



Číslo spisu:

OU-PD-OSZP-2026/016325-023

V Prievidzi 12.08.2026

## **ROZSAH HODNOTENIA**

**určený podľa § 29 ods. 13 v súlade s § 23 ods. 5 zákona NR SR č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov pre hodnotenie vplyvov navrhovanej činnosti Rekreačný komplex ubytovania, Opatovce nad Nitrou.**

Navrhovateľ, GYS Properties, s.r.o., Nám. Sv. Františka 18, 841 05 Bratislava, IČO 35 960 370 v zastúpení Ing. Júliusom Olšiakom, CSc. – EKOSOFTCENTRUM, Kuklovská 25, 841 05 Bratislava Bajkalská 19/A, predložil listom dňa 16.04.2025 Okresnému úradu Prievidza, odboru starostlivosti o životné prostredie (ďalej len Okresný úrad Prievidza, OSŽP) podľa § 29 ods. 1 písm. a) zákona NR SR č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len zákon o posudzovaní) zámer navrhovanej činnosti Rekreačný komplex ubytovania, Opatovce nad Nitrou, ktorý v apríli 2025 vypracoval Ing. Július Olšiak, CSc. – EKOSOFTCENTRUM, Kuklovská 25, 841 05 Bratislava, na vykonanie zisťovacieho konania o navrhovanej činnosti podľa zákona o posudzovaní.

Predmetom navrhovanej činnosti je vytvoriť „Ubytovací komplex – Panoráma“, ktorý bude pozostávať z 10 ubytovacích domov, pričom v každom bude 14 ubytovacích apartmánov, t.j. celkovo 140 apartmánov. Jednotlivé ubytovacie jednotky sú navrhnuté ako 5 – podlažné, v troch terasových úrovniach, pričom posledné podlažie bude ustupujúce. Výmera predmetných apartmánov bude od 45 m<sup>2</sup> po 57 m<sup>2</sup>, pričom všetky bytové jednotky budú mať základnú koncepciu – obývaciu miestnosť s kuchynským kútom, spálňou, hygienickým zázemím, balkónom a pivničnou kobkou umiestnenou v suteréne. Garážové priestory budú situované v 1.PP, priamo napojené z vonkajšej komunikácie. Celkovo je navrhnutých 153 garážových stojísk a 36 vonkajších stojísk. Súčasťou 1.PP bude aj technické zázemie (strojovňa, vzduchotechnické zariadenia). Apartmánové domy budú napojené na inžinierske siete potrebné pre bývanie občanov a ich životných potrieb (vodovodná prípojka, elektrická prípojka). Súbor stavieb je navrhnutý pripojením na existujúcu štátnu cestu 1774 spájajúcu mesto Bojnice a Nitrianske Rudno.

Navrhované kapacity

Plocha riešeného územia pozemku 21 453 m<sup>2</sup>

Zastavaná plocha (10 ubytovacích domov) 7 494,52m<sup>2</sup>

Plocha podzemnej časti – parkovanie 5 815,8 m<sup>2</sup>

-Plocha ciest a komunikácií 5 764,8 m<sup>2</sup>

-Plocha zelene 6 1724 m<sup>2</sup>

-Celkový počet apartmánov 14 x 10 = 140

-Podlažná plocha bytových domov 1 267,32 x 10 12673,2 m<sup>2</sup>

- Počet garážových stojísk 153
- Počet vonkajších stojísk 36
- Spolu 189 stojísk

Navrhovaná činnosť bude umiestnená v Trenčianskom kraji, v okrese Prievidza, katastrálnom území Opatovce nad Nitrou, na pozemkoch KN-C s parcelnými číslami 1600/18, 1600/19, 1586/2, 1585/5, 1586/3, mimo zastavaného územia obce.

Pozemky sú v katastri nehnuteľnosti evidované ako trvalý trávnatý porast a lesný pozemok.

Navrhovaná činnosť je zaradená podľa prílohy č. 8 zákona o posudzovaní vplyvov do kapitoly: 13 Infraštruktúra

Položka č.1. Projekty rozvoja obcí vrátane b) stavieb alebo ich súborov, ak nie sú uvedené v iných položkách tejto prílohy od 1 000 m<sup>2</sup> hrubej podlažnej plochy nadzemných a podzemných podlaží mimo zastavaného územia vrátane. - časť B – podlieha zisťovaciemu konaniu podľa zákona o posudzovaní, ktoré Okresný úrad Prievidza, odbor starostlivosti o životné prostredie podľa § 29 zákona o posudzovaní vykonal.

