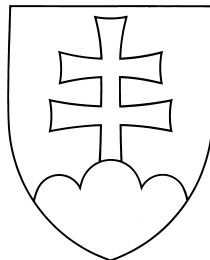


Číslo spisu

OU-PD-OSZP-2026/016325-023

Prievdza

12. 08. 2026



Závazné stanovisko

zo zisťovacieho konania

Výrok

Okresný úrad Prievdza, 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, ako správny orgán podľa § 1 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov a ako príslušný orgán podľa § 3 písm. l) v spojení s § 56 písm. b) zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov, určuje podľa § 29 ods. 3, § 29 ods. 13 a 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 po vykonaní zisťovacieho konania navrhovanej činnosti „Rekreačný komplex ubytovania, Opatovce nad Nitrou“, navrhovateľa 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, takto:

Navrhovaná činnosť „Rekreačný komplex ubytovania, Opatovce nad Nitrou“, uvedená v predloženom zámere

sa bude posudzovať

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

Umiestnenie navrhovanej činnosti

Navrhovaná činnosť bude realizovaná v Trenčianskom kraji, v okrese Prievdza, 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.

Povaha a rozsah navrhovanej činnosti

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 m² po 57 m², 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).

Odôvodnenie

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 (ďalej len navrhovateľ), doručil dňa 16.04.2025 na Okresný úrad Prievidza, odbor starostlivosti o životné prostredie (ďalej len Okresný úrad Prievidza, OSŽP) v súlade s § 18 ods. 2 písm. b) a podľa § 29 ods. 1 písm. a) zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení účinnom v časovej verzii od 01.04.2025 do 31.10.2025 (ďalej len „zákon o posudzovaní vplyvov“) zámer navrhovanej činnosti „Rekreačný komplex ubytovania, Opatovce nad Nitrou“ (ďalej len navrhovaná činnosť). Zámer navrhovanej činnosti nemal potrebné náležitosti, nebol vypracovaný podľa prílohy č. 9 zákona o posudzovaní vplyvov a preto Okresný úrad Prievidza, OSŽP vrátil zámer na dopracovanie listom pod č. OU-PD-OSZP-2025/014051-002 zo dňa 28.04.2025. Dopracovaný zámer bol predložený dňa 01.06.2026. Následne bol zámer znovu vrátený na dopracovanie listom pod č. OU-PD-OSZP-2026/016325-004 zo dňa 10.06.2026. Dopracovaný zámer bol predložený dňa 24.06.2026. Zámer navrhovanej činnosti vypracoval Ing. Július Olšiak, CSc. – EKOSOFTCENTRUM, Kuklovská 25, 841 05 Bratislava v 04/2025.

Okresný úrad Prievidza, OSŽP následne upovedomil listom č. OU-PD-OSZP-2026/016325-006 zo dňa 30.06.2026 o tom, že dňom doručenia zámeru navrhovanej činnosti začal zisťovacie konanie o posudzovaní vplyvov navrhovanej činnosti na životné prostredie a podľa § 29 ods. 4 zákona o posudzovaní vplyvov zaslal vyššie uvedeným upovedomením oznámenie navrhovanej činnosti povolujúcemu 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 Prievidza, OSŽP zároveň uvedeným listom informoval o určení termínu ústneho pojednávania a prizval naň navrhovateľa.

Súčasne Okresný úrad Prievidza, OSŽP podľa § 29 ods. 3 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>

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

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 m² hrubej podlažnej plochy nadzemných a podzemných podlaží mimo zastavaného územia vrátane. - časť B – podlieha zisťovaciemu konaniu.

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

Dňa 28.07.2026 sa na Okresnom úrade Prievidza, OSŽP v súlade § 29 ods. 7 zákona o posudzovaní vplyvov uskutočnilo ústne pojednávanie so zástupcom dotknutej obce. Navrhovateľ sa ústneho pojednávania nezúčastnil a svoju neprítomnosť neospravedlnil.

K zámeru navrhovanej činnosti bolo na Okresný úrad Prievidza, OSŽP podľa § 29 ods. 5 zákona o posudzovaní vplyvov doručených celkovo 10 stanovísk od dotknutých orgánov, rezortného orgánu, povolujúceho orgánu a dotknutej obci a 1 nevyžiadané stanovisko.

1. Okresný úrad Prievidza, OSŽP

1.1. úsek štátnej správy odpadového hospodárstva, list číslo OU-PD-OSZP-2026/018787-002 zo dňa 06.07.2026 – z hľadiska odpadového hospodárstva nemá pripomienky a nepožaduje posudzovať podľa zákona o posudzovaní. Stanovisko OU Prievidza, OSŽP – stanovisko berie na vedomie.

1.2. úsek štátnej správy ochrany ovzdušia, list číslo OU-PD-OSZP-2026/018736-002 zo dňa 08.07.2026 – z hľadiska ochrany ovzdušia súhlasí s navrhovanou činnosťou za podmienok:

-pri vykonávaní stavebnej činnosti pri výstavbe bytových domov rešpektovať požiadavky a podmienky vykonávania vybraných osobitných činností v zmysle ustanovenia § 36 zákona NR SR č. 146/2023 Z.z. o ochrane ovzdušia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov v súlade s vyhláškou MŽP SR č. 248/2023 Z.z. o požiadavkách na stacionárne zdroje znečisťovania ovzdušia (Príloha č. 8, prvá a druhá časť).

Zároveň nedoporučujeme, aby predložený zámer činnosti bol posudzovaný podľa zákona NR SR č. 24/2006 Z.z. -zámer uvádza názov Rekreačný komplex ubytovania Opatovce nad Nitrou, ale v texte sú uvádzané názvy Apartmánový komplex – Panoráma Opatovce nad Nitrou, Ubytovací komplex – Panoráma, resp. Apartmánový komplex Dolce Vita. Zámer musí obsahovať jednotný názov stavby v celom texte aj v prílohách. Stanovisko OU Prievidza, OSŽP – Správny orgán uvedené berie na vedomie a uvedené požiadavky budú predmetom ďalšieho konania.

1.3. úsek štátnej vodnej správy, list číslo OU-PD-OSZP-2026/018880 zo dňa 15.07.2026 – z hľadiska ochrany vôd súhlasíme za podmienok:

- Do predloženého zámeru doplniť ako bude nakladané s prebytočnými vodami z povrchového odtoku, zelené strechy časť vody v čase intenzívnych zrážok zadržiava a čo ďalej?

- Do predloženého zámeru doplniť aký typ tepelných čerpadiel bude použitý, pretože v prípade použitia tepelných čerpadiel voda-voda je potrebné povolenie orgánu štátnej vodnej správy.

Zároveň nedoporučujeme, aby predložený zámer bol posudzovaný podľa zákona NR SR č. 24/2006 Z.z.

Stanovisko OU Prievidza, OSŽP – Správny orgán uvedené berie na vedomie a uvedené požiadavky budú predmetom ďalšieho konania.

1.4. úsek štátnej správy ochrany prírody, list číslo OU-PD-OSZP-2026/019564 zo dňa 23.07.2026 – z hľadiska ochrany prírody a krajiny nepožaduje navrhovanú činnosť posudzovať podľa zákona o posudzovaní za dodržania nasledovnej podmienky:

- Zabezpečiť zachovanie a vytvorenie vegetačných plôch vrátane stromovej a krovinnej vegetácie a v ďalšom stupni projektovej dokumentácie konkretizovať rozsah sadových úprav, zelených striech a ostatných vegetačných prvkov s cieľom podporiť adaptačné opatrenia na zmenu klímy, zlepšiť retenčnú schopnosť územia, zmierniť prehrievanie prostredia a podporiť zadržiavanie zrážkovej vody v území.

Stanovisko OU Prievidza, OSŽP – Správny orgán uvedené berie na vedomie a uvedené požiadavky budú predmetom ďalšieho konania.

2. Okresný úrad Prievidza, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, list číslo OU-PD-OCDPK-2026/019374-002 zo dňa 07.07.2026 – súhlasí s navrhovanou činnosťou za podmienok:

- navrhované pripojenie účelovej cesty na cestu III/1774 mimo zastavaného územia obce navrhnuť v súlade s platnými STN,

- dopravnú časť projektovej dokumentácie musí byť vypracovaná oprávneným projektantom pre dopravné stavby v súlade s platnými právnymi predpismi a technickými normami,

- nepožaduje posudzovať podľa zákona o posudzovaní.

Stanovisko OU Prievidza, OSŽP – Správny orgán uvedené berie na vedomie a uvedené požiadavky budú predmetom ďalšieho konania.

3. Dopravný úrad, Bratislava, list číslo 20761/2026/ROP-002-P/48982 zo dňa 09.07.2026 -

uvádza, že riešené územie sa nachádza v ochranných pásmach (ďalej len „OP“) Letiska Prievidza (ďalej len „letisko“), určených Rozhodnutím Leteckého úradu Slovenskej republiky č 4799/313-1171-OP/2006 zo dňa 23.10.2006 z ktorých vyplýva pre riešené územie nasledovné obmedzenie a zákaz:

- Najvyšší bod stavieb (objekty vrátane všetkých zariadení umiestnených na ich vrcholoch a strechách /komíny, vzduchotechnika, reklamné zariadenia/logá, antény, technológie a pod.), ostatných objektov a zariadení nestavebnej povahy /vrátane najvyššieho bodu stavebných mechanizmov použitých pri realizácii stavby (veža, tiahlo, maximálny zdvih ramena žeriava, betónpumpy a pod.)/, je určený OP vodorovnej roviny letiska s obmedzujúcou nadmorskou výškou 295,00 m n.m. Bpv, kde už samotný terén tvorí prekážku;

- v riešenom území je zákaz zriaďovať, prevádzkovať a používať laserové zariadenia, ktorých úroveň vyžarovania by prevyšovala hodnotu 50 nW/cm², pričom žiarenie nesmie zapríčiniť vizuálne rušenie letovej posádky lietadla (OP proti laserovému žiareniu letiska).

