto drevín pri stavebnej činnosti.

Doplniť realizovateľný plán náhradnej výsadby vrátane špecifikácie drevín ako jedno z opatrení na zníženie vplyvov navrhovanej činnosti na zmenu klímy, vrátane návrhu izolačnej zelene v súvislosti s ochranným pásmom lesa, vodným tokom a zastavaným územím.

Odpoveď:

Dendrologický prieskum riešeného územia vrátane návrhu náhradnej výsadby bol spracovaný odborne spôsobilou osobou a tvorí prílohu predloženého doplnenia informácií. Súčasťou predložených podkladov je inventarizácia existujúcich drevín a krovitých porastov, vyhodnotenie ich zdravotného a sadovníckeho stavu, identifikácia drevín nachádzajúcich sa v kolízii s navrhovanou činnosťou, ako aj výpočet ich spoločenskej hodnoty v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny. V zmysle spracovaného

dendrologického prieskumu je navrhovaný výrub celkovo 99 ks drevín so spoločenskou hodnotou vo výške 53 036,93 EUR. Zároveň bol spracovaný aj návrh náhradnej výsadby, ktorý tvorí taktiež prílohu predmetného doplnenia. Návrh rieši kompenzáciu výrubu drevín formou novej výsadby stromov, krovitých porastov a izolačnej zelene, vrátane návrhu zelene v kontakte s vodným tokom, ochranným pásmom lesa a okrajovými časťami areálu. Súčasťou návrhu je aj druhová špecifikácia navrhovaných drevín a návrh vegetačných úprav s cieľom posilnenia ekologickej stability územia, zlepšenia mikroklimatických podmienok a zmiernenia vplyvov navrhovanej činnosti na krajinu a klimatické pomery. Návrh náhradnej výsadby rieši výsadbu celkovo 359 ks drevín s celkovou hodnotou náhradnej výsadby vo výške 52 375,45 EUR. Z uvedeného je zrejmé, že po realizácii navrhovanej činnosti bude v riešenom území vyšší počet kvalitných sadovnícky upravených drevín v porovnaní so súčasným stavom, ktorý je tvorený prevažne náletovou a ruderálnou vegetáciou vzniknutou sukcesiou v rámci dlhodobo neudržiavaného bývalého hospodárskeho areálu. Realizácia výrubov a náhradnej výsadby bude riešená v rámci príslušného výrubového konania, resp. záväzného stanoviska v rámci povoľovacieho konania v zmysle platnej legislatívy, pričom podmienky príslušného orgánu ochrany prírody budú plne rešpektované. Prípadný rozdiel medzi spoločenskou hodnotou drevín určených na výrub a hodnotou realizovanej náhradnej výsadby bude riešený v súlade s rozhodnutím príslušného orgánu ochrany prírody. Navrhovateľ sa otázke ochrany a náhrady drevinovej vegetácie podrobne venoval, pričom cieľom návrhu náhradnej výsadby je primeraná kompenzácia kvalitnou výsadbou. Súčasťou navrhovanej činnosti sú zároveň aj ďalšie prvky zelenej infraštruktúry, ako sú vegetačné plochy a extenzívne zelené strechy a pod. Na základe doplnených odborných podkladov je možné konštatovať, že vplyvy navrhovanej činnosti na biotu, biodiverzitu, genofond a krajinu boli primerane vyhodnotené a navrhnuté opatrenia zabezpečujú primeranú kompenzáciu zásahov do existujúcej vegetácie. Územný plán obce požaduje návrh riešenia zelene ako centralizovanú zeleň, pričom navrhovateľ túto požiadavku plne rešpektuje a aktívne komunikuje s obcou.

Vyhodnotiť dostatočnosť navrhnutých adaptačných opatrení na dôsledky zmeny klímy.

V aktuálnom návrhu sú plochy zelene realizované len na približne 5% celkovej plochy. Do grafickej časti zakresliť ochranné pásmo lesa a v zmysle zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch v znení neskorších predpisov rešpektovať ochranné pásmo lesa ako limitujúci faktor rozvoja. Posúdiť vplyv návrhu činnosti (koherencia a integrita) na biocentrum regionálneho významu a genofondovú plochu Ľadová voda.

Odpoveď:

Navrhovaná činnosť obsahuje viaceré adaptačné a mitigačné opatrenia na zmiernenie dôsledkov zmeny klímy, ktoré sú podrobne vyhodnotené v predloženom zámere EIA. Súčasťou návrhu sú plochy zelene na teréne, vegetačné spevnené plochy, extenzívne zelené strechy, vsakovacie systémy, parkovacie plochy zo vsakovacích tvárnic, podpora elektromobility a energeticky efektívne vykurovanie prostredníctvom tepelných čerpadiel. Uvedené opatrenia prispievajú k znižovaniu prehrievania územia, podpore retencie zrážkových vôd, zlepšeniu mikroklimatických podmienok a zmierneniu efektu tepelného ostrova. Celková plocha zelene v rámci navrhovanej činnosti predstavuje približne 7 700 m², pričom okrem zelene na rastlom teréne sú do bilancie zahrnuté aj extenzívne vegetačné strechy a vegetačné spevnené plochy. Plocha zelene je navrhovaná v súlade s ÚPN dotknutého sídla. Súlad navrhovanej činnosti s platnou územnoplánovacou dokumentáciou bol zároveň potvrdený aj súhlasným stanoviskom obce Ivanka pri Dunaji (č. Ipd/700/2026-2875/MHu, zo dňa 07.04.2026). Ochranné pásmo lesa bude v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie zakreslené a prípadné výstavby v tomto pásme budú riešené prostredníctvom výnimky (viď vyššie uvedené odpovede). Vplyv navrhovanej činnosti na biocentrum regionálneho významu a genofondovú lokalitu Ľadová voda

bol v zámere EIA posúdený. Pre doplnenie konštatujeme, že z hľadiska koherencie a integrity prvkov ÚSES možno konštatovať, že navrhovaná činnosť nevytvára nový priestorový predel ani migračnú bariéru v území, nakoľko je situovaná v rámci existujúceho dlhodobu urbanizovaného a antropický pozmeneného areálu bývalého poľnohospodárskeho družstva. Biocentrum regionálneho významu L'adová voda a genofondová lokalita L'adová voda zostanú funkčne zachované, pričom nedôjde k priamemu zásahu do vodného toku, jeho brehových porastov ani ekologicky hodnotných biotopov viazaných na predmetný prvok ÚSES. Realizáciou navrhovanej činnosti sa zároveň nepredpokladá prerušenie ekologických väzieb v území ani zníženie ekologickej stability dotknutého priestoru. Navrhované sadové úpravy, izolačná zeleň a náhradná výsadba budú mať naopak lokálne pozitívny vplyv na mikroklimatické a ekologické pomery územia. K predmetnému zámeru bolo zároveň vydané súhlasné stanovisko Štátnej ochrany prírody SR (č. ŠOP SR/288-003/2026, zo dňa 31.03.2026), ktorého podmienky budú rešpektované.

