OKRESNÝ ÚRAD TRNAVA

KÓPIA

ODBOR STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

Oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia

Kollárova 8, 917 02 Trnava

Číslo spisu
OU-TT-OSZP3-2026/110024-014

Trnava
10. 11. 2026

Záväzné stanovisko

zo zisťovacieho konania

Popis konania / Účastníci konania

Okresný úrad Trnava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, 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 v znení neskorších predpisov, určuje podľa § 29 ods. 3, v súlade s § 29 ods. 12 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov po vykonaní zisťovacieho konania pre zámer navrhovanej činnosti „IBV DOLNÉ LOVČICE - Pod orechmi I.“, navrhovateľa spoločnosť Piano estate a. s., Zavarská 10/H, 917 01 Trnava, IČO: 53 248 261 takto:

Výrok

Zámer navrhovanej činnosti „IBV DOLNÉ LOVČICE - Pod orechmi I.“, uvedená v predloženom zámere navrhovanej činnosti sa

NEBUDE POSUDZOVAŤ

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

V súlade s ustanovením § 2 písm. d) a § 29 ods. 17 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov sa pre zámer navrhovanej činnosti „IBV DOLNÉ LOVČICE - Pod orechmi I.“ určujú nasledovné opatrenia na zabránenie a zmiernenie znečisťovania životného prostredia:

1. Existujúci hustý zápoj listnatých stromov lemujúci južnú hranicu pozemku v plnom rozsahu zachovať a rešpektovať ho ako prirodzenú izolačnú bariéru.
2. V bezprostrednom okolí novonavrhovaných spevnených plôch a komunikácií zrealizovať sadové úpravy spočívajúce vo výsadbe uličných pásov z listnatých a ihličnatých krov (narastajúcich do výšky max. 0,8 m) v kombinácii s kvitnúcimi okrasnými trávami, trvalkami a výsevom trávnika.
3. Zabezpečiť, aby kompaktné plochy obytnej zelene boli rozvíjané na súkromných pozemkoch rodinných domov v rámci záhrad a koeficient zelene (KZ) na jednotlivých parcelách bol viac ako 50 %.
4. Pri zmenách týkajúcich sa požiarnej ochrany predložiť projektovú dokumentáciu na odsúhlasenie Krajskému riaditeľstvu hasičského a záchranného zboru v Trnave.

KÓPIA

5. Zabezpečiť čistenie automobilov pri výjazde zo staveniska, čistenie prístupovej komunikácie na výjazde mechanizmov zo staveniska, kropenie staveniska počas výkopových prác a pod.
6. Zabezpečiť maximálne zníženie prašnosti počas výstavby navrhovanej činnosti najmä kropením staveniska počas výkopových prác a kapotovaným zariadení na manipuláciu so sypkými materiálmi, oplachtením stavby pri realizácii prašných stavebných činností a pod.
7. Pri činnostiach, pri ktorých môžu vznikať prašné emisie, využiť technicky dostupné prostriedky na obmedzenie vzniku týchto prašných emisií.
8. Skladovanie prašných stavebných materiálov v hraniciach staveniska minimalizovať, resp. ich skladovať v uzatvárateľných plechových skladoch, silách a pod.
9. Dbať o ochranu podzemných a povrchových vôd a zabrániť nežiaducemu úniku nebezpečných látok do pôdy, podzemných a povrchových vôd.
10. Navrhovanú stavbu odsúhlasiť so správcom a vlastníkom ovplyvnených komunikácií.
11. Všetky dopravné parametre navrhnúť v súlade s aktuálne platnými STN a technickými predpismi, najmä STN 73 6110:2024 Projektovanie miestnych ciest a príslušnými technickými predpismi rezortu dopravy.
12. Návrhom pešej dopravy vytvárať sieť, ktorá zabezpečí možnosť plynulého a bezpečného pohybu chodcov.
13. Pri návrhu jednotlivých stavieb v blízkosti pozemných komunikácií posúdiť nepriaznivé vplyvy z dopravy a dodržať pásmo hygienickej ochrany pred hlukom a negatívnymi účinkami dopravy podľa vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v znení neskorších zmien a predpisov.
14. V rámci realizácie projektu implementovať prvky elektromobility podľa zákona č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (vo vzťahu k parkovacím miestam § 8a Elektromobilita).
15. Rešpektovať trasu existujúcej cesty č. III/1337 vo vlastníctve Trnavského samosprávneho kraja.
16. Akýkoľvek zásah do cesty III. triedy odsúhlasiť s orgánom štátnej správy, ktorým je Okresný úrad Trnava, Odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií.
17. Dopravné napojenie navrhovanej lokality na cestu III. triedy podrobne rozpracovať v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie v zmysle platných STN a vyšpecifikovať kapacitné potreby navrhovanej lokality z hľadiska dopravy. V prípade zvýšenej dopravnej intenzity na ceste III. triedy vypracovať aj posúdenie intenzity dopravného zaťaženia. Na základe tohto posúdenia budú v rámci širších súvislostí stanovené aj prípadné potrebné stavebné úpravy tejto cesty (rozšírenie, spevnenie podložia a pod.).
18. Všetky dopravné napojenia na cestu III. triedy musia byť navrhnuté tak, aby nebol narušený odtok dažďovej vody z predmetnej cesty a zároveň voda z pripájanej komunikácie nesmie stekať smerom k danej ceste.
19. Stavebnou činnosťou pri realizácii stavby nesmie byť ohrozená cesta vo vlastníctve TTSK z hľadiska svojej stability, technického stavu a zachovania odtokových pomerov, respektíve zachovania funkcie cestnej priekopy.
20. Všetky vyvolané úpravy na ceste III. triedy a stykovej križovatke na ceste č. III/1337 z dôvodu realizácie stavby budú realizované na náklady investora stavby.
21. Zvážiť umiestnenie izolačnej zelene a realizáciu protihlukových opatrení na náklady investora stavby.
22. Ak sa počas stavby bude predpokladať obmedzenie cestnej premávky na ceste III/1337, min. 30 dní pred realizáciou na Okresný úrad Trnava, Odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií podať žiadosť o určenie dočasného dopravného značenia. Prílohou žiadosti bude súhlasné stanovisko Správy a údržby ciest TTSK a OR PZ ODI Trnava + odsúhlasený návrh DDZ.
23. Zaistiť požiadavky statickej dopravy v zmysle platných STN, aby sa predchádzalo parkovaniu na cestách a miestnych komunikáciách.
24. Počas realizácie predmetnej stavby a zemných prác nesmie byť na telese cesty III/1337 skladovaný žiadny stavebný materiál ani zemina z výkopov.
25. Cesta III/1337 nesmie byť poškodzovaná ani znečisťovaná. Prípadné poškodenie krajnice, priekopy, svahu, obrubníkov a iných súčastí cesty musí byť uvedené do pôvodného stavu.
26. Preveriť, či miestna cesta ako aj cesta III/1337 bude technicky vyhovovať nárastu dopravy.
27. Akékoľvek zmeny v PD predložiť na vyjadrenie na Okresný úrad Trnava, Odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií.
28. Dôsledne dodržiavať všetky podmienky vydaných stanovísk, rozhodnutí a súhlasov, ako aj interné predpisy.