Zámer s plánovanou maximálnou výškou 11,1 m od úrovne ± 0,0, t. j. s nadmorskou výškou cca 382,91 m n.m. Bpv, (najvyššie umiestnený ubytovací dom AD1(atika)) podľa predložených podkladov, nerešpektuje výškové obmedzenie OP letiska, vzhľadom na skutočnosť, že okolitý terén pri predmetnom zámere je vyšší a tvorí prekážky je možné pre stavbu a použitie stavebných mechanizmov pri jej realizácii požiadať Dopravný úrad o povolenie ich presahu nad predmetné OP, a to v rámci procesu odsúhlasenia projektovej dokumentácie pre stavebný zámer stavby, kedy Dopravný úrad určí podmienky na zaistenie bezpečnosti leteckej prevádzky.

Z pohľadu Dopravného úradu neexistujú vplyvy, ktoré by mali byť pri zámere navrhovanej činnosti posúdené podrobnejšie, teda také, ktoré by mali byť posudzované podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Stanovisko OU Prievidza, OSŽP – Správny orgán uvedené berie na vedomie a uvedené požiadavky budú predmetom ďalšieho konania.

4. Regionálny úrad verejného zdravotníctva Prievidza so sídlom v Bojniciach, list č. RÚVZPD/OHŽPaZ/1253/4879/2026 zo dňa 09.07.2026 – uvádza:

Realizáciou navrhovanej činnosti nie je predpoklad pre vznik nepriaznivých vplyvov, ktoré by viedli k negatívnemu dopadu na životné prostredie, resp. k ohrozeniu verejného zdravia obyvateľov, a preto bolo k nemu zaujaté kladné stanovisko a nepožaduje posudzovanie podľa zákona o posudzovaní.

Stanovisko OU Prievidza, OSŽP – stanovisko berie na vedomie.

5. Ministerstvo zdravotníctva SR, Inšpektorát kúpeľov a žriediel, list č. S21911-2026-IKŽ-2 zo dňa 13.07.2026 – uvádza:

Rešpektovať skutočnosť, že v ochrannom pásme II. stupňa prírodných liečivých zdrojov v Bojniciach sú zakázané nasledovné činnosti:

- vykonávať banskú činnosť, činnosť vykonávanú banským spôsobom a geologické práce od úrovne hornín začlenených do zubereckého súvrstvia,
- vykonávať lesohospodárske činnosti v rozpore s lesným hospodárskym plánom,
- zriaďovať skládky odpadov,
- odoberať podzemné vody z hornín borovského, terchovského súvrstvia a hornín križňanského a chočského príkrovu,
- sumárne odoberať termominerálne vody v množstve väčšom ako 50 l/s.

- Rešpektovať skutočnosť, že v ochrannom pásme II. stupňa prírodných liečivých zdrojov je zakázané vykonávať všetky činnosti, ktoré by mohli ovplyvniť fyzikálne, chemické, mikrobiologické a biologické vlastnosti prírodnej liečivej vody, jej využiteľné množstvo, zdravotnú bezchybnosť alebo výdatnosť prírodných liečivých zdrojov v zmysle § 28 zákona č. 538/2005 Z. z.

- Navrhovať a použiť také technické postupy, riešenia, materiály a výrobky, aby sa zamedzilo prípadnému úniku ropných látok zo strojných mechanizmov a aby sa zabezpečila ochrana životného prostredia s dôrazom na úsek ochrany vôd.

- Rešpektovať obmedzenia podľa § 26, § 28 ods. 3 zákona č. 538/2005 Z. z. a zakázané činnosti podľa prílohy č. 5 vyhlášky MZ SR č. 255/2008 Z. z. V prípade, že by si realizácia predmetného zámeru vyžiadala vykonanie niektorej z činností

podľa § 40 ods. 2 písm. e) zákona č. 538/2005 Z. z. (inžinierskogeologický prieskum, hydrogeologický prieskum, realizáciu tepelného čerpadla typu voda-voda, voda-zem), bude potrebné vyžiadať si stanovisko Ministerstva zdravotníctva SR, s priložením príslušnej projektovej dokumentácie.

Stanovisko OU Prievidza, OSŽP – Správny orgán uvedené berie na vedomie a uvedené požiadavky budú predmetom ďalšieho konania.

6. Ministerstvo životného prostredia SR, odbor geológie a štátnej geologickej správy, list č. 43598/2026 zo dňa 22.07.2026 – uvádza:

- informácie o geologických a hydrogeologických pomeroch a ložiskách nerastných surovín sú s ohľadom na charakter navrhovanej činnosti rozpracované primerane. Chýbajú však bližšie informácie o hydrogeologických pomeroch a ložiskách nerastných surovín. Opis predpokladaných vplyvov na horninové prostredie a podzemné vody je minimalizovaný všeobecným konštatovaním, že „navrhovaná činnosť nemá vplyv na prírodné prostredie“. Rozsah navrhovanej činnosti si zaslúži detailnejšie vyhodnotenie vplyvov na horninové prostredie a podzemné vody najmä s ohľadom na skutočnosť, že ide o svahovitý terén s plánovaným zakladaním stavby s jedným podzemným podlažím. Podporujeme podmienku spracovateľov zámeru pred realizáciou stavby vykonať po-drobný 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 in-formácie o podzemnej vode jej úrovni a fyzikálno-chemických vlastnostiach.

K zámeru predkladáme vecné pripomienky:

-V kapitole III. Základné informácie o súčasnom stave životného prostredia dotknuté-ho územia, podkapitole 1. Charakteristika prírodného prostredia vrátane chránených území:

V časti Geodynamické javy, navrhujeme doplniť informáciu, že záujmové územie sa nachádza v rajóne potenciálne nestabilných území. Ide o územie s doteraz nezaregistrovanými svahovými deformáciami, s priaznivou geologickou stavbou nevylučujúcou v prípade priaznivých morfológických pomerov občasný vznik svahových deformácií (najmä skupiny zosúvania a tečenia) vplyvom prírodných pomerov. Územia sú citlivé na negatívne antropogénne zásahy. Taktiež je potrebné doplniť informáciu, že v širšom okolí záujmového územia sú zmapované viaceré potenciálne svahové deformácie. Výsledky inžinierskogeologického prieskumu sú spracované v záverečnej správe: Atlas máp stability svahov SR v M 1 : 50 000 (Šimeková, Martinčeková et. al., 2006), ktorý je prístupný na mapovom serveri Štátneho geologického ústavu Dionýza Štúra Bratislava (<http://apl.geology.sk/atlassd/>). Vhodnosť a podmienky stavebného využitia územia s výskytom svahových deformácií je potrebné posúdiť a overiť inžinierskogeologickým prieskumom.

Rovnako navrhujeme do tejto časti doplniť zhodnotenie seizmicity územia, ktorá má byť pre stavebné účely posudzovaná podľa normy STN EN 1998-1 Navrhovanie konštrukcií na seizmickú odolnosť, Časť 1: Všeobecné pravidlá, seizmické zaťaženia a pravidlá pre budovy; STN EN 1998-1/NA/ Z1 Národná príloha Zmena 1 a STN EN 1998-1/NA/Z2 Národná príloha Zmeny 2, v ktorej je aktualizovaná mapa seizmického ohrozenia Slovenska. Výsledná mapa je zobrazením rozloženia maximálnych hodnôt špičkových zrýchlení, predstavuje mieru ohrozenia so zohľadnením najnovšej metodiky. Posledná aktualizácia normy má označenie STN EN 1998-1/NA+Z4 (73 0036) Eurokód 8. Navrhovanie konštrukcií na seizmickú odolnosť. Časť 1: Všeobecné pravidlá, seizmické zaťaženia a pravidlá pre budovy. Zmena NA+Z4.

V časti Podzemné vody navrhujeme doplniť údaje s ohľadom na budúcu plánovanú výstavbu podzemného podlažia (napr. agresívne účinky na betónové konštrukcie podľa príslušných STN, hĺbka hladiny podzemnej vody pod terénom, atď.).

V časti Pôda navrhujeme doplniť informáciu, že v záujmovom území sa nenachádzajú žiadne environmentálne záťaž. Informačný systém environmentálnych záťaží je verejne dostupný cez mapovú aplikáciu: <https://envirozataze.enviroportal.sk/Mapa/index.htm?lng=sk> alebo formou atribútového zobrazenia: <https://envirozataze.enviroportal.sk/>.

V kapitole IV. Základné údaje o predpokladaných vplyvoch činnosti na životné prostredie vrátane zdravia a možnostiach opatrení na ich zmiernenie, v podkapitole 6. Posúdenie očakávaných vplyvov z hľadiska ich významnosti a časového priebehu pôsobenia, odporúčame prehodnotiť tvrdenia, že „Umiestnením uvedeného rekreačného komplexu ubytovania nedôjde k negatívnym vplyvom na horninové prostredie...“ vzhľadom na fakt, že rekreačný komplex je navrhovaný v rajóne potenciálne nestabilných území. Predpokladané negatívne vplyvy na horninové prostredie odporúčame doplniť podľa výsledkov inžinierskogeologického prieskumu.

Stanovisko OU Prievidza, OSŽP – Správny orgán uvedené berie na vedomie a uvedené požiadavky budú predmetom ďalšieho konania.