Z hľadiska ochrany prírody a tvorby krajiny BSK požaduje rešpektovať záväzné regulatívy ÚPN R BSK:

V zmysle regulatívov 2.2.2. a 2.2.3. minimalizovať pri územnom rozvoji možné zábery poľnohospodárskej a lesnej pôdy a navrhovať funkčné využitie územia tak, aby čo najmenej narúšalo organizáciu poľnohospodárskej pôdy a jej využitie a aby navrhované riešenie bolo z hľadiska ochrany poľnohospodárskej pôdy najvhodnejšie.

1.4.2. v záujme adaptácie sídelných systémov na klimatické zmeny pri sídelnom rozvoji nenavrhovať plochy na zastavanie, ktoré:

1.4.2.1. sú ohrozené prírodnými/živelnými úkazmi ako sú napr. záplavy, zosuvy, erózie a pod.,

1.4.2.2. môžu byť využité na zmiernenie prírodných/živelných úkazov ako sú plochy a pásy zelene regionálneho významu,

1.4.2.3. zmierňujú klimatické zmeny, resp. zlepšujú klimatické podmienky ako sú regionálne pásy zelene, zelené cezúry, chránené prírodné plochy a pod.,

1.4.2.4. napomáhajú zachovať povrchovú a podzemnú vodu v území, umožňujú infiltračnú schopnosť územia ako sú napr. prirodzené podmáčané plochy, bariny/mokrade, rašeliniská, lesné porasty, brehové porasty a pod.

1.4.2.5. umožňujú posilňovanie biodiverzity a migráciu druhov fauny a flóry do vhodných stanovišť.

Zohľadňovať pri rozvoji pôsobenie hluku z dopravy a v prípade potreby navrhovať protihlukové opatrenia (5. 1. Íl.).

Podľa regulatívu 5. I .4. rešpektovať pásma hygienickej ochrany jednotlivých druhov zariadení. V zmysle regulatívu 5.3.5. podporovať výsadbu ochrannej a izolačnej zelene v blízkosti frekventovaných úsekov ciest a v blízkosti výrobných areálov.

Podľa regulatívu 5.4.3. rešpektovať lesné pozemky a ich ochranné pásmo na pozemkoch ako limitujúci prvok pri územnom rozvoji krajiny.

Uplatňovať pri územnom rozvoji obcí aktívny spôsob ochrany prírody a krajiny podľa regulatívu č. 6.4.

Odpoveď:

Navrhovaná činnosť rešpektuje záväzné regulatívy ÚPN R BSK. Zámer je situovaný v rámci existujúceho brownfieldu, čím nedochádza k vytváraniu nových rozvojových plôch vo voľnej krajine ani k záberu poľnohospodárskej a lesnej pôdy. Riešenie zároveň nadväzuje na existujúcu urbanizovanú štruktúru územia a využíva už antropický pozmenené územie s existujúcou technickou a dopravnou infraštruktúrou. V rámci návrhu boli zohľadnené opatrenia podporujúce adaptáciu územia na klimatické zmeny, najmä realizácia zelených striech,

vegetačných plôch, vegetačných spevnených plôch umožňujúcich vsakovanie zrážkových vôd a návrh náhradnej výsadby a izolačnej zelene. Navrhovaná činnosť zároveň nezasahuje do vodného toku L'adová voda, jeho brehových porastov ani do prvkov ÚSES a nepredpokladá sa negatívny vplyv na ekologickú stabilitu územia, biodiverzitu ani migračné väzby organizmov. Otázka ochranného pásma lesa bude riešená v rámci ďalších stupňov projektovej dokumentácie a príslušných povolovacích konaní podľa osobitných predpisov. Vplyvy súvisiace s hlukom a dopravou boli vyhodnotené v rámci odborných podkladov spracovaných pre zámer EIA. Zámer je v súlade so zákonom č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami.

2. Slovenský vodohospodársky podnik, štátny podnik, Karloveská 2, 841 04 Bratislava, (č. SVP 2800/2026/11 zo dňa 20.03.2026).

SLOVENSKÝ VODOHOSPODÁRSKY PODNIK, š. p. ako správca vodohospodársky významných vodných tokov a prislúchajúceho povodia predkladá nasledovné vyjadrenie:

1. Pri realizácii navrhovanej činnosti požadujeme dodržať ustanovenia zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Z. z. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon) a zákona č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami, v znení neskorších predpisov.
2. V dotyku s navrhovanou činnosťou sa nachádza drobný vodný tok L'adová voda, pri ktorom je potrebné v zmysle 49 zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách rešpektovať pobrežný pozemok do 5 m od brehovej čiary. V tomto území nie je možné umiestňovať vedenia a zariadenia technickej infraštruktúry, stavby trvalého charakteru vrátane pevného oplotenia a súvislú vzrastlú zeleň. Pobrežný pozemok sa stanovuje z dôvodu zabezpečenia prístupu mechanizácie správcu k údržbe koryta toku a z dôvodu povodňovej prevencie.

Odpoveď:

Požiadavky vyplývajúce zo zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a zákona č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami budú v rámci ďalších stupňov projektovej dokumentácie a realizácie navrhovanej činnosti rešpektované. Navrhovaná činnosť bude zároveň rešpektovať pobrežný pozemok vodného toku L'adová voda v zmysle § 49 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách, vrátane zabezpečenia prístupu správcu vodného toku za účelom údržby a výkonu povodňovej prevencie. V pobrežnom pozemku nebudú umiestňované stavby trvalého charakteru ani iné objekty v rozpore s požiadavkami správcu vodného toku a príslušných právnych predpisov.

3. V zmysle zákona č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami je stanovené v 20 písm. 9, že v lokalite pri neohrádzovanom vodnom toku (L'adová voda), v ktorej nie je určené inundačné územie alebo nie je vyhotovená mapa povodňového ohrozenia, podkladmi pre posudzovanie návrhu na umiestnenie stavby, objektu a zariadenia alebo pre posudzovanie žiadosti o povolenie činnosti, ktorá je na inundačnom území zakázaná, investor zabezpečí vypracovanie pravdepodobných priebehov záplavových čiar povodne vo vodnom toku pre prietok (2100, alebo použije priebeh záplavovej čiary v čase kulminácie hladiny vody pri doteraz najväčšej známej povodni.
4. Požadujeme riešené územie, ktoré zasahuje do záplavového územia odstrániť, resp. zmenšiť územie o plochu záplavy, aby bolo v súlade so zákonom o ochrane pred povodňami.

Odpoveď:

Na základe predmetných požiadaviek boli vyžiadané navrhovateľom doplňujúce podklady týkajúce sa prietokových pomerov vodného toku L'adová voda od SHMÚ. Po ich obdržaní od SHMÚ boli tieto podklady predložené SVP na posúdenie. Na základe odborných podkladov predložených SHMÚ (viď prílohy), vrátane hydrologických údajov zohľadňujúcich skutočnosť,

že tok L'adová voda má umelý režim odtoku, ktorý je ovplyvnený kolísaním hladiny podzemnej vody, a následnou e-mailovou komunikáciou s SVP bolo zo strany SVP potvrdené, že upúšťa od pôvodných požiadaviek a nepožaduje pokračovanie v ďalšom posudzovaní Zámeru (viď prílohy). Zámer je v súlade so zákonom č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami.