Umiestnenie navrhovanej činnosti:
Umiestnenie navrhovanej činnosti je v Trnavskom samosprávnom kraji, okrese Trnava, obci Dolné Lovčice, katastrálne územie Dolné Lovčice na parcelách C KN č. 10/88, 10/89, 10/90, 10/91, 10/92, 10/93, 10/94, 10/95,

KÓPIA

10/96, 10/97, 10/98, 10/99, 10/100, 10/101, 10/102, 10/103, 10/104, 10/105, 10/106, 10/107, 10/108, 10/109, 10/110 (vo vlastníctve investora Piano estate a. s., LV 973), E 436, C KN 434/3, C KN 434/6, C KN 436/2, C KN 436/5 (vo vlastníctve dotknutej obce Dolné Lovčice) a C KN 436/7 a C KN 436/8 (vo vlastníctve Západoslovenská distribučná, a. s.). V súčasnosti sú dotknuté parcely vo vlastníctve investora klasifikované ako Orná pôda, zatiaľ čo parcely vo vlastníctve obce a spoločnosti Západoslovenská distribučná, a. s. sú klasifikované ako Zastavaná plocha a nádvorie. Parcely sú umiestnené v zastavanom území obce (s výnimkou parciel patriacich spoločnosti Západoslovenská distribučná, a. s.).
Celková plocha pozemkov investora v riešenom území predstavuje 15 781 m² (pričom záber poľnohospodárskej pôdy v lokalite A1-5 predstavuje 1,1683 ha). Lokalita sa nachádza v juhozápadnej časti obce Dolné Lovčice a priamo nadväzuje na lokality Za humnami I a Za humnami II. Z juhozápadnej strany je územie ohraničené vodným kanálom, zo severu a severozápadu existujúcou zástavbou rodinných domov a z východnej strany ornou pôdou. Územie je obslúžené a dopravne napojené cez Novú cestu (s nadväznosťou na Ulicu SNP – cestu III/1337), Mierovú ulicu a uvažovanú komunikáciu projektu Za humnami II.
Vymedzená plocha je dnes nezastavaná stavbami objektov a tvorená ornou pôdou s náletovými drevinami, pri ktorých nie je potrebný súhlas na výrub (v území sa nenachádza vzrastlá stromová zeleň určená na výrub). Cez riešené územie v súčasnosti vedú stožiare elektrického vedenia. V rámci projektu sa navrhuje kompletné vybudovanie dopravnej a technickej infraštruktúry vrátane obecného vodovodu (D90), splaškovej kanalizácie (zaústenej do verejnej kanalizácie obce prevádzkovanej spoločnosťou TAVOS Piešťany), distribučných rozvodov NN (napojených z existujúcej trafostanice TS pri ihrisku), verejného osvetlenia, optických rozvodov a líniových vsakovacích systémov s drenážnymi profilmi a blokmi pre odvedenie dažďových vôd.

Povaha a rozsah navrhovanej činnosti:
Účelom navrhovanej činnosti je návrh 15 trojbytových budov a ďalšia reparcelácia vzniknutých 5 pozemkov pre výstavbu rodinných domov (jednobytových budov) a jeden pozemok pre občiansku vybavenosť, dopravnej a technickej infraštruktúry v riešenom území A1-5, A1-6 IBV Pod orechmi I.

Opis technického a technologického riešenia:

Nulový variant
Riešené územie sa nachádza v Trnavskom samosprávnom kraji, okrese Trnava, v obci Dolné Lovčice (katastrálne územie Dolné Lovčice). Záujmová lokalita sa rozprestiera v juhozápadnej časti obce a priamo nadväzuje na obytné lokality Za humnami I a Za humnami II. Z juhozápadnej strany je územie ohraničené vodným kanálom, zo severu a severozápadu existujúcou zástavbou rodinných domov a z východnej strany ornou pôdou. Bezprostredná dopravná obsluha a napojenie územia je riešené pripojením na Novú cestu (s nadväznosťou na Ulicu SNP – cestu III/1337) a na uvažovanú komunikáciu projektu Za humnami II.
Vymedzená plocha je v súčasnosti nezastavaná stavbami objektov a je vedená ako orná pôda. Na pozemkoch sa nenachádza vzrastlá stromová zeleň určená na výrub, prítomné sú len náletové dreviny, pri ktorých podľa legislatívy nie je potrebný súhlas na výrub. Cez riešené územie v súčasnosti vedú stožiare elektrického vedenia.

Okolité územie je tvorené existujúcou a plánovanou nízkopodlažnou zástavbou rodinných domov v súlade so schváleným Územným plánom obce Dolné Lovčice. Zástavba prirodzene nadväzuje na urbanisticko-architektonický kontext obce a rešpektuje vidiecke obytné prostredie bez prítomnosti priemyselnej výroby či iných rušivých vplyvov.

Dotknuté územie nezasahuje do žiadnych ochranných pásiem vodárenských zdrojov, chránených a vyhlásených území (napr. NATURA 2000, prvkov USES a pod.) a v rozsahu jej plošného návrhu nedôjde k odstráneniu žiadnych prírodných ani kultúrnych pamiatok.

Variant 1
Variant 1 predloženého zámeru predstavuje návrh 15 trojbytových budov a ďalšiu reparceláciu vzniknutých 5 pozemkov pre výstavbu rodinných domov (jednobytových budov) a jeden pozemok pre občiansku vybavenosť, dopravnej a technickej infraštruktúry v riešenom území A1-5, A1-6 IBV Pod orechmi I. Obytná zóna bude podľa schváleného územného plánu obce pozostávať z nízko podlažnej zástavby 20 samostatne stojacich rodinných domov a jednej občianskej vybavenosti. Každý budúci aj navrhovaný dom dodržiava stavebnú čiaru, dané regulatívy územia, koeficient zastavanosti a zelene pre danú lokalitu a odstupové vzdialenosti podľa STN 73 4301 Budovy na bývanie.

Číslo spisu OU-TT-OSZP3-2026/110024 | Por.č.záznamu 014 | Číslo záznamu 0183749/2026 | Dátum odoslania 12.11.2026 | Forma originálu hodnoverná elektronická

KÓPIA

Ďalej navrhovaná činnosť rieši aj novú parceláciu celej zóny ako aj riešenie vytvorenia vjazdov pre jednotlivé navrhované aj budúce objekty. Urbanistické riešenie tiež rieši okrem konceptu dopravy aj koncept sietí infraštruktúry pre celú lokalitu A1-5 a A1-6 Pod orechmi I, napojenie inžinierskych sietí na jestvujúce siete v definícii bodov napojenia a predpokladané dimenzie týchto sietí. Ku každému rodinnému domu sa prípojkami privádza pitná voda, požiarny vodovod a elektrická energia, splašky sa odvádzajú navrhovanou splaškovou prečerpávacou kanalizáciou, navrhovaná cestná komunikácia je osvetlená verejným osvetlením. Dokumentácia taktiež rieši osadenie pätnástich konkrétnych trojbytových objektov (stavebný objekt SO 11.1 až SO 11.15), s pripojením na kanalizáciu, vodu, NN sieť a dažďovú kanalizáciu na jednotlivých pozemkoch.