7. Obec Opatovce nad Nitrou, list č. OnN/267/2026 zo dňa 15.07.2026 – uvádza:

Obecné zastupiteľstvo v Opatovciach nad Nitrou na svojom zasadnutí uskutočnenom dňa 07. 07. 2026 prijalo uznesenie číslo 27/10/2026, v ktorom bolo konštatované, že obec Opatovce nad Nitrou nepožaduje, aby navrhovaná činnosť bola predmetom posudzovania vplyvov na životné prostredie.

Navrhovaná činnosť Rekreačný komplex ubytovania, Opatovce nad Nitrou je umiestnená v katastrálnom území Opatovce nad Nitrou na pozemkoch podľa KN registra „C“ parcelné čísla 1600/18, 1600/19, 1586/2, 1585/5 a 1586/3 podľa uvedenia v Zámere vypracovanom v mesiaci apríl 2025 a je v súlade s funkčným využitím územia podľa územného plánu „ÚPN obce Opatovce nad Nitrou“, ktorý bol schválený obecným zastupiteľstvom uznesením číslo 8/13/2003 dňa 20. 11. 2003, „Zmeny a doplnky č. 1 ÚPN O Opatovce nad Nitrou“ schválené obecným zastupiteľstvom uznesením číslo 42/2015 dňa 09. 03. 2015, „Zmeny a doplnky č. 2 ÚPN O Opatovce nad Nitrou“ schválené obecným zastupiteľstvom uznesením číslo 4/9/2019 zo dňa 20. 02. 2019 a „Zmeny a doplnky č. 3 ÚPN O Opatovce nad Nitrou“ schválené obecným zastupiteľstvom uznesením číslo 30/6/2022 zo dňa 08. 06. 2022. Navrhovaná činnosť sa dotýka lokality riešenej v rámci územno-priestorového celku UPC č. 2 a funkčno-priestorového bloku FPB č. 2.7.

V súvislosti s uvedeným je objektívne, aby pre posúdenie či predložený Zámer postačuje na komplexné zhodnotenie vplyvu navrhovanej činnosti na jednotlivé zložky životného prostredia (ovzdušie, klíma, pôda, fauna, flóra, lesy, vodné pomery a pod.), alebo či je potrebné vykonať posudzovanie vplyvov na životné prostredie, boli rozhodujúcimi stanoviská dotknutých orgánov, ktoré disponujú legislatívnou kompetenciou a odbornými podkladmi pre vydanie takýchto stanovísk a vo svojich hmotnoprávných predpisoch majú prioritne stanovenú ochranu zložiek životného prostredia a iných osobitných záujmov.

UPOZORNENIE:

Obec Opatovce nad Nitrou ako orgán územného plánovania bude v ďalšom procese posudzovania a povoľovania navrhovanej činnosti Rekreačný komplex ubytovania, Opatovce nad Nitrou požadovať rešpektovanie všetkých stanovených regulatívov Zásad priestorového usporiadania a funkčného využívania územia dotknutého navrhovanou činnosťou (napr. zastavanosť územia, minimálna plocha zelene, maximálna výška zástavby nad úrovňou prislúchajúceho terénu, maximálna podlažnosť zástavby, konštrukčná výška obytného podlažia a vybavenosti, či navrhovaná činnosť v plnom rozsahu rešpektuje stanovené hranice FPB č. 2.7 a nezasahuje aj mimo vymedzené územie ...).

Stanovisko OU Prievidza, OSŽP – Správny orgán uvedené berie na vedomie a uvedené požiadavky budú predmetom ďalšieho konania.

8. Obec Opatovce nad Nitrou, listom zo dňa 07.08.2026 oznámila, že o navrhovanej činnosti informovalo verejnosť prostredníctvom úradnej tabule mesta v čase od 01.07.2026 do 27.07.2026 a webového sídla mesta v čase od 01.07.2026 do 27.07.2026 a zároveň oznámilo kde, kedy možno do zámeru nahliadnuť, v akej lehote môže verejnosť podávať pripomienky a miesto, kde sa môžu pripomienky podávať.

V rámci zisťovacieho konania bolo doručené 1 nevyžiadané stanovisko v zmysle § 29 ods. 6 zákona o posudzovaní vplyvov od Združenia domových samospráv, Rovniankova 14, 851 02 Bratislava, listom zo dňa 07.07.2026, v skrátenom znení.

I. Základné stanovisko dotknutej verejnosti

Dotknutá verejnosť žiada, aby príslušný orgán neurčil, že navrhovaná činnosť sa nebude posudzovať podľa zákona o EIA, pokiaľ nebudú doplnené, opravené a preskúmateľne vyhodnotené najmä tieto okruhy:

1. zjednotenie názvu, účelu a funkcie projektu,
2. rozlíšenie rekreačného ubytovania, apartmánového bývania, účelového bývania a kúpeľno-rekreačnej funkcie,
3. odstránenie rozporov v plošných bilanciách, najmä údaj o ploche zelene,
4. geologická a svahová stabilita územia,
5. radónové riziko,
6. malé úvodie prechádzajúce územím,
7. dažďové vody, retencia, zelené strechy, bezpečnostný prepád a svahová erózia,
8. ochranné pásmo prírodných liečivých zdrojov kúpeľov Bojnice,
9. dopravné napojenie na cestu č. 1774,
10. sezónna a kúpeľná dopravná záťaž,
11. vplyv 189 parkovacích miest,
12. hluk z dopravy, garáží, VZT a tepelných čerpadiel,
13. emisie z podzemných garáží a ich výduchy nad strechy objektov,
14. krajinný obraz svahového a lesného rozhrania,
15. svetelné emisie mimo kompaktnej obce,
16. odpadové hospodárstvo,
17. záväznosť zelených striech, terás a sadových úprav,
18. prevod podmienok do stavebného zámeru a kolaudácie podľa § 38 zákona o EIA.

II. Nejasná identita projektu: Rekreačný komplex, Ubytovací komplex – Panoráma alebo Apartmánový komplex Dolce Vita

Dotknutá verejnosť upozorňuje, že podklady používajú viacero označení projektu. Informácia pre verejnosť hovorí o „Rekreačnom komplexe ubytovania, Opatovce nad Nitrou“ a uvádza účel „Ubytovací komplex – Panoráma“. Samotné grafické podklady a vizualizácie pracujú s názvom „Apartmánový komplex Dolce Vita“.

Nejde o formálny detail. Názov projektu odráža aj jeho funkciu, režim užívania a

environmentálne predpoklady. Iné vplyvy môže mať klasické rekreačné ubytovanie, iné dlhodobé apartmánové bývanie, iné kúpeľné ubytovanie, iné investičné apartmány a iné kombinovaný ubytovací komplex s doplnkovým bývaním.

Dotknutá verejnosť žiada, aby príslušný orgán vyzval navrhovateľa na zjednotenie názvu, účelu a funkčného režimu navrhovanej činnosti. Musí byť jasné, či sa povoľuje:

1. rekreačný ubytovací komplex,
2. apartmánový komplex,
3. účelové bývanie,
4. kúpeľno-rekreačné ubytovanie,
5. alebo faktické apartmánové bývanie v rekreačnej lokalite.

Bez tejto odpovede nemožno preskúmateľne hodnotiť dopravu, odpadové hospodárstvo, potrebu vody, splaškové vody, parkovanie, občiansku vybavenosť, sezónnosť a súlad s územným plánom.

III. Funkčná nejasnosť: rekreačné ubytovanie alebo faktické apartmánové bývanie

Zámer používa pojmy „ubytovací komplex“, „rekreačný komplex“, „apartmány“, „obytné priestory“, „bývanie v zeleni“, „bytový dom“, „obyvatelia“ a „pivničné kobky“. Zároveň opisuje každú jednotku ako dispozíciu s obývacou izbou, kuchynským kútom, spálňou, hygienickým zariadením a balkónom.

Takýto opis je bližší apartmánovému bývaniu než klasickej hotelovej alebo ubytovacej prevádzke. Dotknutá verejnosť preto žiada, aby sa v zisťovacom konaní presne určilo:

1. či budú apartmány slúžiť na krátkodobé ubytovanie,
2. či budú slúžiť na dlhodobé bývanie,
3. či budú jednotky predávané individuálnym vlastníkom,
4. či bude komplex prevádzkovaný jednotným ubytovacím operátorom,
5. či bude mať recepciu alebo centrálnu správu,
6. ako bude riešené odpadové hospodárstvo pri krátkodobom ubytovaní,
7. ako bude riešená doprava pri víkendových a sezónnych výmenách hostí,
8. či sa počíta s trvalým pobytom alebo len rekreačným užívaním,
9. aký bude vzťah k funkcii kúpeľníctva podľa územného plánu.

Funkčná nejasnosť nie je právna formalita. Je to základný údaj pre určenie environmentálnych vplyvov.

IV. Rozsah projektu nie je zanedbateľný

Zámer uvádza, že komplex tvorí 10 ubytovacích domov, v každom 14 ubytovacích apartmánov, teda spolu 140 apartmánov. Jednotlivé objekty majú byť päťpodlažné, posledné podlažie ustupujúce, s parkovaním v 1. PP. Projekt počíta so 153 garážovými státiami a 36 vonkajšími státiami, teda spolu 189 parkovacími miestami.

Zámer ďalej uvádza:

- plocha riešeného územia: 21 453 m²,
- zastavaná plocha 10 ubytovacích domov: 7 494,52 m²,
- plocha podzemnej časti – parkovanie: 5 815,8 m²,
- plocha ciest a komunikácií: 5 764,8 m²,
- podlažná plocha bytových domov: 12 673,2 m².