5. Pri napájaní objektov na verejnú kanalizáciu musí byť vopred zabezpečená dostatočná kapacita existujúcej vetvy kanalizácie ako aj čistiarne odpadových vôd, do ktorej sú odpadové vody odvádzané. Vlastník verejnej kanalizácie a ČOV je zodpovedný za zabezpečenie funkčnosti odvádzania a čistenia odpadových vôd z objektov napojených na verejnú kanalizáciu a vyjadruje sa k pripájaniu nových objektov z hľadiska kapacity existujúcej kanalizačnej siete a ČOV.

Odpoveď:

Požiadavka sa rešpektuje, bude podrobne riešená v rámci povoľovacieho konania navrhovanej činnosti. Napojenie navrhovanej činnosti na verejnú kanalizáciu bude riešené v súlade s podmienkami vlastníka a prevádzkovateľa verejnej kanalizácie a čistiarne odpadových vôd. V rámci ďalších stupňov projektovej dokumentácie bude preukázané zabezpečenie dostatočnej kapacity kanalizačnej siete a ČOV pre potreby navrhovanej činnosti, pričom navrhovateľ bude rešpektovať všetky podmienky a požiadavky dotknutých správcov technickej infraštruktúry.

6. Pri návrhu koncepcie nakladania s vodami z povrchového odtoku (dažďovými vodami) v danom území, požadujeme pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov použiť 50-ročnú návrhovú prívalovú zrážku trvajúcu 120 minút ($p=0,02$; $t=120$ min; $i=80,6$ 1.s-I .ha-I) a súčiniteľ odtoku zo spevnených plôch a komunikácií $K = 1$, aby nebol podhodnotený potrebný záchytný objem pre prívalovú zrážku. Nakladanie s dažďovými vodami musí byť pri výstavbe navrhnuté a nasledovne zrealizované tak, aby nedochádzalo k ich odtekaniu na susedné pozemky a komunikácie ani v čase intenzívnych zrážok.
7. Odvádzanie vôd z povrchového odtoku z komunikácií a parkovísk do povrchových a podzemných vôd musí byť v súlade s Nariadením vlády SR č. 269/2010 Z. z., ktorým sa ustanovujú požiadavky na dosiahnutie dobrého stavu vôd. Pred zaústením do povrchových a podzemných vôd požadujeme, aby odlučovače ropných látok na vyústení vyčistených zrážkových vôd dosahovali hodnotu NEL do 0, 1 mg/l. 8. Ďalšie stupne projektovej dokumentácie žiadame predložiť na vyjadrenie.

Odpoveď:

Požiadavky sa rešpektujú. Požiadavky týkajúce sa návrhu nakladania s vodami z povrchového odtoku budú rešpektované a podrobne riešené v rámci ďalších stupňov projektovej dokumentácie, najmä v konaní o stavebnom zámere. Návrh retenčných a vsakovacích prvkov bude spracovaný v súlade so zmienenými parametrami výpočtov. Nakladanie s dažďovými vodami bude navrhnuté tak, aby nedochádzalo k negatívnemu ovplyvňovaniu susedných pozemkov a komunikácií ani počas intenzívnych zrážkových udalostí. Nakladanie so zrážkovými vodami z komunikácií a parkovacích plôch bude v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie navrhnuté v súlade s príslušnými ustanoveniami Nariadenia vlády SR č. 269/2010 Z. z., pričom pred zaústením do povrchových alebo podzemných vôd budú zrážkové vody prečistené prostredníctvom odlučovačov ropných látok navrhnutých tak, aby na výstupe dosahovali hodnotu NEL do 0,1 mg/l. Ďalšie stupne projektovej dokumentácie budú predložené na vyjadrenie príslušným dotknutým orgánom v rámci následných povoľovacích konaní.

3. Združenie domových samospráv, Rovnianska 14, 851 02 Bratislava.

1) Pre správne pochopenie navrhovanej činnosti resp. jej zmeny a zrozumiteľné pochopenie a kontrolu rozhodnutia o výsledku zisťovacieho konania potrebujeme dodatočné informácie o vplyvoch na životné prostredie a to podľa nasledovných oblastí nášho záujmu:

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

Odpoveď:

Požiadavka je riešená v predloženom zámere EIA. Zmieňovaná požiadavka a vplyvy sú popísané a vyhodnotené v rámci textu predloženej dokumentácie v kap. IV. Vplyvy na životné prostredie a zdravie obyvateľstva, Vplyvy na krajinu, Vplyvy na flóru a faunu, Vplyvy na ÚSES. Navrhovaná činnosť priamo nezasahuje do žiadnych prvkov ÚSES, cez areál zmeny navrhovanej činnosti neprechádzajú migračné trasy živočíchov. V riešenom území sa nenachádzajú žiadne významné krajinné prvky.

Na ploche riešeného územia zmeny nie sú navrhované žiadne nové prvky ÚSES. Navrhovaná činnosť rešpektuje prvky ÚSES vyčlenené v rámci RÚSES dotknutého okresu.

Z hľadiska koherencie a integrity prvkov ÚSES možno konštatovať, že navrhovaná činnosť nevytvára nový priestorový predel ani migračnú bariéru v území, nakoľko je situovaná v rámci existujúceho dlhodobu urbanizovaného a antropicky pozmeneného areálu bývalého poľnohospodárskeho družstva. Realizáciou navrhovanej činnosti nedôjde k zásahu do biocentra regionálneho významu Ládová voda ani do genofondovej lokality Ládová voda, pričom sa nepredpokladá narušenie ekologických väzieb ani zníženie ekologickej stability územia. Súčasťou navrhovanej činnosti sú zároveň sadové úpravy, izolačná zeleň a náhradná výsadba, ktoré budú mať lokálne pozitívny vplyv na ekologické a mikroklimatické pomery územia.

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

Odpoveď:

V rámci prípravy navrhovanej činnosti bol spracovaný dendrologický prieskum riešeného územia odborne spôsobilou osobou, ktorý tvorí prílohu doplnenia informácií (viď prílohy). Súčasťou predmetného prieskumu je inventarizácia existujúcich drevín a krovitých porastov, vyhodnotenie ich zdravotného, sadovníckeho a perspektívneho stavu, identifikácia drevín nachádzajúcich sa v kolízii s navrhovanou činnosťou, ako aj výpočet ich spoločenskej hodnoty v zmysle zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny.

V zmysle spracovaného dendrologického prieskumu je navrhovaný výrub celkovo 99 ks drevín so spoločenskou hodnotou vo výške 53 036,93 EUR. Existujúca vegetácia v riešenom území je tvorená prevažne náletovými a ruderalnými drevinami vzniknutými sukcesiou v rámci dlhodobu neudržiavaného bývalého hospodárskeho areálu, pričom značná časť drevín vykazuje zníženú sadovnícku a perspektívnu hodnotu. Vzhľadom na navrhované dispozičné a prevádzkové

riešenie areálu nie je možné zachovanie existujúcich drevín nachádzajúcich sa v kolízii s navrhovanou zástavbou, komunikáciami a technickou infraštruktúrou.