Napojenie riešenej lokality IBV bude pomocou novej obslužnej komunikácie, jej pripojenie na jestvujúce a dobudované miestne komunikácie. Detailný návrh navrhovanej komunikácie, jej napojenia, tiež detailné riešenie infraštruktúry, jej dimenzií a ostatných parametrov a napojenia sú predmetom riešenia v projektovej dokumentácii. Podrobnejšie vzťahy sú zrejmé z grafických príloh zámeru. Návrh predpokladá napojenie novej vetvy vodovodu na jestvujúci obecný vodovod, napojenie kanalizácie na už jestvujúcu kanalizačnú sieť obce, napojenie elektrickej energie zemným káblom z jestvujúcej trafostanice TS pri ihrisku. V rámci Projektu stavebný zámer je riešený aj koncept návrhu osvetlenia účelovej komunikácie a dažďová kanalizácia v urbanistickej zóne a slaboprúdové siete.

Členenie navrhovanej stavby:
SO 01 - PRÍSTUPOVÁ KOMUNIKÁCIA A SPEVNENÉ PLOCHY
SO 02 - VODOVOD
SO 03 - SPLAŠKOVÁ KANALIZÁCIA
SO 04 - DAŽĎOVÁ KANALIZÁCIA
SO 05 - REKONŠTRUKCIA TRAFOSTANICE
SO 06 - DISTRIBUČNÝ ROZVOD NN
SO 07 - PRÍPOJKY NN
SO 08 - VEREJNÉ OSVETLENIE
SO 09 - SLABOPRÚDOVÉ ROZVODY
SO 10 - SADOVÉ ÚPRAVY
SO 11.1 - TROJBYTOVÁ BUDOVA - VARIANT "A"
SO 11.2 - TROJBYTOVÁ BUDOVA - VARIANT "A"
SO 11.3 - TROJBYTOVÁ BUDOVA - VARIANT "B"
SO 11.4 - TROJBYTOVÁ BUDOVA - VARIANT "B"
SO 11.5 - TROJBYTOVÁ BUDOVA - VARIANT "C"
SO 11.6 - TROJBYTOVÁ BUDOVA - VARIANT "D"
SO 11.7 - TROJBYTOVÁ BUDOVA - VARIANT "D"
SO 11.8 - TROJBYTOVÁ BUDOVA - VARIANT "D"
SO 11.9 - TROJBYTOVÁ BUDOVA - VARIANT "D"
SO 11.10 - TROJBYTOVÁ BUDOVA - VARIANT "D"
SO 11.11 - TROJBYTOVÁ BUDOVA - VARIANT "D"
SO 11.12 - TROJBYTOVÁ BUDOVA - VARIANT "D"
SO 11.13 - TROJBYTOVÁ BUDOVA - VARIANT "D"
SO 11.14 - TROJBYTOVÁ BUDOVA - VARIANT "D"
SO 11.15 - TROJBYTOVÁ BUDOVA - VARIANT "D"
SO 12 – PRELOŽKA DISTRIBUČNÉHO ROZVODU NN (prípojka pre f. Duriš)

Odôvodnenie

Navrhovateľ, spoločnosť Piano estate a. s., Zavarská 10/H, 917 01 Trnava, IČO: 53 248 261, dňa 23. 09. 2026 doručil na Okresný úrad Trnava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia (ďalej len „Okresný úrad Trnava“) v súlade s § 18 ods. 2 písm. d) a podľa § 29 ods. 1 písm. b) zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o posudzovaní vplyvov“) zámer navrhovanej činnosti „IBV DOLNÉ LOVČICE - Pod orechmi I.“ (ďalej len „zámer navrhovanej činnosti“) vypracovaný podľa prílohy č. 8a zákona o posudzovaní vplyvov. Zámer navrhovanej činnosti spracoval: RNDr. Ľuboš Haltmar, Envldeal, s. r. o., Jaskový rad 151, 831 01 Bratislava, IČO: 44 322 623, dátum: Bratislava 09/2026.

KÓPIA

Okresný úrad Trnava 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 a ako príslušný orgán podľa § 3 písm. l) v spojení s § 56 písm. b) zákona o posudzovaní vplyvov upovedomil listom č. OU-TT-OSZP3-2026/110024-002 zo dňa 23. 09. 2026 o tom, že dňom doručenia oznámenia o zámere navrhovanej činnosti začalo zisťovacie konanie o posudzovaní vplyvov navrhovanej činnosti na životné prostredie a podľa § 29 ods. 4 zákona o posudzovaní vplyvov zaslalo vyššie uvedeným upovedomením oznámenie o zámere navrhovanej činnosti povoľujúcemu 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 Trnava zároveň uvedeným listom informoval o určení termínu ústneho pojednávania a prizval naň navrhovateľa.

Súčasne Okresný úrad Trnava podľa § 29 ods. 4 zákona o posudzovaní vplyvov dňa 23. 09. 2026 zverejnil oznámenie o zmene navrhovanej činnosti v centrálnom informačnom systéme, na adrese:
https://www.enviroportal.sk/eia/detail/ibv-dolne-lovcice-pod-orechmi-i

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

Navrhovaná činnosť, ktorá je predmetom zámeru je zaradená podľa prílohy č. 8 zákona o posudzovaní vplyvov nasledovne:
Kapitola 13. Infraštruktúra
• položka 1, časť B (zisťovacie konanie): a): Projekty rozvoja obcí vrátane prípravy územia na následnú výstavbu pozemných stavieb alebo ich súborov od 10 000 m2 záberu celkovej plochy

Celková plocha pozemku investora v riešenom území je 15 781 m2.

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

Dňa 20. 10. 2026 sa na Okresnom úrade Trnava v súlade § 29 ods. 7 zákona o posudzovaní vplyvov uskutočnilo ústne pojednávanie za účasti zástupcu príslušného orgánu a navrhovateľa, v rámci ktorého boli prediskutované jednotlivé stanoviská doručené k zámeru navrhovanej činnosti. Pred pojednávaním boli navrhovateľovi zaslané stanoviská od subjektov, ktorí mali pripomienky k zámeru.

K oznámeniu o zámere navrhovanej činnosti bolo na Okresný úrad Trnava podľa § 29 ods. 5 zákona o posudzovaní vplyvov doručených 10 (desať) stanovísk od jednotlivých subjektov. V rámci zisťovacieho konania neboli doručené nevyžiadané stanoviská v zmysle § 29 ods. 6 zákona o posudzovaní vplyvov od verejnosti.

Stanoviská, ktoré zaslali jednotlivé subjekty sú nasledovné (uvádzané v skrátenom znení) a sú súčasťou spisového materiálu:

1. Okresný úrad Trnava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia:
Štátna správa ochrany prírody a krajiny, stanovisko č. OU-TT-OSZP3-2026/111688 zo dňa 01. 10. 2026:
V stanovisku uvádza nasledovné:
1. Na predmetnej lokalite platí prvý stupeň územnej ochrany prírody a krajiny, v zmysle § 12 zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov.
2. V zmysle § 3 ods. 3 zákona o ochrane prírody, 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 navrhnúť opatrenia, ktoré prispejú k jeho vytváraniu a udržiavaniu.
3. V prípade nevyhnutného výrubu žiadame dodržiavať platnú legislatívu t.j. výrub realizovať v zmysle zákona o ochrane prírody.
4. Orgán ochrany prírody nepožaduje posudzovanie tejto činnosti. Z hľadiska záujmov ochrany prírody a krajiny navrhujeme, aby v navrhovanej činnosti bol dodržiavaný zákon o ochrane prírody a krajiny a boli dodržané všetky opatrenia na zmiernenie vplyvov na životné prostredie uvedené v kapitole IV. 10 predloženého zámeru:

KÓPIA

• Existujúci hustý zápoj listnatých stromov lemujúci južnú hranicu pozemku v plnom rozsahu zachovať a rešpektovať ho ako prirodzenú izolačnú bariéru.
• V bezprostrednom okolí novonavrhovaných spevnených plôch a komunikácií zrealizovať sadové úpravy spočívajúce vo výsadbe uličných pásov z listnatých a ihličnatých krov (narastajúcich do výšky max. 0,8 m) v kombinácii s kvitnúcimi okrasnými trávami, trvalkami a výsevom trávnika.
• Zabezpečiť, aby kompaktné plochy obytnej zelene boli rozvíjané na súkromných pozemkoch rodinných domov v rámci záhrad, pričom koeficient zelene (KZ) na jednotlivých parcelách bude dosahovať viac ako 50 %.žiada rešpektovať všetky prvky územného systému ekologickej stability, významné krajinné prvky a lokality s výskytom chránených druhov, nachádzajúce sa v blízkosti realizácie investičnej akcie, k. ú. Boleráz. V zmysle § 3 ods. 3 zákona o ochrane prírody, 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 navrhnúť opatrenia, ktoré prispejú k jeho vytváraniu a udržiavaniu.

Stanovisko Okresného úradu Trnava: požiadavky dotknutého orgánu zapracoval príslušný orgán do podmienok tohto stanoviska.

2. Krajské riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Trnave: stanovisko č. KRHZ-TT-OPP-2026/000767-002 zo dňa 30. 09. 2026:
Dotknutý orgán so zámerom navrhovanej činnosti súhlasí s podmienkou, že pri zmenách týkajúcich sa požiarnej ochrany žiada predložiť projektovú dokumentáciu na odsúhlasenie.

Stanovisko Okresného úradu Trnava: požiadavku dotknutého orgánu zapracoval príslušný orgán do podmienok tohto stanoviska.

3. Okresný úrad Trnava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia:
Štátna správa ochrany ovzdušia, vyjadrenie č. OU-TT-OSZP3-2026/111686-002 zo dňa 06. 10. 2026:
Po preskúmaní predloženého zámeru navrhovanej činnosti, orgán ochrany ovzdušia vydáva nasledovné vyjadrenie:
1) Opatrenia počas výstavby a prevádzky navrhovanej činnosti z hľadiska ochrany ovzdušia:
• Čistenie automobilov pri výjazde zo staveniska, čistenie prístupovej komunikácie na výjazde mechanizmov zo staveniska, kropenie staveniska počas výkopových prác a pod.
• Zabezpečiť maximálne zníženie prašnosti počas výstavby navrhovanej činnosti najmä kropením staveniska počas výkopových prác a kapotovaným zariadení na manipuláciu so sypkými materiálmi, oplachtením stavby pri realizácii prašných stavebných činností a pod.
• Pri činnostiach, pri ktorých môžu vznikať prašné emisie je potrebné využiť technicky dostupné prostriedky na obmedzenie vzniku týchto prašných emisií.
• Skladovanie prašných stavebných materiálov v hraniciach staveniska minimalizovať, resp. ich skladovať v uzatvárateľných plechových skladoch, silách a pod.
2) Ak predmetnou stavbou vznikne malý zdroj znečisťovania ovzdušia, jeho povoľovanie spadá do kompetencie príslušnej obce v zmysle § 46 ods. 2 zákona o ochrane ovzdušia.
3) V prípade, že sa uvažuje s prevádzkou stacionárnych chladiacich zariadení, stacionárnych klimatizačných zariadení, stacionárnych tepelných čerpadiel, protipožiarnych zariadení, chladiacich jednotiek chladiarenských nákladných vozidiel a prípojných vozidiel a elektrických rozvádzačov obsahujúcich fluórované skleníkové plyny v množstve 5 ton ekvivalentu CO2 alebo viac za rok, u p o z o r ň u j e m e prevádzkovateľa na plnenie povinností ustanovených v zákone č. 286/2009 Z. z. o fluórovaných skleníkových plynoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a vo vyhláške MŽP SR č. 314/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 286/2009 Z. z., v znení neskorších predpisov.
Dotknutý orgán ochrany ovzdušia nemá k predmetnému oznámeniu k zámeru navrhovanej činnosti „DOLNÉ LOVČICE – Pod orechmi I“ žiadne ďalšie pripomienky ani námietky.

Stanovisko Okresného úradu Trnava: požiadavky dotknutého orgánu zapracoval príslušný orgán do podmienok tohto stanoviska a zároveň konštatuje, že navrhovateľ je povinný dodržiavať všetky legislatívne požiadavky.

4. Okresný úrad Trnava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia:
Štátna vodná správa, stanovisko č. OU-TT-OSZP3-2026/111889-002 zo dňa 91. 10. 2026:

KÓPIA

Z hľadiska ochrany vodných pomerov požaduje:
• Dbať o ochranu podzemných a povrchových vôd a zabrániť nežiaducemu úniku nebezpečných látok do pôdy, podzemných a povrchových vôd.
• Dodržať ustanovenia vyhlášky č. 200/2018 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o zaobchádzaní so znečisťujúcimi látkami, o náležitostiach havarijného plánu a o postupe pri riešení mimoriadneho zhoršenia vôd, v nadväznosti na § 39 vodného zákona.
• Dôsledne dodržiavať všetky podmienky vydaných rozhodnutí a súhlasov, ako aj interné predpisy, ktoré predstavujú opatrenia proti nepriaznivým vplyvom činnosti na životné prostredie.

Stanovisko Okresného úradu Trnava: požiadavky dotknutého orgánu zapracoval príslušný orgán do podmienok tohto stanoviska a zároveň konštatuje, že navrhovateľ je povinný dodržiavať všetky legislatívne požiadavky.

5. Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Trnave: stanovisko č. RÚVZTT/OHŽPaZ/2904/11627/2026 zo dňa 08. 10. 2026:
Dotknutý orgán z hľadiska ochrany verejného zdravia netrvá na posudzovaní zmeny navrhovanej činnosti podľa zákona o posudzovaní vplyvov.

Stanovisko Regionálneho úradu verejného zdravotníctva: príslušný orgán berie stanovisko na vedomie.

6. Okresný úrad Trnava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia:
Štátna správa odpadového hospodárstva, stanovisko č. OU-TT-OSZP3-2026/112549 zo dňa 06. 10. 2026
Dotknutý orgán k predloženému zámeru dáva nasledovné stanovisko:
-Pri realizácii navrhovanej činnosti požadujeme dodržiavať ustanovenia zákona o odpadoch, ustanovenia všetkých súvisiacich vykonávacích predpisov a súvisiacich právnych noriem.

Stanovisko Okresného úradu Trnava: príslušný orgán konštatuje, že navrhovateľ je povinný dodržiavať všetky legislatívne požiadavky a právne normy.

7. Okresný úrad Trnava, odbor opravných prostriedkov, pozemkový referát: stanovisko č. OU-TT-OSZP3-2026/111889-002OOP6-2026/110765-002 zo dňa 13. 10. 2026:
Dotknutý orgán vyhodnotil navrhovaný záber poľnohospodárskej pôdy v k. ú. Dolné Lovčice ako adekvátny a odôvodnený a k zámeru nemá z hľadiska ochrany poľnohospodárskej pôdy žiadne pripomienky.

Stanovisko Okresného úradu Trnava: príslušný orgán berie stanovisko na vedomie.