To je rozsah, ktorý nemožno vybaviť všeobecným záverom, že významné vplyvy nevznikajú. Projekt má veľký pôdorysný, dopravný, vodný, energetický a krajinný účinok na svahové územie v kontakte s lesným a kúpeľným prostredím.

V. Zásadný rozpor v bilancii zelene

Dotknutá verejnosť upozorňuje na zjavný rozpor v základnej plošnej bilancii. Zámer uvádza, že plocha riešeného územia je 21 453 m², ale zároveň uvádza plochu zelene 61 724 m².

Tento údaj je objektívne nemožný. Plocha zelene nemôže byť takmer trojnásobne väčšia ako celé riešené územie.

Nejde o kozmetický preklep. Práve zeleň je v zámere nosným argumentom. Zámer opakovane tvrdí, že nosnou filozofiou je „bývanie v zeleni“, že všetky strechy a terasy budú zelené a že dažďové vody budú využívané na závlahu tejto zelene.

Ak je základná výmera zelene nesprávna, potom nie je možné preskúmateľne overiť:

1. podiel zelene na rástlom teréne,
2. podiel zelene na konštrukciách,
3. rozsah zelených striech,
4. rozsah zelených terás,
5. retenčnú kapacitu zelene,
6. reálnu mikroklimatickú funkciu,
7. vodnú bilanciu,
8. súlad s tvrdením o zelenej architektúre.

Dotknutá verejnosť žiada, aby príslušný orgán vyzval navrhovateľa na opravu celej plošnej bilancie a na samostatné uvedenie:

1. zelene na rástlom teréne,
2. zelene na strechách,
3. zelene na terasách,
4. spevnených plôch,
5. polopriepustných plôch,
6. komunikácií,
7. parkovísk,
8. zastavaných plôch,
9. retenčných a vsakovacích prvkov.

VI. Zelená architektúra ako podmienka, nie marketingový obraz

Dotknutá verejnosť víta, že projekt pracuje so zelenými strechami, zelenými terasami a filozofiou bývania v zeleni. Vizualizácie zobrazujú objekty so zelenými strechami v lesnom a svahovom prostredí.

Práve preto však musia byť tieto prvky právne stabilizované. Zelená strecha nie je argument pre negatívny screening, ak nie je jasné:

1. aká je jej plocha,
2. aká je hrúbka vegetačného súvrstvia,
3. aký typ vegetácie bude použitý,
4. aká je retenčná kapacita,
5. ako bude riešený odtok pri prívalovej zrážke,
6. ako bude riešená údržba,
7. ako bude zabezpečená závlaha,
8. kto bude zodpovedný za funkčnosť,
9. ako sa bude kontrolovať pri kolaudácii,
10. čo sa stane, ak zelená strecha zlyhá alebo nebude udržiavaná.

Dobrá zelená architektúra potrebuje dobrú právnu architektúru podmienok. Inak zostane iba vizualizáciou.

VII. Svahové územie je samotným zámerom označené ako podmiennečne vhodné

Zámer uvádza, že skúmané územie možno klasifikovať ako podmiennečne vhodné z dôvodov možnosti svahových pohybov, šikmého uloženia hĺn premenlivej mocnosti a nízkej únosnosti, výskytu zložitých základových pomerov a radónového rizika.

Zámer zároveň uvádza, že svahy môžu byť pod odporúčanou hodnotou stupňa bezpečnosti, že územie je dosť strmé a vzhľadom na podmienky aj nestabilné a že územím prechádza malé úvodie.

Toto je jedno z jadier vecí. Príslušný orgán nemôže uzavrieť negatívny screening bez výsledkov podrobného geologického a geotechnického posúdenia. Ak samotný zámer priznáva podmienenú vhodnosť územia, potom významné vplyvy na horninové prostredie, svahovú stabilitu, odtokové pomery a bezpečnosť stavby nie sú objektívne vylúčené.

Dotknutá verejnosť žiada, aby bol pred rozhodnutím v zisťovacom konaní doplnený alebo aspoň ako záväzná podmienka pred stavebným zámerom uložený:

1. podrobný inžinierskogeologický prieskum,
2. hydrogeologické posúdenie,
3. posúdenie svahovej stability,
4. posúdenie základových pomerov pre každý objekt,
5. posúdenie vplyvu terasovania,
6. posúdenie vplyvu podzemných garáží,
7. posúdenie vplyvu komunikácií vo svahu,
8. posúdenie malého úvodia,
9. návrh protierózných opatrení,
10. návrh monitoringu svahu počas výstavby aj prevádzky.

VIII. Tvrdenie, že nevzniknú významné terénne zásahy, je nepreskúmateľné

Zámer uvádza, že navrhovaný zámer nevyvolá významné terénne úpravy a zásahy do krajiny. Toto tvrdenie je v rozpore s vlastným opisom projektu. Ide o 10 päťpodlažných objektov v svahovitom teréne, s tromi terasovými úrovňami, podzemným parkovaním, komunikáciami, garážami, trafostanicou, prípojkami a rozsiahlymi spevnenými plochami. Zámer sám uvádza, že koncepcia rešpektuje výškové zónovanie terasovitého usporiadania a že objekty sú situované do troch terasových úrovní.

V svahovom území nie je terasovanie technická drobnosť. Môže ovplyvniť:

1. stabilitu svahu,
2. odtok vody,
3. eróziu,
4. základové pomery,
5. podzemné vody,
6. krajinný obraz,
7. vegetáciu,
8. bezpečnosť prístupových komunikácií,
9. zimnú údržbu,
10. sedimentáciu a splachy.

Dotknutá verejnosť žiada, aby príslušný orgán neakceptoval všeobecné tvrdenie o nevýznamnosti terénnych zásahov bez bilancie výkopov a násypov a bez geotechnického posúdenia.

IX. Radónové riziko musí byť vyriešené pred stavebným zámerom

Zámer uvádza, že takmer celý kataster má stredné radónové riziko a časť v severozápadnej časti vysoké radónové riziko. Uvádza tiež, že pri každej novej lokalite je potrebné urobiť nielen geologický, ale aj radónový prieskum.

Projekt pritom obsahuje podzemné garáže, suterénne priestory, apartmány a dlhodobý pobyt osôb. Radón preto nemožno odložiť ako formálnu otázku stavebného riešenia.

Dotknutá verejnosť žiada, aby záväzné stanovisko zo zisťovacieho konania obsahovalo podmienku:

1. vykonať radónový prieskum pred stavebným zámerom,
2. určiť radónový index stavebného pozemku,
3. navrhnuť protiradónové opatrenia,
4. zahrnúť ich do projektovej dokumentácie,
5. overiť ich realizáciu pri kolaudácii,

6. vykonať meranie radónu v relevantných priestoroch, ak to bude potrebné podľa výsledkov prieskumu.

Negatívny screening bez radónového prieskumu v území s priznaným radónovým rizikom je dôkazne nedostatočný.

X. Malé úvodie a dažďové vody vo svahovom území

Zámer uvádza, že územím prechádza malé úvodie, ktoré je potrebné pri riešení rešpektovať. Tento údaj je mimoriadne dôležitý. Malé úvodie v svahovom území môže pri výstavbe a po spevnení plôch ovplyvniť odtokové pomery, eróziu, akumuláciu vody, podmáčanie, stabilitu svahu a bezpečnosť nižšie položených častí územia.

Dotknutá verejnosť žiada, aby bolo doplnené hydrologické a hydrotechnické posúdenie, ktoré určí:

1. trasu malého úvodia,
2. jeho povodie,
3. existujúce odtokové pomery,
4. odtok po realizácii stavby,
5. vplyv spevnených plôch,
6. vplyv zelených striech,
7. retenčné objemy,
8. bezpečnostný prepad,
9. opatrenia proti erózii,
10. spôsob zachytenia prívalových zrážok,
11. spôsob ochrany svahu počas výstavby,
12. režim údržby odvodňovacích prvkov.

V svahovom území nestačí uviesť, že dažďová voda bude využívaná na zelené strechy a terasy.

XI. Dažďové vody sú riešené deklaráciou, nie výpočtom

Zámer uvádza, že dažďové vody budú takmer v plnej miere využívané na zavlažovanie zelených striech a terás.

Dotknutá verejnosť považuje toto tvrdenie za nedostatočné. Nie je jasné:

1. aký objem dažďových vôd vznikne zo striech,
2. aký objem vznikne z komunikácií,
3. aký objem vznikne z vonkajších parkovísk,
4. aká je retenčná kapacita zelených striech,
5. aký je retenčný objem terás,
6. či existujú retenčné nádrže,
7. či sa bude voda vsakovať,
8. kam bude odvádzaný prebytok,
9. čo sa stane pri prívalovej zrážke,
10. ako sa vyrieši voda zo spevnených dopravných plôch,
11. či vody z parkovísk pôjdu cez odlučovač ropných látok,
12. ako sa zabráni eróznemu odtoku zo svahu.

Dotknutá verejnosť žiada dopracovať samostatnú vodnú bilanciú dažďových vôd. Zelené strechy sú pozitívne opatrenie, ale nie sú dôkazom vyriešenia celého vodného režimu.

XIII. Ochranné pásmo prírodných liečivých zdrojov kúpeľov Bojnice

Zámer uvádza, že takmer celý kataster Opatoviec nad Nitrou je v ochrannom pásme zdrojov minerálnych vôd kúpeľného mesta Bojnice.

Táto informácia má zásadný význam. Projekt sa odôvodňuje väzbou na kúpele Bojnice, ale zároveň sa nachádza v území ochrany ich prírodných liečivých zdrojov. Nemožno preto uviesť len všeobecné tvrdenie, že vplyv na minerálne vody nebude žiadny.