Súčasťou podkladov je zároveň spracovaný návrh náhradnej výsadby a sadových úprav, ktorý rieši kompenzáciu výrubu formou novej výsadby stromov, krovitých porastov a izolačnej zelene. Návrh náhradnej výsadby rieši výsadbu celkovo 359 ks drevín s celkovou hodnotou náhradnej výsadby vo výške 52 375,45 EUR. Navrhovaná výsadba zahŕňa druhovo vhodné dreviny s cieľom posilnenia ekologickej stability územia, zlepšenia mikroklimatických podmienok a zmiernenia environmentálnych vplyvov navrhovanej činnosti.

Navrhovaná činnosť je zároveň v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou obce Ivanka pri Dunaji a predstavuje revitalizáciu existujúceho brownfieldu. Realizácia výrubov a náhradnej výsadby bude predmetom samostatného povoľovacieho procesu podľa príslušných ustanovení zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny, pričom podmienky príslušného orgánu ochrany prírody budú plne rešpektované.

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

Odpoveď:

Kapacity prvkov technickej infraštruktúry (vodovod, kanalizácia, dopravná sieť) boli v rámci projektovej prípravy overené a sú postačujúce pre funkčnú prevádzku navrhovanej stavby. Vzhľadom na charakter stavby nedôjde k významnému nárastu produkcie splaškových odpadových vôd. Navrhovaná činnosť rešpektuje trasy a zariadenia jednotlivých existujúcich systémov technickej infraštruktúry. Realizáciou stavby nedôjde k znefunkčneniu existujúcej technickej infraštruktúry v okolí areálu stavby. Navrhovaná stavba je riešená v súlade s platným Územným plánom dotknutého sídla. Súlad navrhovanej činnosti s platnou územnoplánovacou dokumentáciou bol zároveň potvrdený aj súhlasným stanoviskom obce Ivanka pri Dunaji (č. Ipd/700/2026-2875/MHu, zo dňa 07.04.2026). Priestorové vedenie a napojenie (ako aj ďalšie priestorové a funkčné súvislosti) sú zrejmé z mapových podkladov ktoré sú súčasťou príloh oznámenia o zmene navrhovanej činnosti.

Požiadavka ohľadom spracovania a analýzy krajinotvorného konceptu zasadeného do územnoplánovacej dokumentácie nie je predmetom zisťovacieho konania navrhovanej činnosti. Územný plán obce je právoplatný zákonný dokument, ktorým sa riadi architekt pri navrhovaní stavby. Tvorba územného plánu prechádza zložitým povoľovacím procesom, kde sú zahrnuté požiadavky dotknutých orgánov, ako aj odboru životného prostredia. Navrhovateľ bude realizovať stavbu v súlade s platným ÚP obce. Stavba nebude vnášať do územia také objemové, tvarové, resp. farebné anomálie, ktoré by predstavovali neúnosný vizuálny vplyv na vzhľad už existujúcej okolitej urbanizovanej krajiny.

Pre overenie funkčnej prevádzky navrhovanej činnosti bola spracovaná dopravná štúdia (DOTIS Consult s. r. o., Bratislava, 2025), ktorá je súčasťou príloh dokumentácie EIA. Výsledky dopravnej štúdie preukázali realizovateľnosť navrhovanej činnosti. Realizácia navrhovanej

činnosti nebude mať zásadný vplyv na bezpečnosť a plynulosť dotknutej cestnej premávky. Dopravné napojenie zmeny navrhovanej činnosti na príslušnú komunikáciu je realizovateľné.

d) Žiadame vyhodnotiť a preukázať dosahovanie dobrého stavu vôd podľa čl.4 Smernice o vodách č.2000/60/ES a to aj spôsobom predpokladaným v §16 vodného zákona a nariadením č-269/2010 Z.z. Žiadame vyhodnotiť odborným posudkom (§16a ods.3 vodného zákona) alebo znaleckým posudkom (§ 17 ods.7 zákona o znalcoch).

Pri tomto vyhodnotení žiadame vyhodnotiť, akým spôsobom sa prispeje k plneniu celkových cieľov Smernice o vodách za región a celé Slovensko.

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

Odpoveď:

Vplyvy na podzemnú a povrchovú vodu počas výstavby a prevádzky navrhovanej činnosti boli popísané v kap. IV/3. 3.2 Vplyvy na prírodné prostredie, 3.2.4 Vplyvy na podzemnú a povrchovú vodu. V kap. IV./10 sú uvedené environmentálne opatrenia a opatrenia počas výstavby a prevádzky stavby, ktoré budú navrhovateľom rešpektované. Vzhľadom na charakter navrhovanej stavby nedôjde k významnému nárastu produkcie splaškových odpadových vôd.

V rámci stavby sa nebudú realizovať žiadne zemné vrty potrebné pre vykurovanie stavby. Navrhovaná stavba neobsahuje podzemné priestory. Na ploche riešeného územia zmeny sa nenachádzajú vodné zdroje využívané na zásobovanie vodou okolitého obyvateľstva. Realizáciou navrhovanej činnosti sa nepredpokladá výrazný vplyv na jednotlivé zložky životného prostredia a zdravotný stav obyvateľstva. Plocha riešeného územia nezasahuje do vodohospodársky chránenej oblasti (v zmysle zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách v znení neskorších predpisov). Počas výstavby a samotnej prevádzky navrhovanej nepodpivničenej stavby bude dodržiavaný zákon č. 364/2004 Z. z. o vodách v znení neskorších predpisov.

Smernica o vodách č.2000/60/ES bola implementovaná do národnej legislatívy (Vodný zákon). Zákon EIA v žiadnom zo svojich právnych ustanovení neurčuje, aby podkladom v konaní o posudzovaní vplyvov na životné prostredie bolo záväzné stanovisko podľa paragrafu 16a ods. 1 Vodného zákona. Na uvedenú skutočnosť odkazuje aj stanovisko MŽP SR k aplikácii paragrafu 73 ods. 21 vodného zákona v konaniach podľa zákona EIA. Záväzné stanovisko podľa § 16a ods. 1 nie je podkladom v zisťovacom konaní, preto ani navrhovateľ nemá obligatórnu zákonnú povinnosť takýto podklad predložiť v rámci posudzovania vplyvov. Posúdenie v zmysle §16a vodného zákona bude v prípade potreby riešené v povoľovacom konaní.

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

(<https://primar.sme.sk/c/22885029/slovensko-ovzdušie-znecistenie-normy-zdravie.html>) a aj najmenej znečistené mestá (napr. Bratislava a Senica) prekračujú normu 2 až 3 násobne. Nadmerné znečistenie znižuje kvalitu života a ohrozuje predčasnými smrťami významnú časť obyvateľstva. Žiadame v podmienkach určiť celkové zaťaženie ovzdušia prahovými hodnotami

pre tento konkrétny zámer, pri dodržaní ktorých bude zabezpečené dosahovanie dobrého stavu ovzdušia; bude úlohou projektanta navrhnuť projekt tak, aby tieto hodnoty neprekročil a zdroje znečistenia ovzdušia kumulatívne tieto hodnoty neprekročili.

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

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

Odpoveď:

Požiadavky sa berú na vedomie. Plocha riešeného územia zmeny v súčasnosti nie je obývaná. Najbližšia obytná zástavba sa nachádza v susedstve, cca 160 m JZ smerom od hranice riešeného územia.