8. Ministerstvo dopravy Slovenskej republiky – Sekcia stratégie a plánovania, Bratislava: stanovisko č. 32432/2026/SSP/99678 zo dňa 07. 10. 2026:
MD SR má k navrhovanej činnosti nasledovné pripomienky a požiadavky:
- Navrhovanú stavbu je potrebné odsúhlasiť so správcom a vlastníkom ovplyvnených komunikácií.
- Všetky dopravné parametre navrhnúť v súlade s aktuálne platnými STN a technickými predpismi, najmä STN 73 6110:2024 Projektovanie miestnych ciest a príslušnými technickými predpismi rezortu dopravy.
- Návrhom pešej dopravy vytvárať sieť, ktorá zabezpečí možnosť plynulého a bezpečného pohybu chodcov.
- Upozorňujeme, že pri návrhu jednotlivých stavieb v blízkosti pozemných komunikácií je nevyhnutné posúdiť nepriaznivé vplyvy z dopravy a dodržať pásmo hygienickej ochrany pred hlukom a negatívnymi účinkami dopravy podľa vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v znení neskorších zmien a predpisov.
- V rámci realizácie projektu upozorňujeme na potrebu implementovať prvky elektromobility podľa zákona č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (vo vzťahu k parkovacím miestam § 8a Elektromobilita).

Stanovisko MD SR: požiadavky dotknutého orgánu zapracoval príslušný orgán do podmienok tohto stanoviska.

9. Trnavský samosprávny kraj: stanovisko č. 548/2026/OÚPŽP-4/Re zo dňa 09. 10. 2026:

KÓPIA

Oddelenie územného plánovania a životného prostredia TTSK nepožaduje predložený zámer posudzovať podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie, keďže navrhovaná činnosť plynule nadväzuje na zastavané územie a iné obytné zóny v obci a jej realizáciou sa z hľadiska životného prostredia predpokladajú bežné vplyvy obývaného urbanizovaného územia. Keďže navrhovaná činnosť bude dopravne napojená na cestu III/1337, súčasťou stanoviska je aj stanovisko odboru dopravnej politiky TTSK.
Stanovisko odboru dopravnej politiky TTSK:
- Rešpektovať trasu existujúcej cesty č. III/1337 vo vlastníctve Trnavského samosprávneho kraja.
- Akýkoľvek zásah do cesty III. triedy je potrebné odsúhlasiť s orgánom štátnej správy, ktorým v tomto prípade je Okresný úrad Trnava, Odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií.
- Navrhovaná činnosť vytvára podmienky pre individuálnu bytovú výstavbu. Jej realizácia bude mať priamy vplyv na cestnú dopravu v dotknutom území najmä počas jej prevádzky. V dotknutom území dôjde k nárastu statickej a dynamickej cestnej dopravy súvisiacej s obyvateľmi a návštevníkmi objektov a k celkovému zahusteniu dopravnej situácie.
- Dopravné napojenie navrhovanej lokality na cestu III. triedy je potrebné podrobne rozpracovať v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie v zmysle platných STN. Zároveň je potrebné vyšpecifikovať kapacitné potreby navrhovanej lokality z hľadiska dopravy. V prípade zvýšenej dopravnej intenzity na ceste III. triedy požadujeme vypracovať aj posúdenie intenzity dopravného zaťaženia. Na základe tohto posúdenia budú v rámci širších súvislostí stanovené aj prípadné potrebné stavebné úpravy tejto cesty (rozšírenie, spevnenie podložia a pod.).
- Všetky dopravné napojenia na cestu III. triedy musia byť navrhnuté tak, aby nebol narušený odtok dažďovej vody z predmetnej cesty a zároveň voda z pripájanej komunikácie nesmie stekať smerom k danej ceste.
- V prípade, že po realizácii predmetného zámeru bude potrebné v rámci širších súvislostí realizovať stavebné úpravy stykovej križovatky na ceste č. III/1337 za účelom zvýšenia jej kapacity, priepustnosti, prípadne plynulosti dopravy, budú tieto opatrenia realizované na náklady investora, ktorý túto potrebu vyvolal.
- Stavebnou činnosťou pri realizácii stavby nesmie byť ohrozená cesta vo vlastníctve TTSK z hľadiska svojej stability, technického stavu a zachovania odtokových pomerov, respektíve zachovania funkcie cestnej priekopy.
- Všetky vyvolané úpravy na ceste III. triedy z dôvodu realizácie stavby (úprava dopravného značenia, prípadné spätné úpravy vozovky a podobne) budú realizované na náklady investora stavby.
- Prípadné opatrenia na elimináciu negatívnych vplyvov dopravy z cesty č. III/1337 na navrhované bytové domy žiadame realizovať na náklady stavebníka obytnej zóny, nakoľko vplyvy a intenzita dopravy sú v súčasnosti známe.
- Navrhovaná nová lokalita bývania je situovaná pri ceste III. triedy. Týmto upozorňujeme na zvýšený hluk, prašnosť, vibrácie, ktoré sú spôsobené vplyvom cestnej premávky, čo môže narušiť kvalitu bývania. Pri umiestňovaní novo navrhovaných lokalít pri cestách je potrebné uvažovať s izolačnou zeleňou a protihlukovými opatreniami už pri návrhu umiestnenia, aby tieto neboli dodatočne vyžadované od príslušného správcu ciest.

Stanovisko Okresného úradu Trnava: požiadavky dotknutého orgánu zapracoval príslušný orgán do podmienok tohto stanoviska.

10. Okresný úrad Trnava, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, stanovisko č. OU-TT-OCDPK-2026/110574/Pa zo dňa 24. 09. 2026:
V stanovisku uvádza nasledovné:
- Stavba IBV DOLNÉ LOVČICE – Pod orechmi I. – NOVOSTAVBA musí byť v súlade s územným plánom obce Dolné Lovčice.
- V prípade, že sa počas stavby bude predpokladať obmedzenie cestnej premávky na ceste III/1337, je potrebné min. 30 dní pred realizáciou na tunajšom úrade podať žiadosť o určenie dočasného dopravného značenia. Prílohou žiadosti bude súhlasné stanovisko Správy a údržby ciest TTSK a OR PZ ODI Trnava + odsúhlasený návrh DDZ.
- Rodinné domy sú dopravne napojené na navrhovanú miestnu cestu, ktorá sa napája na obojsmernú cestu (ulica Nová Cesta), ktorej cestný správnym orgánom je obec Dolné Lovčice.
- Žiadame zaistiť požiadavky statickej dopravy v zmysle platných STN, aby sa predchádzalo parkovaniu na cestách a miestnych komunikáciách.
- Na miestnych cestách je určenie dopravného značenia v kompetencii obce Dolné Lovčice podľa § 3 ods. 2 cestného zákona na základe stanoviska ORPZ – ODI Trnava.
- Počas realizácie predmetnej stavby a zemných prác nesmie byť na telese cesty III/1337 skladovaný žiadny stavebný materiál ani zemina z výkopov.
- Cesta III/1337 nesmie byť poškodzovaná ani znečisťovaná. Prípadné poškodenie krajnice, priekopy, svahu, obrubníkov a iných súčastí cesty musí byť uvedené do pôvodného stavu.
- Žiadame preveriť či miestna cesta ako aj cesta III/1337 bude technicky vyhovovať nárastu dopravy.