Dotknutá verejnosť žiada, aby príslušný orgán vyžiadal stanovisko príslušného orgánu ochrany prírodných liečivých zdrojov, prípadne správcu alebo relevantného odborného orgánu pre kúpele Bojnice, a aby bolo preskúmateľne vyhodnotené:

1. v ktorom ochrannom pásme sa projekt nachádza,
2. aké obmedzenia z ochranného pásma vyplývajú,
3. či môžu terénne práce ovplyvniť hydrogeologické pomery,
4. či môže odvodnenie ovplyvniť režim podzemných vôd,
5. či môžu parkoviská a garáže predstavovať riziko pre ochranné pásmo,
6. či je potrebné hydrogeologické posúdenie vo vzťahu k prírodným liečivým zdrojom,
7. aké podmienky sa musia preniesť do stavebného zámeru.

XIV. Dopravné napojenie na cestu č. 1774 nemožno vybaviť vetou, že sa situácia nezhorší. Zámer uvádza, že areál bude napojený na štátnu cestu č. 1774 spájajúcu Bojnice a Nitrianske Rudno a že samotné napojenie nevyžaduje zmenu organizácie dopravy ani nezhorší dopravnú situáciu existujúcej siete.

Toto tvrdenie nie je dostatočné. Projekt počíta so 140 apartmánmi a 189 parkovacími státiami. Doprava bude mať rekreačný, sezónny a víkendový charakter, viazaný na kúpele Bojnice, ZOO Bojnice, turistiku a rekreačné využitie územia.

Dotknutá verejnosť žiada dopracovať dopravno-kapacitné posúdenie, ktoré bude obsahovať:

1. existujúce intenzity dopravy na ceste č. 1774,
2. predpokladané dopravné pohyby komplexu,
3. víkendový režim,
4. sezónny režim,
5. kúpeľný a turistický režim,
6. výmenu hostí,
7. rannú a popoludňajšiu špičku,
8. stavebnú dopravu,
9. zimnú údržbu,
10. rozhľadové pomery na napojení,
11. šírkové pomery prístupovej komunikácie,
12. bezpečnosť chodcov a cyklistov,
13. kumulatívne vplyvy s dopravou do Bojníc a Nitrianskeho Rudna.

XV. 189 parkovacích miest nie je environmentálne bezvýznamný údaj

Zámer uvádza, že podľa normy je potrebných 140 stojísk a že skutočne je navrhnutých 153 garážových a 36 vonkajších stojísk, teda spolu 189 stojísk. Splnenie normy statickej dopravy nie je environmentálnym posúdením. Norma rieši minimálnu potrebu parkovania. EIA má riešiť vplyvy parkovania.

Dotknutá verejnosť žiada vyhodnotiť:

1. koľko vozidiel bude generovaných denne,
2. aká bude obratovosť apartmánov,
3. aký bude víkendový nápor,
4. aký bude režim garáží,
5. aký bude režim vonkajších státí,
6. ako sa budú odvetrávať garáže,
7. kam budú vyvedené výduchy,
8. ako sa budú čistiť vody z parkovacích a dopravných plôch,
9. ako bude riešené nabíjanie elektromobilov,
10. aký bude režim pri plnej obsadenosti.

XVI. Hluk z dopravy, garáží, VZT a tepelných čerpadel Zámer uvádza, že zdrojmi hluku počas prevádzky budú vonkajšia nákladná a osobná doprava a vzduchotechnické a energetické zariadenia. Uvádza tiež, že výduchy budú nad strechami objektov a že hladina hluku v mieste vyústenia by nemala presiahnuť 70 dB. Toto nie je akustické posúdenie. Ide o všeobecné tvrdenie bez referenčných bodov, bez súčtu zdrojov, bez nočného režimu, bez vyhodnotenia tepelných čerpadel a bez posúdenia zvukového šírenia v svahovom území.

Zámer navyše počíta s tepelnými čerpadlami s výkonom spolu 750 kW a s technickými zariadeniami v 1. PP a na strechách.

Dotknutá verejnosť žiada spracovať akustické posúdenie, ktoré bude zahŕňať:

1. dopravu,
2. garážové vjazdy,
3. garážové výduchy,
4. vzduchotechniku,
5. tepelné čerpadlá,
6. verejné osvetlenie a súvisiace technické zariadenia, ak sú zdrojom hluku,
7. odvoz odpadu,
8. stavebnú fázu,
9. nočný režim,
10. najbližšie obytné, rekreačné a kúpeľné priestory,
11. kumulatívny účinok všetkých 10 objektov,
12. kolaudačné meranie hluku.

XVII. Emisie z podzemných garáží musia byť posúdené. Zámer uvádza, že výfukové plyny z podzemných parkovacích a garážových priestorov budú odvádzané nad strechy obytných objektov. Toto riešenie vyžaduje presné posúdenie. Výdych nad strechu nie je dôkazom absencie vplyvu. Znamená len zmenu miesta vypúšťania znečisteného vzduchu.

Dotknutá verejnosť žiada, aby bolo doplnené:

1. množstvo odvádzaného vzduchu z garáží,
2. počet výduchov,
3. ich výška a poloha,
4. vzdialenosť od okien, terás a zelených striech,
5. hodnotenie CO, NOx a prachových častíc,
6. režim merania CO v garážach,
7. automatizácia vetrania,
8. hluk výduchov,
9. bezpečnostný režim,
10. kolaudačné overenie funkčnosti.

XVIII. Krajinný obraz a lesné svahové rozhranie Grafické podklady a vizualizácie zobrazujú 10 apartmánových objektov v bezprostrednom kontakte so zeleňou a lesným prostredím. Situácia širších vzťahov ukazuje polohu v priestore medzi Opatovcami nad Nitrou, Bojnícami – kúpeľmi, lesnými svahmi a cestou 1774. Takéto územie nemožno hodnotiť len ako stavebný pozemok určený územným plánom. Ide o krajinné rozhranie medzi obcou, kúpeľným prostredím, rekreačnou krajinou a lesným svahom.

Dotknutá verejnosť žiada vyhodnotiť:

1. pohľadové väzby z cesty 1774,
2. pohľadové väzby z Bojníc a kúpeľného územia,
3. výškové pôsobenie päťpodlažných objektov,
4. kumulatívny účinok 10 solitérov,
5. nočné osvetlenie,
6. farebnosť a materiálové riešenie,
7. ochranu lesného okraja,
8. zachovanie vegetačných pásov,
9. svetelné a hlukové rušenie lesného prostredia,
10. krajinnárske začlenenie objektov.

XIX. Svetelné emisie mimo kompaktnej obce. Zámer uvádza, že osvetlenie prístupovej cesty, parkovísk a chodníkov bude navrhované výbojkovými svietidlami na oceľových stožiaroch a že lokalita je od samotnej obce vzdialená. Práve táto vzdialenosť od kompaktnej obce je dôvodom na prísnejšie posúdenie svetelných emisií. Nové osvetlenie v svahovom a lesnom prostredí môže ovplyvniť krajinný obraz, nočné prostredie, faunu a rekreačný charakter územia.

Dotknutá verejnosť žiada, aby záväzné stanovisko obsahovalo podmienky:

1. použiť svietidlá smerované nadol,

2. minimalizovať svetelný presah mimo komunikácií a vstupov,
3. obmedziť osvetlenie smerom k lesnému okraju,
4. použiť teplú chromatickosť, ak bezpečnostné normy nevyžadujú inak,
5. obmedziť intenzitu osvetlenia v nočných hodinách,
6. vylúčiť agresívne reklamné osvetlenie,
7. kolaudačne overiť svetelný režim.

XX. Záber poľnohospodárskej pôdy a trávnatého porastu.

Zámer uvádza, že projekt sa realizuje na poľnohospodárskej pôde, v súčasnosti využívanej ako trávnatý porast, s celkovou plochou 21 453 m², a že táto plocha bude vyňatá z poľnohospodárskeho pôdneho fondu. Súlad s územným plánom neznamena, že záber pôdy nemá environmentálny význam. V svahovom území má trávnatý porast funkciu nielen produkčnú, ale aj protieróznú, retenčnú, krajinársku a ekologickú.

Dotknutá verejnosť žiada doplniť:

1. bilanciu záberu poľnohospodárskej pôdy,
2. kvalitu BPEJ,
3. bilanciu skrývky ornice,
4. miesto dočasného uloženia ornice,
5. ochranu pred eróziou a splachom,
6. zákaz ukladania zeminy v dráhe malého úvodia,
7. spätné využitie ornice,
8. protierózne opatrenia počas výstavby,
9. stabilizáciu svahov po výstavbe.

XXI. Odpady – formulácia o skládkovaní je nevyhovujúca.

Zámer uvádza, že komplex bude produkovať komunálny odpad a že bude odvázaný obecným zariadením a „likvidovaný skládkovaním“. Takáto formulácia je zastaraná a metodicky nevyhovujúca. Moderný odpadový režim nemôže byť založený na predpoklade skládkovania komunálneho odpadu. Pri 140 apartmánoch treba riešiť:

1. komunálny odpad,
2. triedený zber,
3. biologicky rozložiteľný odpad,
4. kuchynský odpad,
5. obaly,
6. odpad z údržby zelene,
7. odpad zo zelených striech a terás,
8. odpad pri krátkodobom ubytovaní,
9. odpad z výstavby,
10. výkopovú zeminu,
11. odpad z garáží a technických zariadení,
12. priestorové riešenie stojísk na odpad,
13. prístup zberových vozidiel,
14. hygienu odpadového hospodárstva.

Dotknutá verejnosť žiada dopracovať odpadový plán a preniesť jeho základné požiadavky do záväzného stanoviska.