Vzhľadom na navrhovaný zdroj vykurovania bez používania fosílnych palív (tepelné čerpadlá vzduch – vzduch, rozsah/charakter navrhovanej činnosti, umiestnenie stavby mimo obytných celkov dotknutého sídla, ako aj otvorenosť lokality nedôjde vybudovaním navrhovanej činnosti k zhoršeniu kvality ovzdušia okolitých obytných plôch. Navrhovaná činnosť bude spĺňať požiadavky a podmienky, ktoré sú ustanovené právnymi predpismi vo veci ochrany ovzdušia. Prevádzkou stavby nedôjde k nárastu prahových hodnôt vo veci znečisťovania ovzdušia.

Zároveň bola pre navrhovanú činnosť spracovaná akustická štúdia, ktorej závery preukázali, že pri dodržaní navrhnutých opatrení budú počas prevádzky navrhovanej činnosti dodržiavané prípustné hodnoty určujúcich veličín hluku vo vonkajšom prostredí v zmysle platnej legislatívy. V rámci ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie budú podľa potreby spresnené konkrétne technické a organizačné opatrenia na zabezpečenie splnenia hygienických limitov hluku.

K predloženému Zámeru EIA bolo vydané kladné záväzné stanovisko RÚVZ (č. RÚVZBA/OHŽPaZ/4709/9145/2026, zo dňa 25.03.2026), ktorého podmienky budú navrhovateľom rešpektované. Navrhovaná činnosť nie je zdrojom elektromagnetického žiarenia a nepredstavuje ohrozovanie verejného zdravia ani neprípustné zhoršenie podmienok bývania v jej okolí.

h) Žiadame overiť súlad návrhu pozemných komunikácií a parkovísk s technickými normami a technickými predpismi rezortu dopravy.

Odpoveď:

Požiadavka sa rešpektuje a bude overená v rámci povoľovacích konaní navrhovanej stavby. Kapacita nárokov na statickú dopravu pre navrhovanú investičnú činnosť bola stanovená podľa STN 73 6110 (04/2024). Realizácia pozemných areálových komunikácií a parkovísk bude riešená v súlade s príslušnými technickými normami. Stavba bude realizovaná v súlade so zákonom č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon).

i) Európska komisia implementuje balíček energetických reforiem popularizovaných pod názvom „Fit for 55“ (<https://www.consilium.europa.eu/sk/policies/fit-for-55/>), čím sa naznačuje ambícia EÚ stať sa uhlíkovo neutrálnym kontinentom. Bližšie vysvetlenie nájdete V odbornom článku (<https://euobserver.com/climate/152419>).

Smernica o energetickej efektívnosti Č.2010/31/EÚ v zmysle jej zmenu č.2018/844 sú členské štáty povinné vyhodnocovať energetickú efektívnosť budov a povoliť len také budovy, ktoré spĺňajú príslušné prahové limity v zmysle transpozície tejto smernice vnútroštátnym právnym

predpisom, Týmto vnútroštátnym predpisom je zákon č.555/2005 Z.z. o energetickej hospodárnosti budov. Podrobnosti o Smernici a obsahu transpozičných vnútroštátnych predpisov sú zverejnené na európskom portáli právnych informácií: <https://eur-lex.europa.eu/SK/legal-content/summary/energy-performance-of-buildings.html>

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

Odpoveď:

Predložený projekt plní všetky zákonom dané limity a technické normy a navrhované riešenia zohľadňujú environmentálne požiadavky vyplývajúce zo súčasných výziev na ochranu a zlepšovanie stavu životného prostredia. Navrhovateľ v rámci navrhovanej činnosti kladie vysoký dôraz na ochranu životného prostredia, úsporu energií a energetickú hospodárnosť stavby. Zákon č. 555/2005 Z.z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v rámci navrhovanej činnosti bude rešpektovaný.

Navrhovateľ vypracoval viaceré opatrenia z oblasti adaptácie na klimatickú zmenu a stavba je navrhnutá a projektovaná tak, aby bola zaručená jej vysoká úroveň environmentálnej udržateľnosti, energetickej efektívnosti a komfortu pre budúcich zamestnancov a návštevníkov. V súvislosti s realizáciou navrhovanej činnosti sa kladie zvýšený dôraz na úsporu energií a vyššiu hospodárnosť stavby (zateplenie stavby s kvalitnými izolačnými materiálmi), ako aj environmentálne optimálnejšie riešenie stavby (optimalizácia stavby na dôsledky zmeny klímy: plochy zelene na rastlom teréne, strešná zeleň, vsakovanie dažďových vôd, delená kanalizačná sústava, zdroj tepla je riešený bez používania fosílnych palív). Projekt je pripravovaný s dôrazom na princípy environmentálnej udržateľnej výstavby a zohľadňuje požiadavky medzinárodnej environmentálnej certifikácie BREEAM, najmä v oblastiach energetickej efektívnosti, hospodárenia s vodami, adaptácie na klimatické zmeny, podpory biodiverzity a kvality vnútorného prostredia.

2) Verejný záujem zachovania ekologickej stability územia

SAŽP spracovalo „Metodické usmernenie pre posudzovanie klimatickej zraniteľnosti a klimatickej odolnosti nových investícií a projektov a začlenenie do procesu EIA/SEA“ (https://metodiky.sazp.sk/Metodika_5/Definitiva_Metodicke_usmernenie_pre_posudzovanie_klimatickej_zranitelnosti_EIA_SEA.pdf) zámer ale aj vyhodnotenie zámeru z hľadiska prejavov klimatickej krízy je potrebné spracovať a vyhodnotiť podľa a v súlade s touto metodikou.

Vytváraním a obnovou prirodzenej biodiverzity sa prispieva aj k napĺňaniu revidovanej Adaptačnej stratégie SR (<https://www.enviroportal.sk/dokument/strategia-adaptacie-sr-na-zmenu-klimy>; str. 45):

Obmedziť vytváranie nepriepustných plôch v urbanizovanom priestore, ustúpiť od odkanalizovaná zrážkových vôd zo stavieb, podporovať zachytávanie a infiltráciu zrážkovej vody do podlažia pomocou prvkov zelenej infraštruktúry (napr. vegetačná dlažba, výsadba vegetácie, vegetačné strechy a steny, dažďové záhrady) a prvkov technického charakteru, resp. ich využívanie na úžitkové účely (napr. pomocou budovania záchytných zariadení na zrážkové vody s možnosťou využívania na závlahy v dobe sucha alebo na úžitkovú vodu v budovách).