KÓPIA

- Akékoľvek zmeny v PD žiadame opätovne predložiť na vyjadrenie.

Stanovisko Okresného úradu Trnava: požiadavky dotknutého orgánu zapracoval príslušný orgán do podmienok tohto stanoviska.

V súlade s § 29 ods. 5 zákona o posudzovaní vplyvov sa stanovisko nedoručené v zákonom stanovenej lehote považuje za súhlasné.

Počas zisťovacieho konania neboli na Okresný úrad Trnava doručené nevyžiadané stanoviská verejnosti.

Súčasný stav využívania územia
Umiestnenie navrhovanej činnosti je v Trnavskom samosprávnom kraji, okrese Trnava, obci Dolné Lovčice, katastrálne územie Dolné Lovčice na parcelách C KN č. 10/88, 10/89, 10/90, 10/91, 10/92, 10/93, 10/94, 10/95, 10/96, 10/97, 10/98, 10/99, 10/100, 10/101, 10/102, 10/103, 10/104, 10/105, 10/106, 10/107, 10/108, 10/109, 10/110 (vo vlastníctve investora Piano estate a.s., LV 973), E 436, C KN 434/3, C KN 434/6, C KN 436/2, C KN 436/5 (vo vlastníctve dotknutej obce Dolné Lovčice) a C KN 436/7 a C KN 436/8 (vo vlastníctve Západoslovenská distribučná, a.s.). V súčasnosti sú dotknuté parcely vo vlastníctve investora klasifikované ako Orná pôda, zatiaľ čo parcely vo vlastníctve obce a spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s. sú klasifikované ako Zastavaná plocha a nádvorie. Parcely sú umiestnené v zastavanom území obce (s výnimkou parciel patriacich spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s.).

ÚDAJE O VSTUPOCH (požiadavky navrhovanej činnosti na vstupy)

Záber pôdy
Celková plocha pozemkov investora v riešenom území predstavuje 15 781 m² (pričom záber poľnohospodárskej pôdy v lokalite A1-5 predstavuje 1,1683 ha). Lokalita sa nachádza v juhozápadnej časti obce Dolné Lovčice a priamo nadväzuje na lokality Za humnami I a Za humnami II. Z juhozápadnej strany je územie ohraničené vodným kanálom, zo severu a severozápadu existujúcou zástavbou rodinných domov a z východnej strany ornou pôdou. Územie je obslúžené a dopravne napojené cez Novú cestu (s nadväznosťou na Ulicu SNP – cestu III/1337), Mierovú ulicu a uvažovanú komunikáciu projektu Za humnami II.
Vymedzená plocha je dnes nezastavaná stavbami objektov a tvorená ornou pôdou s náletovými drevinami, pri ktorých nie je potrebný súhlas na výrub (v území sa nenachádza vzrastlá stromová zeleň určená na výrub). Cez riešené územie v súčasnosti vedú stožiare elektrického vedenia. V rámci projektu sa navrhuje kompletné vybudovanie dopravnej a technickej infraštruktúry vrátane obecného vodovodu (D90), splaškovej kanalizácie (zaústenej do verejnej kanalizácie obce prevádzkovanej spoločnosťou TAVOS Piešťany), distribučných rozvodov NN (napojených z existujúcej trafostanice TS pri ihrisku), verejného osvetlenia, optických rozvodov a líniových vsakovacích systémov s drenážnymi profilmi a blokmi pre odvedenie dažďových vôd.
Uvedená investícia nezasahuje do žiadnych ochranných pásiem vodárenských zdrojov, chránených a vyhlásených území a v rozsahu jej plošného návrhu nedôjde k odstráneniu žiadnych prírodných ani kultúrnych pamiatok.
Ako vyplýva z uvedeného, na realizáciu navrhovanej činnosti, v zmysle tohto zámeru, sa predpokladá trvalý záber poľnohospodárskej pôdy, nakoľko sú niektoré navrhované parcely na zmenu funkčného využitia podľa KN vedené ako Orná pôda. K záberu lesného pôdneho fondu nedôjde.

Potreba vody
Voda pre potreby zariadenia staveniska a pre potreby výstavby bude odoberaná prípojkou vody z verejného vodovodu.
Predpokladaný odber vody:
Q_1 - úžitková voda max. 0,250 l/s
Q_2 - pitná voda a voda pre sanitárne účely max. 0,350 l/s
Q_3 - požiarna voda min. 5,000 l/s
Qcelk - celková potreba vody na stavenisku min. 5,600 l/s

Potreba vody počas prevádzky :
- vodovod D90 (90x8,2) v celkovej dĺžke 338,7 m
- vetva V1, vodovod D90 (90x8,2) v dĺžke 247,87 m
- vetva V2, vodovod D90 (90x8,2) v dĺžke 93,35 m

KÓPIA

- 21ks prípojok pre RD a OV - HDPE D 32x3,0 + 21ks navŕtavacích pásov
- 2ks podzemný požiarny hydrant DN80
- 1ks nadzemný požiarny hydrant DN80

Potreba vody pre obyvateľstvo
Potreba pre bytový fond počet obyvateľov n = 146
Potreba vody Qd = 135 l/os.d
Potreba požiarnej vody:
Potreba požiarnej vody je v súlade s vyhláškou MV SR č. 699/2004 Z. z. a STN 92 0400 stanovená pre stavby na bývanie a ubytovanie skupiny A s plochou požiarneho úseku S < 200 m² na 7,5 $l.s^{-1}$ pri minimálnej dimenzii potrubia vodovodnej siete DN 80.

Energetické vstupy
Počas výstavby
Zdrojom elektrickej energie počas výstavby bude elektrická prípojka v bode napojenia určenom Západoslovenskou Distribučnou a. s.. Zásadné ovplyvnenie alebo zmena súčasného systému zásobovania elektrickou energiou v dotknutom území pre potreby výstavby navrhovanej činnosti sa nepredpokladá.

Spotreba elektrickej energie pri výstavbe navrhovanej činnosti vzniká pri výrobe betónov, živíc, pri prevádzke stavebných dvorov. Požiadavka na maximálny potrebný príkon počas výstavby sa predpokladá v priemere od 80 do 150 kVA. Zabezpečenie plynom a teplom počas výstavby areálu navrhovanej činnosti sa nepredpokladá.

Elektrická energia
Počas prevádzky
Zásobovanie elektrickou energiou a distribučné rozvody NN (SO 05, SO 06, SO 07)
Zásobovanie obytnej zóny elektrickou energiou je navrhnuté napojením z existujúcej trafostanice TS pri ihrisku (rozvádzač Rnn/TS 0019-007). Dokumentácia neuvažuje s výstavbou novej kioskovej TS.
Distribučné podzemné káblové rozvody NN (SO 06) sú navrhnuté káblami NAYY-J 4x240 vedenými prevažne v zelených pásoch a chodníkoch vo verejne prístupných koridoroch. Vedenia sú zokruhované cez voľne stojace pilierové rozpojovacie a istiace skrine typu SR6, resp. SR7. Pod komunikáciami a vjazdmi sú káble zatiahnuté v chráničkách FXKV 160 a v trasa je sprevádzaná uzemňovacím pásom FeZn 30x4 mm a výstražnou fóliou.