XXII. Variantnosť nemôže byť nahradená odkazom na územný plán Zámer uvádza, že je riešený iba v jednom variante, pretože predmetné územie je podľa územného plánu určené pre uvedený charakter zástavby. Dotknutá verejnosť namietla, že súlad s územným plánom nenahrádza variantné environmentálne uvažovanie. Aj v území určenom na rekreačnú alebo zmiešanú funkciu možno uvažovať o viacerých environmentálnych variantoch:

1. menší počet objektov,
2. nižšia podlažnosť,
3. väčší odstup od lesného okraja,
4. iné vedenie komunikácií,
5. nižší podiel vonkajších spevnených plôch,
6. vyššia retencia dažďových vôd,
7. iné riešenie odvodnenia malého úvodia,
8. väčší podiel zelene na rástlom teréne,

9. iný svetelný režim,
 10. variant s väčšou ochranou svahovej stability.
- Variantnosť v EIA nie je formalita. Má slúžiť na environmentálnu optimalizáciu zámeru.

XXIII. Súlad s územným plánom nie je dôkazom bezvýznamnosti vplyvov Zámer opakovane tvrdí, že projekt je v súlade s územným plánom obce. Dotknutá verejnosť berie túto informáciu na vedomie. Zároveň však zdôrazňuje, že súlad s územným plánom nenahrádza zisťovacie konanie. Územný plán neurčuje, že konkrétny projekt so 140 apartmánmi, 189 parkovacími miestami, podzemnými garážami, zelenými strechami, svahovým terasovaním a technickými zariadeniami nemá významné vplyvy. EIA musí vyhodnotiť konkrétny projekt, nie iba abstraktnú prípustnosť funkcie v území.

XXIV. Opatrenia sú formulované všeobecne a neprenositelne

Zámer v časti opatrení uvádza všeobecné tvrdenia o moderných technológiách, automatizácii, ochrane životného prostredia, úsporách energie, dodržiavaní bezpečnostných a protipožiarnych predpisov. Takéto formulácie nie sú dostatočné pre negatívny screening. Podmienka musí byť konkrétna, merateľná a prenositeľná do povoľovania. Dotknutá verejnosť žiada, aby každé opatrenie určovalo:

1. konkrétny vplyv,
2. konkrétne technické riešenie,
3. lokalizáciu,
4. kvantitatívny parameter,
5. zodpovedný subjekt,
6. štádium splnenia,
7. spôsob kontroly,
8. kolaudačné overenie,
9. následok nesplnenia.

Podmienka typu „dodržiavať predpisy“ nie je zmierňujúce opatrenie. Je to samozrejماً zákonná povinnosť.

XXV. Tabuľka environmentálnych opatrení

Dotknutá verejnosť žiada, aby navrhovateľ doplnil tabuľku environmentálnych opatrení, ktorá bude slúžiť ako odborný a metodický podklad pre budúci povoľujúci orgán.

Tabuľka má obsahovať minimálne tieto stĺpce:

1. environmentálna oblasť,
2. identifikovaný vplyv alebo riziko,
3. skutkový podklad zo zámeru,
4. navrhované opatrenie,
5. technický parameter opatrenia,
6. dokument, do ktorého sa opatrenie preniesie,
7. orgán zodpovedný za kontrolu,
8. štádium kontroly,
9. spôsob kolaudačného overenia,
10. následok nesplnenia.

Tabuľka má pokryť minimálne:

1. geológiu,
2. svahovú stabilitu,
3. radón,
4. malé úvodie,
5. dažďové vody,
6. zelené strechy,
7. vody z parkovísk,
8. ochranné pásmo prírodných liečivých zdrojov Bojníc,
9. dopravu,
10. parkovanie,
11. garáže,
12. emisie z garáží,

13. hluk,
14. tepelné čerpadlá,
15. svetlo,
16. zeleň,
17. krajinný obraz,
18. odpady,
19. stavebnú fázu,
20. kolaudáciu.

XXVI. § 38 zákona o EIA ako prevodový mechanizmus

Verejná informácia výslovne uvádza, že podľa § 38 ods. 4 zákona o EIA má príslušný orgán v povoľovacom konaní postavenie dotknutého orgánu a vydáva záväzné stanovisko vo vzťahu k povoľovacím a kolaudačným konaniam. Dotknutá verejnosť zdôrazňuje, že § 38 zákona o EIA nie je archívny odkaz na Enviroportál.

Nie je evidencia. Nie je pečiatka. Je to prevodový mechanizmus medzi výsledkom zisťovacieho konania a následným povoľovaním.

Preto musí byť už zo záväzného stanoviska jasné:

1. čo sa musí dopracovať pred stavebným zámerom,
2. čo musí byť súčasťou stavebného zámeru,
3. čo musí byť predmetom vodohospodárskeho posúdenia,
4. čo musí byť predmetom geotechnického posúdenia,
5. čo musí byť predmetom radónového posúdenia,
6. čo musí byť predmetom akustického posúdenia,
7. čo musí byť predmetom kolaudačného overenia,
8. čo bude kontrolované počas prevádzky.

Ak záväzné stanovisko neurčí konkrétne podmienky, následné povoľovanie nebude mať čo preskúmateľne prenieť a kontrolovať.

XXVII. Návrh dotknutej verejnosti

Dotknutá verejnosť navrhuje, aby príslušný orgán určil, že navrhovaná činnosť „Rekreačný komplex ubytovania, Opatovce nad Nitrou“ má byť predmetom posudzovania vplyvov na životné prostredie podľa zákona o EIA.

Dôvodom je najmä:

1. rozsah projektu – 10 objektov, 140 apartmánov, 189 parkovacích miest,
2. podlažná plocha 12 673,2 m²,
3. umiestnenie vo svahovom území,
4. podmienená vhodnosť geologických pomerov,
5. riziko svahových pohybov,
6. zložité základové pomery,
7. radónové riziko,
8. malé úvodie prechádzajúce územím,
9. nejasné riešenie dažďových vôd,
10. ochranné pásmo prírodných liečivých zdrojov kúpeľov Bojnice,
11. nejasný funkčný režim apartmánov,
12. rozpor v plošnej bilancii zelene,
13. dopravné napojenie na cestu č. 1774,
14. sezónna a kúpeľná dopravná záťaž,
15. potreba akustického a emisného posúdenia garáží, VZT a tepelných čerpadiel,
16. krajinný obraz a lesné svahové rozhranie,
17. potreba prevodovej tabuľky podmienok podľa § 38 zákona o EIA.

Subsidiárne, ak príslušný orgán určí, že navrhovaná činnosť sa nebude posudzovať podľa zákona o EIA, dotknutá verejnosť žiada, aby záväzné stanovisko obsahovalo minimálne tieto podmienky:

- a) zjednotiť názov, účel a funkčný režim projektu,
- b) presne určiť, či ide o rekreačné ubytovanie, apartmánové bývanie alebo inú funkciu,
- c) opraviť plošnú bilanciu, najmä údaj o ploche zelene,
- d) samostatne vyčíslieť zeleň na rástlom teréne, zelené strechy, zelené terasy, spevnené plochy a komunikácie,

- e) dopracovať podrobný inžinierskogeologický prieskum,
- f) dopracovať posúdenie svahovej stability,
- g) dopracovať hydrogeologické posúdenie,
- h) dopracovať radónový prieskum a protiradónové opatrenia,
- i) dopracovať hydrologické posúdenie malého úvodia,
- j) dopracovať hydrotechnický výpočet dažďových vôd,
- k) určiť retenčné objemy zelených striech a terás,
- l) určiť bezpečnostný prepad dažďových vôd,
- m) oddeliť strešné vody od vôd z parkovísk a komunikácií,
- n) riešiť vody z dopravných plôch cez príslušné predčistenie,
- o) vyžiadať stanovisko k ochrannému pásu prírodných liečivých zdrojov kúpeľov Bojnice,
- p) dopracovať dopravno-kapacitné posúdenie cesty č. 1774,
- q) dopracovať posúdenie sezónnej a víkendovej dopravy,
- r) dopracovať emisné posúdenie podzemných garáží,
- s) dopracovať akustické posúdenie dopravy, garáží, VZT a tepelných čerpadiel,
- t) dopracovať svetlotechnické riešenie areálu,
- u) dopracovať krajinárske posúdenie lesného a svahového rozhrania,
- v) dopracovať odpadový plán vrátane triedeného zberu a bioodpadu,
- w) záväzne určiť rozsah zelených striech, terás a sadových úprav,
- x) určiť kolaudačné overenie zelene, odvodnenia, hluku, garáží, radónových opatrení a svetelného režimu,
- y) spracovať tabuľku environmentálnych opatrení ako podklad pre § 38 zákona o EIA.

Dotknutá verejnosť uzatvára, že zámer môže mať architektonicky a rekreačne zaujímavú ambíciu. Táto ambícia však nemôže prekryť dôkazné slabiny dokumentácie. Zelené strechy, terasy a vizualizácie nemôžu nahradiť geologický prieskum, radónové merania, vodnú bilanciáciu, dopravné posúdenie, akustické posúdenie a presné prevodové podmienky. Zelená rekreačná architektúra áno. Negatívny screening založený na nepresných bilanciách, odložených prieskumoch a všeobecných tvrdeniach nie.

Okresný úrad Prievidza, OSŽP v zmysle § 29 ods. 9 zákona o posudzovaní listom číslo OU-PD-OSZP-2026/016325-011 zo dňa 09.07.2026 požiadal navrhovateľa o poskytnutie doplňujúcich informácií na objasnenie pripomienok Združenia domových samospráv (ďalej len ZDS) a listom č. PD-OSZP-2026/016325-017 zo dňa 16.07.2026 o poskytnutie doplňujúcich informácií na objasnenie pripomienok Okresného úradu Prievidza, OSŽP- štátnej vodnej správy. Navrhovateľ sa k pripomienkam v stanovenej lehote nevyjadril.