Vytváranie a obnova prirodzenej biodiverzity je aj predmetom Národnej stratégie ochrany biodiverzity [ortal.sk dokument aktualizovana-narodna-strategia-ochrany-biodiverzity](https://www.ortal.sk/dokument/aktualizovana-narodna-strategia-ochrany-biodiverzity)

zdo„rqkuw2020) ktorým sa naplňajú verejné záujmy vytvárania a udržiavania ekostabilizačných funkcií územia ako prirodzených či človekom vytvorených ÚSES a významných krajinných prvkov ale sa ňou naplňa aj Smernica EÚ o biodiverzite. Podľa Národnej stratégie ochrany biodiverzity je prioritnou osou národnej implementácie Smernice o biodiverzite aj:

Cieľ A. 1 Zastaviť zhoršovanie stavu všetkých druhov a biotopov a dosiahnuť výrazné a merateľné zlepšenie ich stavu

Cieľ A.2. Zlepšiť implementáciu a vymáhanie práva na úseku ochrany prírody a biodiverzity, vrátane agendy CITES

Cieľ A.3 Zabezpečiť informovanosť laickej a odbornej verejnosti o význame biodiverzity a krokoch na jej ochranu a trvalo udržateľné využívanie.

Ide o príklad verejného záujmu, ktorého vnútroštátna legislatívna regulácia a úprava predbehla úpravu a reguláciu sekundárnym právom EÚ, preto je nutné toto ustanovenie interpretovať aj tzv. eurokonformným výkladom práva tak, že aj napĺňanie národnej stratégie o obnove biodiverzity spadá pod verejný záujem upravený 53 ods.3 zákona o ochrane prírody a krajiny a svoj prejav má aj v procesoch EIA z hľadiska práva verejnosti na informácie (cieľ A.3) a prostredníctvom právnej ochrany biodiverzity (cieľ A.2) dosiahnuť reálne zlepšenie stavu všetkých biotopov a to merateľne (cieľ A.1). To kladie dodatočné odborné nároky aj na úrady posudzovania vplyvov na životné prostredie, ktorých úlohou je v tuzemských podmienkach aplikovať sekundárne právo EÚ a všetky príslušné smernice v oblasti životného prostredia a teda tzv. eurokonformným výkladom práva rozhodovať o právach a povinnostiach osôb svojou činnosťou spôsobujúcich ujmu životnému prostrediu jeho znečisťovaním alebo poškodzovaním takým spôsobom, aby sa dosiahol trvalo udržateľný rozvoj a udržateľná správa vecí verejných v oblasti životného prostredia.

Požiadavky, ktorých splnenie ZDS štandardne požaduje v zisťovacích konaniach sa plynutím času stali súčasťou národných strategických plánov. Žiadame vyhodnotiť súlad projektu s predpokladanými vplyvmi na biodiverzitu a do podmienok rozhodnutia určiť opatrenia a vlastnosti projektu, ktoré zabezpečia predpokladanú ochranu a obnovu biodiverzity a implementáciu predpokladaných adaptačných resp.

mitigačných opatrení z príslušných národných strategických dokumentov (národný plán obnovy biodiverzity SR, adaptačná stratégia SR); prípadne ich doplniť o regionálne a miestne strategické plány (PHSR, územné plány, adaptačné stratégie).

Odpoveď:

Požiadavky týkajúce sa adaptácie na klimatické zmeny, podpory biodiverzity a zachovania ekologickej stability územia boli primerane k stupňu rozpracovanosti projektu vyhodnotené v rámci predloženého zámeru EIA. Navrhovaná činnosť je situovaná v rámci existujúceho antropický ovplyvneného bývalého poľnohospodárskeho areálu – brownfieldu, pričom nedochádza k zásahu do chránených území, biotopov európskeho alebo národného významu ani do prvkov ÚSES.

Navrhovaná činnosť rešpektuje biocentrum regionálneho významu L'adová voda a genofondový lokalitu L'adová voda, pričom realizáciou navrhovanej činnosti sa nepredpokladá narušenie ekologických väzieb, migračných trás ani ekologickej stability územia. Stavba nevytvára nový bariérový efekt v krajine, nakoľko je situovaná v rámci existujúceho urbanizovaného areálu a nadväzuje na jeho pôvodné funkčné využitie.

V rámci návrhu boli zohľadnené viaceré adaptačné a mitigačné opatrenia v súlade s princípmi adaptačných stratégií a environmentálne udržateľného rozvoja. Súčasťou navrhovanej činnosti sú plochy zelene na rastlom teréne, extenzívne zelené strechy, vegetačné spevnené plochy umožňujúce vsakovanie zrážkových vôd, náhradná výsadba drevín a ďalšie vegetačné prvky

podporujúce zlepšenie mikroklimatických podmienok územia a znižovanie efektu prehrievania urbanizovaného prostredia.

Pre riešené územie bol zároveň spracovaný dendrologický prieskum a návrh náhradnej výsadby. V zmysle spracovaného návrhu bude realizovaná výsadba celkovo 359 ks drevín, čím dôjde k významnému skvalitneniu vegetačnej zložky územia oproti súčasnému stavu, ktorý je tvorený prevažne náletovou a ruderálnou vegetáciou v rámci dlhodobo neudržiavaného areálu.

Navrhovaná činnosť zároveň zohľadňuje princípy energetickej efektívnosti a environmentálnej udržateľnosti. Projekt je pripravovaný s dôrazom na princípy environmentálnej certifikácie BREEAM a využíva energeticky efektívne technológie vrátane tepelných čerpadiel bez používania fosílnych palív. Súčasťou návrhu sú aj opatrenia podporujúce retenciu a vsakovanie zrážkových vôd a znižovanie environmentálnych vplyvov prevádzky.

Na základe uvedeného možno konštatovať, že navrhovaná činnosť nie je v rozpore s princípmi ochrany biodiverzity, ekologickej stability územia ani adaptačnými cieľmi strategických dokumentov v oblasti ochrany životného prostredia a adaptácie na klimatické zmeny.

3) Požiadavky na vlastnosti projektu podľa osobitných právnych predpisov

Verejným záujmom v oblasti ochrany prírody a krajiny podľa 53 ods.3 zákona o ochrane prírody a krajiny je „Vytváranie a udržiavanie územného systému ekologickej stability je verejným záujmom. Podnikatelia a právnické osoby, ktorí zamýšľajú vykonávať činnosť, ktorou môžu ohroziť alebo narušiť územný systém ekologickej stability, sú povinní zároveň navrhnuť opatrenia, ktoré prispejú k jeho vytváraniu a udržiavaniu.

Podľa §35 ods.6 písm.g, stavebného zákona č.25/2025 Z.z. „projektant je zodpovedný za:

- a) vypracovanie stavebného zámeru podľa požiadaviek stavebníka,
- b) vypracovanie projektu stavby podľa rozhodnutia o stavebnom zámere,
- c) určenie rozsahu geodetických meraní posunov a pretvorení zhotovenej stavby alebo jej časti, ak to charakter stavby a podmienky jej užívania vyžadujú, použitie podkladov overených oprávnenou osobou na vypracovanie projektovej dokumentácie, a určenie rozsahu hydrogeologického prieskumu a iných prieskumov, geodetických meraní a iných prác potrebných na vypracovanie projektovej dokumentácie stavby, ak to charakter stavby vyžaduje,
- d) súlad stavby s jej požadovaným účelom, predpokladaným spôsobom užívania a podľa záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie,
- e) urbanistický, architektonický, stavebno-technický a prevádzkový súlad navrhovanej stavby s okolím a charakterom miesta stavby,
- f) návrh stavby tak, aby bola po celý čas svojej životnosti v súlade so základnými požiadavkami na stavby a so všeobecnými technickými požiadavkami na výstavbu vrátane požiadaviek na bezbariérové užívanie, ak je určená na všeobecné užívanie alebo ide o budovu, ktorú bude navštevovať verejnosť,
- g) návrh stavby s ohľadom na záujmy ochrany životného prostredia vrátane opatrení na zmiernenie negatívnych vplyvov zmeny klímy a adaptáciu na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä ochrany prírody, ochrany prírodných biotopov, mokradí, drevín a osobitne chránených častí prírody a krajiny, osobitne miest hniezdenia, rozmnožovania a odpočinku vtákov a netopierov a minimalizáciu tvorby odpadov,
- h) návrh stavby s ohľadom na existenciu environmentálnej záťaže a stav odstraňovania environmentálnej záťaže,
- i) návrh vhodného konštrukčného riešenia nosných a nenosných konštrukcií stavby, technológie výstavby a progresívnych stavebných výrobkov,