Podľa § 18 ods. 2 písm. b) zákona o posudzovaní v časovej verzii od 01.04.2025 do 31.10.2025 musí byť predmetom zisťovacieho konania každá navrhovaná činnosť uvedená v prílohe č. 8 časti B.

V rámci zisťovacieho konania Okresný úrad Prievidza, OSŽP podľa § 29 ods. 4 zákona o posudzovaní vplyvov dňa 29.06.2026 zverejnil zámer navrhovanej činnosti v centrálnom informačnom systéme, na adrese:

<https://www.enviroportal.sk/eia/detail/rekreacny-komplex-ubytovania-opatovce-nad-nitrou>

Okresný úrad Prievidza, OSŽP, po preštudovaní predloženého zámeru s prihliadnutím na doručené stanoviská a po ústnom pojednávaní určuje podľa § 29 ods. 13 a § 23 ods.5 zákona o posudzovaní nasledovný rozsah hodnotenia:

## 1. VARIANTY PRE ĎALŠIE HODNOTENIE

Pre ďalšie, podrobnejšie hodnotenie vplyvu navrhovanej činnosti sa určuje dôkladné zhodnotenie nulového variantu (stav, ktorý by nastal, ak by sa navrhovaná činnosť neuskutočnila) a variantu uvedeného v zámere navrhovanej činnosti, prípadne nového variantu v dotknutej lokalite v prípade, že sa pri hodnotení navrhovanej činnosti preukáže jeho potreba v závislosti od výsledkov hodnotenia požadovaného v súlade s § 31 ods. 2 zákona o posudzovaní.

## 2. ROZSAH HODNOTENIA URČENÝCH VARIANTOV

### 2.1. Všeobecné podmienky

2.1.1. Navrhovateľ zabezpečí vypracovanie správy o hodnotení. Vzhľadom na povahu, rozsah navrhovanej činnosti je potrebné, aby správa o hodnotení obsahovala rozpracovanie všetkých bodov uvedených v prílohe č. 11 zákona o posudzovaní, primerane charakteru navrhovanej činnosti.

2.1.2. Na vypracovanie správy o hodnotení činnosti sa vyžaduje vysokoškolské vzdelanie druhého stupňa v študijnom odbore zodpovedajúcom odboru činností alebo oblasti činnosti uvedenej vo vyhláske Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 113/20006 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o odbornej spôsobilosti na účely

posudzovania vplyvov na životné prostredie. Navrhovateľ na spracovanie správy o hodnotení činnosti môže osloviť fyzickú osobu alebo právnickú osobu, ktorá je odborne spôsobilá podľa § 61 zákona o posudzovaní v oblasti predmetu posudzovania navrhovanej činnosti alebo jej zmeny.

2.1.3. Pre hodnotenie navrhovanej činnosti sa nestanovuje časový harmonogram, ani žiadne špecifické požiadavky limitujúce časový rozsah hodnotenia navrhovanej činnosti.

2.1.4. Navrhovateľ doručí na Okresný úrad Prievidza, OSŽP kompletne vyhotovenie správy o hodnotení činnosti v listinnej podobe v počte 1 ks a 1 x na elektronickom nosiči dát a 1x samostatne všeobecné zrozumiteľné záverečné zhrnutie.

## 2.2 Špecifické požiadavky

Z predloženého zámeru navrhovanej činnosti a zo stanovísk doručených k predmetnej navrhovanej činnosti vyplynula potreba v správe o hodnotení podrobnejšie rozpracovať nasledovné okruhy otázok súvisiacich s navrhovanou činnosťou:

2.2.1 Zjednotiť názov, účel a funkciu navrhovanej činnosti.

2.2.2 Vyhodnotiť podiel zelených plôch, vegetačných plôch vrátane stromovej a krovinnej vegetácie, ktoré pozitívne ovplyvňujú klimatickú situáciu spojenú s otepľovaním, nedostatkom zrážok a privalovými dažďami, odstrániť rozpor v plošných bilanciách o ploche zelene.