Opis technického a technologického riešenia:

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 m² po 57 m², 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 m²

Zastavaná plocha (10 ubytovacích domov) 7 494,52m²

Plocha podzemnej časti – parkovanie 5 815,8 m²

-Plocha ciest a komunikácií 5 764,8 m²

-Plocha zelene 6 1724 m²

-Celkový počet apartmánov 14 x 10 = 140

- Podlažná plocha bytových domov 1 267,32 x 10 12673,2 m²
- Počet garážových stojísk 153
- Počet vonkajších stojísk 36
- Spolu 189 stojísk

Požiadavky navrhovanej činnosti na vstupy

Nároky na pôdu

Navrhovaná činnosť bude realizovaná 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.

Nároky na vodu

Navrhovaná činnosť bude napojená novou vodovodnou prípojkou z verejného vodovodu.

Spotreba pitnej vody 50750 l/d

Maximálna denná potreba vody $Q_{dmax} = 1,17$ l/s

Maximálna hodinová potreba vody $Q_{hmax} = 2,46$ l/s

Vzhľadom na potreby požiarneho zabezpečenia musí byť prípojka dimenzovaná na kapacitu 18,0 l/s.

Energetické zdroje

Elektrická energia pre ubytovací areál bude zabezpečená VN prípojkou a kioskovou trafostanicou umiestnenou v areáli. Napojenie je navrhnuté z 22kV vzdušného vedenia. Z trafostanice budú navrhnuté NN rozvody pre jednotlivé objekty.

Potreba elektrickej energie je 541kW.

Zásobovanie tepelnou energiou

Vykurovanie objektov bude riešené tepelnými čerpadlami.

Celková potreba tepla 1015,1 kW

Ročná potreba tepla 6292,0 GJ/r

Doprava

Navrhovaný areál je napojený na štátnu cestu č. 1774 spájajúcu mesto Bojnice a Nitrianske Rudno. Predpokladané riešenie je krátkou cestnou prípojkou. Samotné napojenie nevyžaduje zmenu organizácie dopravy a ani nezhorší dopravnú situáciu existujúcej komunikačnej siete.

Uvedené pripojenie na komunikačnú sieť bude využívané aj počas výstavby areálu.

Nároky na suroviny a materiál

Vstupnými surovinami pre výstavbu areálu budú bežné stavebné materiály, ktorých celková potreba na tomto stupni prípravy nie je špecifikovaná. Výstavba využije existujúce kapacity stavebných materiálov.

Údaje o výstupoch navrhovanej činnosti

Počas výstavby budú vplývať na okolité ovzdušie stavebné mechanizmy a motorové vozidlá jednak výfukovými plynmi zo spaľovania motorovej nafty, emisiami prepravovaných práškových stavebných materiálov (cement, omietkové zmesi, piesok, ďalšie stavebné materiály) a tiež emisiami prachu pohybom vozidiel po komunikáciách. Zdrojom znečistenia ovzdušia bude aj samotné stavenisko, kde sa prach bude uvoľňovať do ovzdušia z obnaženého pôdneho krytu ako aj z depónií vplyvom vetra.

Odpadové vody počas prevádzky

Splaškové vody budú zaústené do verejnej kanalizácie. Priemerný denný odtok splaškových vôd je $Q_d = 50,75$ m³/d.27

Dažďové vody

Vzhľadom na koncepciu riešenia rekreačného komplexu bývania v zeleni (všetky strechy a terasy sú riešené ako zelené) dažďové vody sú využité na závlahu uvedenej zelene.

Odpady počas prevádzky

Zariadenie bude produkovať komunálny odpad, pričom možno počítať 0,5 kg/ob/d. Komunálny odpad bude odváňaný obecným zariadením a likvidovaný skládkovaním. Celkové množstvo odpadu je cca 64 t.

Hluk počas prevádzky

Za zdroje hluku počas prevádzky zariadenia možno považovať nasledovné uzly:

- Vonkajšia nákladná a osobná doprava
- Vzduchotechnické a energetické zariadenia

V nasledovnom uvádzame popis jednotlivých predpokladaných zdrojov hluku, predpokladáme len odvoz komunálneho odpadu a osobnú dopravu. Odvoz komunálneho odpadu je cyklické 1-2x týždenne, navyše sa jedná o menšie vozidlá, hlučnosť ktorých je menšia ako 75 dB. Osobná doprava, parkovanie v garáži, kde možno predpokladať hladinu okolo 70 dB, ovšem stropné konštrukcie a zelená strecha úplne odhlučnia aj vonkajší priestor bývania. Vzduchotechnické odvetranie garáží ako aj odvetranie priestorov, ktoré je potrebné odvetrávať, bude riešené s tlmičmi hluku. Odsávanie znečisteného vzduchu bude vždy nad strechu obytných objektov a hladina hluku vmieste vyústenia by nemala presiahnuť 70 dB. Navyše energetické ako aj vzduchotechnické zariadenia sú umiestnené v uzavretých priestoroch, prípadne na streche objektov.

Vibrácie

V navrhovanom zariadení nebudú umiestnené také zariadenia, ktoré by produkovali vibrácie.

Žiarenie

V navrhovanom zariadení nebudú použité také technológie, ktoré by produkovali rádioaktívne alebo elektromagnetické žiarenie.

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

Vplyvy na obyvateľov a jeho zdravie

Navrhovaný rekreačný komplex ubytovania nebude mať negatívny vplyv na zdravotný stav obyvateľstva, naopak môže prispieť k jeho skvalitneniu.

Vplyvy na chránené územia

V záujmovom území aj v blízkosti katastra obce Opatovce nad Nitrou sa chránené územia nenachádzajú.

Vplyvy na horninové prostredie

Umiestnením uvedeného rekreačného komplexu ubytovania nedôjde k negatívnym vplyvom na horninové prostredie, na zásoby nerastných surovín, nebudú ovplyvnené alebo podmienené geodynamické javy, reliéfovotvorné procesy ani geomorfologické pomery.

Vplyvy na ovzdušie a klimatické pomery

Vzhľadom na charakter rekreačného komplexu a jeho umiestnenie nepredpokladáme vplyv na ovzdušie a miestnu klímu. Počas výstavby môže dôjsť krátkodobo k prašnosti, hlavne počas zemných prác ale tento vplyv bude nevýrazný a dočasný charakteru.

Vplyvy na podzemné a povrchové vody

Uvedená stavba nebude mať vplyv na spodné vody dotknutého územia. Ubytovací rekreačný komplex bude produkovať bežné komunálne odpadové vody, ktoré budú zaústené do obecnej kanalizácie. Dažďové vody vzhľadom na koncepciu tzv. „zeleného bývania“ budú zúžitkované na závlahu zelených striech a terás. Vplyv stavby na geotermálne a minerálne vody nebudú žiadne.

Vplyvy na pôdu

Stavba je umiestnená na poľnohospodárskej pôde, kde v súčasnosti je trávnatý porast. Uvedená plocha je vedená a aj využívaná ako poľnohospodárska pôda, v zmysle Ú.P. obce je vyčlenená pre uvedené funkcie a preto bude z poľnohospodárskeho pôdneho fondu vyňatá.

Navrhovaná činnosť nebude mať vplyv na existujúci genofond a biodiverzitu dotknutého územia.

Vplyvy na krajinu a scenériu

Výstavbou rekreačného komplexu ubytovania, jeho realizácia a prevádzka nebude mať negatívny vplyv na scenériu krajiny a územný systém ekologickej stability. Uvedená zástavba je plne v súlade s požiadavkami a regulatívami obce a uvedená zástavba v tejto časti obce vo väzbe na Kúpele Bojnice bude dotvárať vzhľadovo aj funkčne uvedenú časť obce.

V rámci opatrení na zmiernenie, resp. vylúčenie nepriaznivých vplyvov budú použité také zariadenia a výrobky zabezpečujúce minimum negatívnych účinkov. Jedná sa hlavne o zariadenia energetické /energetické a vzduchotechnické jednotky apod./, ktoré môžu produkovať emisie ,ako aj produkovať hluk. Podzemné parkovanie taktiež prináša sústredené množstvo výfukových plynov, ktoré je nutné vzduchotechnicky odvádzať nad strechy objektov. Technické zariadenia budú rozsiahlym spôsobom automatizované a kontrolované riadiacou technikou.

Technické opatrenia.

Navrhované vybavenie technických zariadení budú automatizované a kontrolované riadiacou technikou. Pri navrhovaných technických zariadeniach sú zohľadnené:

- ochrana životného prostredia
- úspory energie
- pracovné miesta

Ochrana ovzdušia

Ochrana ovzdušia je riešená:

- použitím moderných technológií, ktoré spĺňajú vysoké požiadavky na emisie.

Pre vykurovanie budú použité tepelné čerpadlá

- vysokou kvalitou práce
- automatizáciou procesu

Opatrenia na ochranu vôd:

- Prevádzkovanie „Rekreačného ubytovacieho komplexu“ nebude mať vplyv na podzemné vody, nakoľko spláškové vody budú zaústené do obecnej kanalizácie a dážďové vody, vzhľadom na charakter zeleného komplexu ubytovania/ všetky strechy a terasy riešené ako zelené/ budú využívané na závlahu.

Opatrenia pre elimináciu rizikových faktorov:

- Tieto opatrenia spočívajú v dôslednom dodržiavaní bezpečnostných predpisov a protipožiarnych opatrení platných pre prevádzku takéhoto zariadenia.