- j) návrh stavebných materiálov deliacich a obvodových konštrukcií v záujme dosiahnutia aspoň minimálnych požiadaviek na energetickú hospodárnosť budovy v rozsahu, v akom je to technicky, funkčne a ekonomicky možné,
- k) návrh vnútorného technického, energetického a technologického vybavenia v rámci technických, funkčných a ekonomických podmienok budovy alebo jej zmeny a návrh využitia centralizovaného zásobovania teplom alebo alternatívnych technických systémov založených na obnoviteľných zdrojoch energie a na automatizovaných riadiacich, regulačných a monitorovacích systémoch podľa charakteru stavby,
- l) návrh vhodných stavebných výrobkov pre zamýšľané použitie,
- m) návrh vnútorných a vonkajších priestorov stavby, ktoré zodpovedajú najmä dispozičným, hygienickým, stavebno-technickým a bezpečnostným požiadavkám,
- n) návrh estetických vnútorných a vonkajších priestorov stavby a za vytvorenie podmienok pre umiestnenie umeleckých diel, zelene a oddychových zón v rámci funkčných podmienok stavby, najmä v stavbách určených na užívanie verejnosťou a vo verejných priestoroch,
- o) navrhovanie stavby s ohľadom na požiadavky civilnej ochrany.

Žiadame o informáciu o tom aké konkrétne opatrenia navrhovateľ predpokladá zadať projektantovi za účelom naplnenia jednotlivých požiadaviek vyššie citovaných ustanovení 53 zákona o ochrane prírody a §35 ods.6 „nového stavebného zákona; tieto predpokladané opatrenia a vlastnosti žiadame fixovať ako právnu povinnosť navrhovateľa a to ich uvedením do podmienok rozhodnutia zo zisťovacieho konania.

Odpoveď:

Navrhovaná stavba bude realizovaná v súlade s požiadavkami stavebného zákona č.25/2025 Z.z. Navrhovateľ v rámci navrhovanej činnosti kladie vysoký dôraz na ochranu životného prostredia, úsporu energií a energetickú hospodárnosť stavby. Návrh stavby sa rieši s ohľadom na záujmy ochrany životného prostredia vrátane opatrení na zmiernenie negatívnych vplyvov zmeny klímy a adaptáciu na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy.

Súčasťou predloženého zámeru EIA sú konkrétne navrhované opatrenia počas výstavby a prevádzky stavby, ktoré budú navrhovateľom rešpektované:

- realizácia plôch zelene na rastlom teréne,*
- realizácia náhradnej výsadby drevín,*
- extenzívne zelené strechy,*
- vegetačné spevnené plochy umožňujúce vsakovanie zrážkových vôd,*
- opatrenia podporujúce vsakovanie dažďových vôd na pozemku,*
- využitie zdrojov tepla bez používania fosílnych palív (tepelné čerpadlá),*
- využitie energeticky efektívnych technológií a podpora elektromobility.*

V rámci prípravy projektu boli zároveň spracované odborné podklady z oblasti ochrany prírody a krajiny, dendrológie, sadových úprav, hluku, dopravy a pod., pričom ich závery budú rešpektované v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie a povoľovacích konaniach.

Navrhovaná činnosť rešpektuje existujúce prvky ÚSES, vodný tok L'adová voda vrátane jeho brehových porastov, ochranné pásmo lesa a ďalšie limitujúce prvky územia. Projekt je zároveň pripravovaný s dôrazom na princípy environmentálnej certifikácie BREEAM, najmä v oblastiach energetickej efektívnosti, hospodárenia s vodami, podpory biodiverzity a kvality prostredia.

Premietnutie jednotlivých opatrení do záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania vo forme podmienok je v kompetencii príslušného orgánu. Navrhovateľ bude postupovať v súlade s požiadavkami príslušného orgánu a platnou legislatívou v oblasti posudzovania vplyvov na životné prostredie.

Ako ekostabilizačné opatrenia naplňajúce požiadavky citovaných ustanovení zákona o ochrane prírody a krajiny ako aj stavebného zákona uvádzame:

Zakladanie mestských parkov a výsadba stromov; treba sa však riadiť zásadami správnej aplikačnej praxe a zabezpečiť prosperitu drevín nielen arborétnym štandardom pre mestskú zeleň ale aj výsledkami aplikačnej praxe zabezpečujúcej vitalitu koreňovej misy vysádzaných drevín napr. koreňovými bunkami alebo tzv. švédskym systémom

Dažďové záhrady zadržiavajú vodu, čím pomáhajú udržiavať vodu v krajine a teda je to prevencia pred suchom, zachovávajú prirodzenú vodnú bilanciu a súčasne sú protipovodňovým opatrením a to nehovoríme o estetickej funkcionalite a ekostabilizačnej úlohe.

Biosolárne strechy tvorené kombináciou vegetačnej strechy a fotovoltiky

Zelené strechy sú efektívnou strešnou krytinou s výbornými izolačnými vlastnosťami, čím prirodzene prispievajú k zabezpečeniu optimálnych vnútorných podmienok bez energetických dotácií; fotovoltická elektráreň navyše znižuje energetickú závislosť a prispieva k pozitívnej energetickej bilancii. Vďaka vegetačnému povrchu sa súčasne územie nestáva tepelným ostrovom, s dažďovými vodami sa prirodzene nakladá, alebo alternatívne tvorenej umelým mokradňovým biotopom:

Zelené fasády

Zelené fasády sú prirodzenou tepelnou izoláciou a tienidlom pred prehrievaním budov, čím prispievajú k tepelnej pohode v interiéri a tak aj znižujú potrebu na tepelnú reguláciu vnútorného prostredia, čím prispievajú k znižovaniu energetickej potreby. Prispievajú k odstraňovaniu tepelných ostrovov v území. Zelené parkoviská

Zelené strechy parkovísk a iných vodorovných stavieb a spevnených plôch zabezpečujú bezpečné nakladanie s dažďovými vodami z povrchového odtoku prirodzenou plošnou infiltráciou do podlažia, čím prispievajú k zachovaniu vody v území, zachovaniu prirodzenej vodnej bilancie ako aj predchádzajú prehrievaniu územia a vzniku tepelných ostrovov; sú prirodzeným a efektívnym protipovodňovým opatrením. V prípade nevhodných hydrogeologických podmienok ich variant a zabezpečuje lepšie nakladanie s vodami v „reťazci“ opatrení.