Jednotlivé stavebné objekty sú napojené samostatnými prípojkami NN (SO 07) zo skríň SR:
-jednobytové rodinné domy káblami NAYY-J 4x25,
-trojbytové budovy káblami NAYY-J 4x35,
-obchodná prevádzka káblom NAYY-J 4x50.
Elektromerové rozvádzače RE pre meranie odberu elektrickej energie (celkovo 52 odberných miest) sú umiestnené na hraniciach jednotlivých pozemkov na verejne prístupných miestach.

Predpokladané výkonové bilancie:
50x Bytových jednotiek – rodinný dom, 1x Obchod, 1x Technická vybavenosť (52 odberných miest).
Celková výkonová bilancia IBV: 361,06

Verejné osvetlenie (SO 08)
Verejné osvetlenie obslužných komunikácií (SO 08) pozostáva z 18 stožiarov VO. Napájanie osvetlenia je riešené z najbližšieho svetelného bodu na existujúcom podpernom bode (PB), kde je osadená istiaca skrinka SPP2 s poistkovým istením 3x16A.
Z napájacej skrinky SPP2 je v zemi vedený káblový rozvod CYKY-J 4x10 mm² v oceľovej chráničke 40. Inštalovaný a súčasný výkon verejného osvetlenia Pi = 15x13 W = 195 W.

Slaboprúdové rozvody a miestny rozhlas (SO 09)
V rámci slaboprúdových rozvodov (SO 09) projekt rieši vybudovanie trás pre optické siete a rozvody ozvučovacej sústavy miestneho rozhlasu, ktoré sú vedené v súbehu s káblovými rozvodmi NN a verejného osvetlenia:
Optické rozvody: Vo výkope sa ukladajú chráničky HDPE 12/8 a HDPE 7/3,5 na 10 cm pieskovom lôžku. Chráničky HDPE 7/3,5 určené pre jednotlivé rodinné domy sú ukončené na hraniciach pozemkov s rezervačným presahom 20 m. V území sa uvažuje s 2 ks optických boxov.

Číslo spisu	Por.č.záznamu	Číslo záznamu	Dátum odoslania	Forma originálu
OU-TT-OSZP3-2026/110024	014	0183749/2026	12.11.2026	hodnoverná elektronická

KÓPIA

Miestny rozhlas: Pozdĺž trás VO sú realizované rozvody miestneho rozhlasu káblom CYKY-O 2x6 mm². Vonkajšie reproduktory sú umiestnené na stožiaroch verejného osvetlenia (stožiare S5/5 a S5/8) na konzolách vo výške cca 4,5 m. Plastová pripojovacia skrinka je namontovaná na stožiari vo výške cca 0,5 m. Zaústenie a ovládanie rozhlasu je vyvedené na Obecný úrad Dolné Lovčice.

Vykurovanie: navrhnuté kombinovane – hlavným zdrojom je elektrické podlahové kúrenie v kombinácii s klimatizačnými jednotkami. Príprava teplej úžitkovej vody (TV): Pre každú bytovú jednotku je navrhnutý samostatný elektrický zásobníkový ohrievač ARISTON s objemom 80 l (1,8 kW/ 230 V).
Vetranie: Objekty rodinných domov a trojbytových budov majú zabezpečené prirodzené vetranie oknami. Zabezpečenie plynom počas prevádzky areálu navrhovanej činnosti sa nepredpokladá.

Surovinové zdroje
Počas výstavby z navrhovaného členenia zámeru bude surovinové zabezpečenie spresnené po ukončení výberového konania. Presná špecifikácia, druhy požadovaných materiálov a potrebné množstvá na výstavbu budú zrejmé z jednotlivých dokumentácií pre uvedené objekty, napr. z dokumentu Výkaz a výmer a to na základe presného prepočtu oprávnených projektantov. Nároky na zabezpečenie týchto surovín si bude uplatňovať budúci zhotoviteľ stavby u príslušných výrobcov.

Pri prevádzke navrhovanej činnosti je predpoklad potreby surovín len v súvislosti s údržbou komunikácií, chodníkov, rozvodných a distribučných sietí (zimný posypový materiál, asfalt a betón na drobné opravy, odpady z čistenia ulíc a sietí a pod.). Údaje o predpokladanej spotrebe týchto surovín budú spresnené v podrobnejšej etape projektovej prípravy stavby.

Nároky na dopravnú infraštruktúru
Počas výstavby - záujmové územie priamo nadväzuje na lokality Za humnami I a Za humnami II a bude dopravne obslúžené pripojením na Novú cestu (s nadväznosťou na Ulicu SNP – cestu III/1337), ako aj napojením na uvažovanú komunikáciu projektu Za Humnami II. a Mierovú ulicu.
Stavba nemá obmedzenia z hľadiska dopravného prístupu a počas výstavby aj po jej dokončení môže fungovať ako samostatná časť. Pre dovoz stavebného materiálu budú použité dostupné komunikácie, pričom presné dopravné trasy spresní zhotoviteľ stavby pred zahájením stavebných prác.

Počas prevádzky - navrhovaná IBV sa pripája na jestvujúcu sieť miestnych komunikácií v dvoch miestach. V juhovýchodnej časti je pripojenie na Novú cestu ktorá sa ďalej pripája na Ulicu SNP – cestu III/1337. Na západnej strane bude pripojenie na uvažovanú komunikáciu projektu „IBV Dolné Lovčice, Za Humnami II., Dolné Lovčice“. Návrh dopravného riešenia začína pripojením Trasy 1 na jestvujúcu miestnu cestu Novú, kde sa vytvorí priesečná križovatka s novým pravým ramenom. Pripojenie je pod uhlom 83,13° v obojstranných smerových oblúkoch R=7,0m. Za pripojením je navrhnutý priechod pre chodcov ako peší prístup do lokality. Komunikácia za pripojením vedie v ľavom smerovom oblúku R=30,0m a ďalej až po koniec trasy v priamom smere. V priamej časti sa ďalej pripájajú vľavo Trasy 2 a 3, tiež v smerových oblúkoch R=7,0m a taktiež k trasám vedú priechody pre chodcov. Trasa 2 a Trasa 3 sú kratšie komunikácie sprístupňujúce väčší počet rodinných domov. Trasa 2 sa na konci pripája na vozovku budovanú v rámci projektu „IBV Dolné Lovčice, Za Humnami II.“ Trasa 3 za koncom vedenia v priamej časti vytvára časť pokračovania cesty, ktorá v budúcnosti vytvorí prepojenie na Slnečnú ulicu. V návrhu slúži kolmá časť vetvy dĺ. 19,50m pre otáčanie vozidiel dopravnej obsluhy. Všetky navrhované cesty sú dvojpruhové, obojsmerné s neobmedzeným dopravným prístupom s jednostranným chodníkom a na opačnej strane zeleným pásom pre odvodnenie. Chodník resp. zeleň križujú vo vymedzených miestach vjazdy k parkovacím plochám rodinných domov.
Celý dopravný systém je navrhnutý pre obojsmernú prevádzku s patričným dopravným značením. Spevnené plochy komunikácií sú navrhnuté z asfaltobetónu. Chodníky a vjazdy sú navrhnuté s povrchom z betónovej dlažby.
Odvodnenie navrhovaných plôch komunikácií, chodníkov a vjazdov je riešené navrhovanými priečnymi a pozdĺžnymi sklonmi k okraju navrhovaných spevnených plôch. Zo všetkých trás budú odvedené povrchové dažďové vody do pásov zelene cez zvýšený obrubník s medzerami 10cm. Pozdĺž trás bude vytvorená ucelená vsakovacia a odparovacia priekopa aj pod vjazdami pre zväčšenie objemu vsakovania.
Nárast intenzity dopravy (cca 300 prejazdov/deň spolu v oboch smeroch) predstavuje pre obslužné komunikácie funkčnej triedy D1 pomerne nízku dopravnú záťaž, ktorú navrhovaná obojsmerná prístupová komunikácia (SO 01) so šírkou 5,50 m aj nadväzujúca sieť miestnych ciest (Nová cesta, Ulica SNP) bez problémov kapacitne zvládnu.