Na predchádzanie nepredvídaných, či havarijných situácií bude potrebné dôsledne dodržiavať prevádzkové predpisy pre obsluhu zariadení, ďalej protipožiarnych opatrení, vrátane zabezpečenia pravidelných školení pracovníkov o dodržiavaní bezpečnostných predpisov.

Iné očakávané vplyvy

Umiestnenie uvedeného rekreačného komplexu v danej lokalite nebude mať negatívny vplyv na zdravotný stav obyvateľstva a nepredpokladáme ani negatívne dopady na celkové demografické tendencie populácie, skôr možno očakávať prínos v tejto oblasti.

Uvedený ubytovací areál je umiestnený v zmysle Ú.P. obce a nemá priestorovú afunkčnú spojitosť s objektami kultúrnych pamiatok. Realizácia prevádzkovanie navrhovanej činnosti nebude vytvárať deliace alebo bariérové efekty v štruktúre sídla. V danej lokalite sa nenachádzajú archeologické náleziská.

Uvedený komplex je umiestnený v zmysle Ú.P. obce, v zmysle ktorého uvedené plochy sú určené pre kúpeľníctvo, turizmus a rekreáciu, vybavenosť a ich zmiešané funkcie a nedochádza ku kolízii s priemyselnými plochami obce.

Záverečné vyhodnotenie

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

OU Prievdza, OSŽP v rámci zisťovacieho konania posúdil zámer navrhovanej činnosti z hľadiska povahy a jeho rozsahu a významu očakávaných vplyvov na životné prostredie a zdravie obyvateľov, pričom vzal do úvahy súčasný stav životného prostredia v dotknutom území a zistil, že predložený zámer nepodáva základnú charakteristiku navrhovanej činnosti (nie je presne definovaný účel a funkcia navrhovanej činnosti, nie je zjednotený názov navrhovanej činnosti), chýbajú základné údaje o súčasnom stave životného prostredia, základné údaje o

predpokladaných vplyvov na životné prostredie a obyvateľov (nedostatočne spracované údaje o vodách a ich nakladanie, doprava, hluk, emisie, odpady, geologická a svahová stabilita, ochranné pásmo prírodných liečivých zdrojov kúpeľov Bojnice), chýbajú konkrétne opatrenia na zmiernenie nepriaznivých vplyvov jednotlivých variantov navrhovanej činnosti na životné prostredie.

Verejnosť podľa § 24 zákona o posudzovaní v priebehu zisťovacieho konania k zámeru navrhovanej činnosti doručila stanovisko, v ktorom požaduje posudzovanie zámeru podľa zákona o posudzovaní.

OU Prievidza, OSŽP vyhodnotil predpokladané vplyvy súvisiace s realizáciou zámeru navrhovanej činnosti, s ohľadom na ich význam, vlastnosti a očakávaný rozsah (pravdepodobnosť, predpokladaný rozsah, predpokladaný účinok, trvanie, frekvenciu a reverzibilitu, vrátane možnej kumulácie s okolitými činnosťami), ako nedostatočne vyhodnotený.

K zámeru navrhovanej činnosti bolo doručených 10 stanovísk a 1 stanovisko od dotknutej verejnosti.

Aj napriek tomu, že žiaden z dotknutých orgánov explicitne nepožadoval ďalšie posudzovanie vplyvov navrhovanej činnosti na životné prostredie, poukázali dotknuté orgány na viaceré nedostatky v predloženom zámere. Dotknutá verejnosť požaduje posudzovanie navrhovanej činnosti podľa zákona o posudzovaní. Vzhľadom na povahu a rozsah zámeru navrhovanej činnosti a miesto lokalizácie príslušný orgán dospel k záveru, že posudzovanie vplyvov navrhovanej činnosti na životné prostredie je opodstatnené.

Konkrétne požiadavky a pripomienky uvedené v doručených stanoviskách budú podrobnejšie určené v prílohe rozhodnutia zo zisťovacieho konania v rozsahu hodnotenia navrhovanej činnosti.

Vzhľadom na to, že v zisťovacom konaní boli zistené závažné nedostatky, ktoré si vyžadujú dôkladné posúdenie predloženého zámeru podľa zákona o posudzovaní, príslušný orgán Okresný úrad Prievidza, OSŽP rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Upozornenie:

Podľa § 29 ods. 15 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 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 spôsobom, akým sa s uvedenými podmienkami navrhovateľ v rámci prípravy dokumentácie vysporiadal.

Poučenie

Podľa § 30 ods. 1 zákona o posudzovaní vplyvov proti záväznému stanovisku zo zisťovacieho konania môže podať odvolanie navrhovateľ, dotknutá verejnosť a dotknutá obec, na ktorej území sa má navrhovaná činnosť alebo jej zmena realizovať.

Podľa § 30 ods. 2 zákona o posudzovaní vplyvov navrhovateľ a dotknutá obec, na ktorej území sa má navrhovaná činnosť alebo jej zmena realizovať, môžu podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa doručenia záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania. Dotknutá verejnosť môže podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa zverejnenia záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania v centrálnom informačnom systéme. Odvolanie sa podáva na príslušnom orgáne, ktorý napadnuté rozhodnutie vydal. Uplynutím lehoty na podanie odvolania nadobúda záväzné stanovisko zo zisťovacieho konania právoplatnosť.

Ak príslušný orgán v záväznom stanovisku zo zisťovacieho konania určí, že navrhovaná činnosť má byť predmetom posudzovania vplyvov na životné prostredie, v záväznom stanovisku zo zisťovacieho konania uvedie hlavné dôvody požadovania takéhoto posúdenia. Prílohou záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania je určený rozsah hodnotenia podľa § 23 ods. 5 zákona o posudzovaní.

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

Ing. Ivana Dobiašová
vedúca odboru

Informatívna poznámka - tento dokument bol vytvorený elektronicky orgánom verejnej moci

IČO: 00151866 Sufix: 10123

Doručuje sa

Ing. Július Olšiak CSc. - EKOSOFTCENTRUM, Kuklovská 25, 841 05 Bratislava-Karlova Ves, Slovenská republika
Ministerstvo životného prostredia Slovenskej republiky, sekcia geológie a prírodných zdrojov, Námestie L. Štúra , 812 35 Bratislava-Staré Mesto, Slovenská republika
Obec Opatovce nad Nitrou, Opatovce nad Nitrou 393, 972 02 Opatovce nad Nitrou, Slovenská republika
Regionálny úrad verejného zdravotníctva Prievidza so sídlom v Bojniciach, Nemocničná 8, 972 01 Bojnice, Slovenská republika
Dopravný úrad, Letisko M. R. Štefánika , 823 05 Bratislava-Ružinov, Slovenská republika
Ministerstvo zdravotníctva SR, Inšpektorát kúpeľov žriediel, Limbová 2, 831 01 Bratislava, Slovenská republika
Trenčiansky samosprávny kraj, K dolnej stanici 7282/20A, 911 01 Trenčín, Slovenská republika
Krajský pamiatkový úrad Trenčín, Pracovisko Prievidza, K dolnej stanici 7282, 911 01 Trenčín, Slovenská republika
Okresný úrad Prievidza, OSŽP, G. Švéniho 3H, 971 01 Prievidza, Slovenská republika
Okresný úrad Prievidza, OPaL, G. Švéniho 3H, 971 01 Prievidza, Slovenská republika
Okresný úrad Prievidza, OCDaPK, G. Švéniho 3H, 971 01 Prievidza, Slovenská republika
Okresný úrad Trenčín, odbor OP, Hviezdoslavova 140/3, 911 01 Trenčín, Slovenská republika
Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Prievidzi, Vápenická , 971 01 Prievidza, Slovenská republika
Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, Regionálny úrad pre územné plánovanie Trenčín, Tomášikova 14366/64A, 831 04 Bratislava-Nové Mesto, Slovenská republika
Okresný úrad Prievidza, OKR, G. Švéniho 3H, 971 01 Prievidza, Slovenská republika

Na vedomie

GYS Properties s.r.o., Nám. Sv. Františka 18, Bratislava-Karlova Ves, Bratislava IV



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 m² po 57 m², 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 m²

Zastavaná plocha (10 ubytovacích domov) 7 494,52m²

Plocha podzemnej časti – parkovanie 5 815,8 m²

-Plocha ciest a komunikácií 5 764,8 m²

-Plocha zelene 6 1724 m²

-Celkový počet apartmánov 14 x 10 = 140

-Podlažná plocha bytových domov 1 267,32 x 10 12673,2 m²

- 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 m² 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

Doložka právoplatnosti a vykonateľnosti

KÓPIA

Typ doložky

Typ doložky:

doložka právoplatnosti	x
doložka vykonateľnosti	-
doložka právoplatnosti a vykonateľnosti	-

Číslo rozhodnutia:

OU-PD-OSZP-2026/016325-023

Dátum vytvorenia doložky:

07.09.2026

Vytvoril:

Duchovičová Ivana, Ing.

Údaje správoplatnenia rozhodnutia

Dátum nadobudnutia právoplatnosti:

03.09.2026

Právoplatnosť vyznačená pre:
rozhodnutie v plnom znení
časť rozhodnutia

x
-

Elektronické podpisy

KÓPIA

Registratúrne číslo záznamu: 0057454/2026

Vec: Záväzné stanovisko zo zisťovacieho konania

Parafa	Dátum/čas	Meno	Pozícia	Org.útvár	Funkcia	Zastúpil	Poznámka
Schválené	14.08.2026 10:46	Ing. Ivana Dobiašová	vedúci	OU-PD- OSZP	vedúca odboru		