Realizácia výsadby vzrastlých drevín s veľkou korunou v počte 1 ks dreviny na každé 4 povrchové parkovacie státa; myslí sa tým nielen počet ale aj umiestnenie, aby svojou korunou tieto 4 parkovacie státa tienili. Koreňovú sústavu pri tom je potrebné zakladať tzv. švédskym systémom alebo ako alternatívu použiť systém tzv. stromových buniek:

Parkovacie státa samotné prekryť popínavými rastlinami na nosných konštrukciách z oceľových laniek.

Požiadavky, ktorých splnenie ZDS štandardne požaduje v zisťovacích konaniach sa plynutím času stali súčasťou národných strategických plánov a základnou požiadavkou na stavebný projekt podľa stavebného zákona. Ich zapracovanie aj do podmienok rozhodnutia zo zisťovacieho konania je tak legitímnou a zákonom predpokladanou podmienkou či opatrením, uložených v zisťovacom konaní podľa 529 ods.15 zákona o posudzovaní vplyvov na životné prostredie. Žiadame, aby o uložení nami navrhovaných opatrení rozhodol úrad na základe odborného vyhodnotenia vhodnosti a primeranosti toho-ktorého nami navrhovaného opatrenia.

Odpoveď:

Projekt kladie vysoký dôraz na ochranu životného prostredia, energetickú efektívnosť, adaptáciu na klimatické zmeny a zlepšenie environmentálnej kvality riešeného územia. Súčasťou predloženého zámeru EIA sú navrhované environmentálne opatrenia a opatrenia na zmiernenie nepriaznivých vplyvov navrhovanej činnosti na životné prostredie.

V rámci navrhovanej činnosti sú navrhované viaceré prvky zelenej a modrej infraštruktúry, najmä plochy zelene na rastlom teréne, náhradná výsadba drevín, extenzívne zelené strechy, vegetačné spevnené plochy umožňujúce vsakovanie zrážkových vôd, ako aj opatrenia podporujúce vsakovanie dažďových vôd v území. Súčasťou návrhu sú zároveň sadové úpravy a vegetačné prvky podporujúce zlepšenie mikroklimatických podmienok územia a znižovanie efektu prehrievania urbanizovaného prostredia.

Pre riešené územie bol spracovaný dendrologický prieskum a návrh náhradnej výsadby. V zmysle spracovaného návrhu bude realizovaná výsadba celkovo 359 ks drevín, pričom navrhovaná výsadba bude realizovaná s prihliadnutím na miestne stanovištné a klimatické podmienky tak, aby bola nová zeleň dlhodobo vitálna, ekologicky funkčná a odolná voči suchu a vyšším teplotám.

Navrhovaná činnosť zároveň rešpektuje existujúce prírodné a krajinné ekologické hodnoty územia vrátane vodného toku Ládová voda, jeho brehových porastov, prvkov ÚSES a ochranného pásma lesa. Projekt je pripravovaný s dôrazom na princípy environmentálnej udržateľnej výstavby a environmentálnej certifikácie BREEAM, najmä v oblastiach energetickej efektívnosti, hospodárenia s vodami, podpory biodiverzity a kvality prostredia.

Konštatujeme, že realizáciou navrhovanej činnosti dôjde oproti súčasnému stavu existujúceho dlhodobo neudržiavaného brownfieldu k skvalitneniu vegetačnej zložky územia, doplneniu kvalitných sadových úprav a zlepšeniu ekologických a mikroklimatických pomerov územia, čo predstavuje pozitívny lokálny environmentálny vplyv.

Podľa čl.6 ods.5 Aarhuského dohovoru „Každá Strana, ak je to primerané, podnecuje potenciálnych žiadateľov, aby zistili zainteresovanú verejnosť, vstúpili s ňou do diskusie a ešte pred požiadaním o povolenie jej poskytli informáciu o cieľoch ich žiadosti. ”

Informujeme navrhovateľa, že sme otvorený konzultácii zámeru s našim združením; v prípade záujmu si rezervujte termín konzultácie.

Odpoveď:

V rámci zisťovacieho konania sú rešpektované práva verejnosti na informácie. Verejnosť mala možnosť sa k navrhovanej činnosti vyjadriť / zaslať stanovisko, čo sa aj udialo. Predložené stanovisko verejnosti bude v rámci zisťovacieho konania brané do úvahy v súlade s § 29 ods. 6 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie. Informácia o možnosti konzultácie sa berie na vedomie.

Záver

V rámci zisťovacieho konania boli zo strany dotknutých orgánov a subjektov uplatnené pripomienky a požiadavky, ktorých doplnenie, vyhodnotenie a zohľadnenie je predmetom tohto doplnenia informácií a jeho príloh. Súčasťou doplnenia sú zároveň aj nové odborné podklady, najmä dendrologický prieskum, návrh náhradnej výsadby a doplňujúce vyhodnotenia vo vzťahu k ochrane prírody, vôd, adaptačným opatreniam a ďalším environmentálnym aspektom navrhovanej činnosti.

Domnievame sa však, že ďalšie podrobné technické riešenia a špecializované odborné posúdenia sú viazané na ďalšie stupne projektovej prípravy a následné povoľovacie procesy, v rámci ktorých budú predmetné požiadavky podrobne dopracované a prerokované s príslušnými dotknutými orgánmi.

Na základe uvedeného môžeme konštatovať, že proces posudzovania vplyvov splnil svoje požiadavky v rámci zisťovacieho konania navrhovanej činnosti a doplnený rozsah je primeraný aktuálnemu stupňu prípravy navrhovanej činnosti. Nepredpokladáme, že pokračovanie procesu posudzovania prinesie nové zásadné skutočnosti vo vzťahu k charakteru a environmentálnym vplyvom navrhovanej činnosti. Domnievame sa, že pripomienky s oporou v zákonoch treba riešiť v ďalších stupňoch povoľovacích konaní.

S pozdravom


na základe plnej moci

Prílohy:

- 1 Dendrologický prieskum (hodnotenie drevín) „United Park Ivanka pri Dunaji“ – I. časť, Ing. arch. Tomáš Šataník, 12/2025.
- 2 Dendrologický prieskum (hodnotenie drevín) „United Park Ivanka pri Dunaji“ – II. časť, Ing. arch. Tomáš Šataník, 12/2025.
- 3 Projekt náhradnej výsadby drevín „United Park Ivanka pri Dunaji“ – I. časť, Aborigin Projekt, s.r.o., 11/2025.
- 4 Projekt náhradnej výsadby drevín „United Park Ivanka pri Dunaji“ – II. časť, Aborigin Projekt, s.r.o., 04/2026.
- 5 Projekt náhradnej výsadby – situácia.
- 6 Vyjadrenie SHMÚ 301-2029/2026/5497 zo dňa 12.5. 2026.
- 7 Vyjadrenie SVP k upusteniu od svojej požiadavky v stanovisku SVP 2800/2026/11 z 20.3.2026 o zabezpečenie spracovania hydrodynamického 2D modelu.