2.2.3 Posúdiť a vyhodnotiť spôsob nakladania s prebytočnými vodami z povrchového odtoku.

2.2.4 Posúdiť a vyhodnotiť dopad navrhovanej činnosti z dôvodu vzniku nových zastavaných a spevnených plôch na mikroklimu územia so zameraním na problematiku prehrievania plôch a zadržania zrážok.

2.2.5 Doplniť typ tepelných čerpadiel, ktoré budú použité.

2.2.6 Posúdiť a vyhodnotiť hluk z dopravy, garáží, VZT a tepelných čerpadiel a emisie z podzemných garáží.

2.2.7 Vyhodnotiť ochranné pásmo prírodných liečivých zdrojov kúpeľov Bojnice.

2.2.8 Spracovať inžiniersko-geologický prieskum s cieľom poskytnúť konkrétne údaje o geologickej štruktúre priamo na mieste stavby, únosnosti podlažia a filtračných vlastnostiach zemín, ktoré sú dôležité pre návrh zakladania stavby. Súčasťou by mali byť aj detailnejšie hydrogeologické informácie o podzemnej vode jej úrovni a fyzikálno-chemických vlastnostiach.

2.2.9 Posúdiť a vyhodnotiť geologickú a svahovú stabilitu územia, radónové riziko.

2.2.10 Vyhodnotiť súlad navrhovanej činnosti s platným územným plánom obce Opatovce nad Nitrou.

2.2.11 Spracovať dopravno-kapacitné posúdenie územia.

- 2.2.12 Vyhodnotiť vplyv navrhovanej činnosti na ochranné pásma Letiska Prievidza v zmysle rozhodnutia o určení ochranných pásiem Letiska Prievidza zo dňa 23.10.2006.
- 2.2.13 Pre všetky identifikované negatívne vplyvy navrhnúť konkrétne opatrenia na ich zmiernenie. Zmierňujúce opatrenia musia byť uvedené zrozumiteľné a tak, aby ich splnenie bolo možné vyhodnotiť.
- 2.2.14 Vyhodnotiť všetky požiadavky, pripomienky a odporúčania zo stanovísk doručených k zámeru navrhovanej činnosti a zhodnotiť splnenie jednotlivých špecifických požiadaviek tohto rozsahu hodnotenia.

### 3. UPOZORNENIE

Podľa § 23 ods. 4 zákona o posudzovaní príslušný orgán rozsah hodnotenia zverejní v centrálnom informačnom systéme. Príslušný orgán zároveň doručí rozsah hodnotenia navrhovateľovi, rezortnému orgánu, povoľujúcemu orgánu, dotknutému orgánu a dotknutej obci, na ktorej území sa má navrhovaná činnosť alebo jej zmena realizovať.

Podľa § 23 ods. 6 zákona o posudzovaní a v súlade s bodom 2.1.3. tohto rozsahu hodnotenia je platnosť rozsahu hodnotenia tri roky od jeho určenia, ak príslušný orgán v rozsahu hodnotenia neurčil inak. Na návrh navrhovateľa môže príslušný orgán predĺžiť platnosť rozsahu hodnotenia o dva roky, a to aj opakovane. Pri predlžovaní platnosti rozsahu hodnotenia 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 rozsahu hodnotenia upraví alebo doplní alebo platnosť rozsahu hodnotenia nepredĺži. Celkový čas platnosti rozsahu hodnotenia nesmie prekročiť sedem rokov. Pre určenie nového rozsahu hodnotenia je navrhovateľ povinný predložiť informáciu o navrhovanej činnosti alebo jej zmene podľa § 22 zákona o posudzovaní.

Podľa § 25 ods. 2 zákona o posudzovaní sa doručovanie v zisťovacom konaní a v konaní o posudzovaní vplyvov dotknutému orgánu, rezortnému orgánu, povoľujúcemu orgánu, dotknutej obci a navrhovateľovi realizuje podľa osobitného predpisu. Všetky úkony príslušného orgánu vo vzťahu k doručovaniu verejnosti a dotknutej verejnosti sa realizujú prostredníctvom zverejňovania úkonov v centrálnom informačnom systéme, pričom za deň doručenia sa považuje deň zverejnenia.

Ing. Ivana Dobiašová  
vedúca odboru