Číslo spisu OU-TT-OSZP3-2026/110024 | Por.č.záznamu 014 | Číslo záznamu 0183749/2026 | Dátum odoslania 12.11.2026 | Forma originálu hodnoverná elektronická

KÓPIA

Pracovné sily
Počas výstavby - orientačne predpokladáme nasadenie max. cca 30 pracovníkov naraz.

Počas prevádzky - počet obyvateľov IBV Dolné Lovčice – Pod orechmi I sa predbežne odhaduje na úrovni 146 bývajúcich. Občianska vybavenosť predmetnej stavby počíta s cca 10 zamestnancami (presný počet zamestnancov bude určený konkrétnym prevádzkovateľom podľa finálneho účelu a typu obchodnej prevádzky).

ÚDAJE O VÝSTUPOCH

Výstupy počas prevádzky navrhovanej činnosti

Zdroje znečistenia ovzdušia
Za producenta emisií počas realizácie zámeru možno považovať vlastnú lokalitu počas výstavby navrhovanej činnosti. Stavebné a montážne mechanizmy a súvisiaca nákladná doprava budú zdrojom prašnosti a emisií. Znečistenie sa prejaví lokálne priamo na stavenisku a v menšej miere na prístupových komunikáciách. Vplyvy budú lokálne a dočasné, nepredpokladá sa zhoršenie kvality ovzdušia a intenzitu znečistenia je možné minimalizovať vhodnými opatreniami. Mobilných producentov emisií počas realizácie navrhovanej činnosti budú predstavovať vozidlá pri dovoze stavebných materiálov a technologických zariadení. Odhad takto vyprodukovaných emisií v celej etape realizácie nie je možné spoľahlivo predikovať. V zmysle platnej legislatívy na ochranu ovzdušia je vykurovanie navrhovaných rodinných domov a trojbytových budov riešené kombináciou elektrického podlahového kúrenia (elektrickými odporovými drôtmi) a klimatizačných jednotiek. Na prípravu teplej úžitkovej vody sú v jednotlivých bytových jednotkách navrhnuté elektrické zásobníkové ohrievače ARISTON s objemom 80 l (1,8 kW / 230 V).

Počas prevádzky navrhovanej činnosti budú predstavovať dopravné prostriedky obsluhujúce 20 samostatne stojacich rodinných domov (z toho 15 trojbytových budov) a 1 objekt komerčnej občianskej vybavenosti v obci Dolné Lovčice. Dopravná obsluha územia bude zabezpečená prostredníctvom nových obslužných komunikácií (SO 01) s pripojením na Novú cestu (s nadväznosťou na Ulicu SNP – cestu III/1337), Mierovú ulicu a uvažovanú komunikáciu projektu Za humnami II. Automobilová doprava obsluhujúca zónu bude hlavným prevádzkovým zdrojom emisií v území, pričom vozidlá produkujú najmä emisie NOx, CO, prchavé organické látky (VOC) a zároveň sú zdrojom prašnosti (najmä frakcie PM10).

Odpadové vody
Počas výstavby nevyhnutné odpadové vody počas budú splašky. Pre sociálne a hygienické účely sa budú využívať predovšetkým dočasné zariadenia zriadené na plochách pre zriadenie staveniska. Na lokalite budú vznikať vody z povrchového odtoku znečistené splachmi zeminy alebo stavebných hmôt a vody z oplachov znečistených plôch a z údržby stavebnej techniky a z čistenia stavby. Uvedené oplachové vody však nebudú zdrojom kontaminácie znečisťujúcimi látkami.

Splaškové odpadové vody z objektov sú odvádzané do verejnej splaškovej kanalizácie, zatiaľ čo dažďové vody zo striech rodinných domov a trojbytových budov sú zvedené do samostatných vsakovacích objektov na súkromných pozemkoch majiteľov. Dažďové vody zo spevnených plôch obslužných komunikácií sú odvádzané cez obrubníkové medzery do líniových vsakovacích systémov a vsakovacích blokov (SO 04). Všetky plánované objekty sú navrhnuté ako nepodpivničené, bez suterénnych priestorov či podzemných garáží.
Splašková kanalizácia (SO 03) Splaškové odpadové vody z 20 rodinných domov (vrátane 15 trojbytových budov) a 1 objektu občianskej vybavenosti budú odvádzané novonavrhovanou gravitačnou splaškovou kanalizáciou. Budúcim prevádzkovateľom verejnej kanalizačnej siete v obci bude spoločnosť TAVOS Piešťany. Areálová gravitačná kanalizácia je navrhnutá z PVC-U potrubia DN 315x7,7 v spáde 0,6 % v celkovej dĺžke 350,83 m (vetvy K1 = 167,73 m, K2 = 94,50 m, K3 = 88,60 m). Na sieti je navrhnutých 8 revíznych šachiet (Š1 – Š8) z betónových prefabrikovaných skruží zatiaľ čo zo šachty Š1 je kanalizácia zaústená do existujúcej šachty JŠ verejnej kanalizácie DN 300.
Napojenie jednotlivých stavieb je zabezpečené prostredníctvom 21 kanalizačných prípojok z PVC rúr DN 160x4,2 v minimálnom spáde 2,0 %, ukončených 1,0 m za hranicou jednotlivých pozemkov. Pri súbehu a križovaní s inými inžinierskymi sieťami (vodovod, plynovod, NN rozvody) sú dodržané bezpečnostné odstupy a ochranné pásma.

Číslo spisu	Por.č.záznamu	Číslo záznamu	Dátum odoslania	Forma originálu
OU-TT-OSZP3-2026/110024	014	0183749/2026	12.11.2026	12 hodnoverná elektronická

KÓPIA

Technologické odpadové vody nebudú vzhľadom na rozsah a charakter navrhovanej činnosti v rámci navrhovanej činnosti vznikať.

Dažďové vody, ktoré dopadnú na riešené komunikácie a spevnené plochy budú odvedené medzerami v obrubníkoch do líniových vsakovacích systémov. Do vsakovacích profilov bude záustená dažďová voda zo spevnených plôch a povrchová dažďová voda z nespevnených plôch, pričom profil povrchu bude prirodzene spádovaný k vsakovaciemu systému.

Celková dĺžka líniového vsakovacieho systému dažďovej kanalizácie je 352,7 m a je rozdelená do troch vetiev: Vetva D1: 192,3 m, Vetva D2: 82,2 m a Vetva D3: 78,2 m.

Odpady
V rámci výstavby navrhovanej investície predpokladáme vznik bežných odpadov, ktoré sú charakteristické pre stavby a ich realizáciu v riešenej lokalite. Bude sa jednať najmä o odpady charakteru nie nebezpečného odpadu. Celková produkcia komunálnych odpadov z prevádzky obytnej zóny IBV DOLNÉ LOVČICE - Pod orechmi I je pri plánovanej kapacite 146 obyvateľov odhadovaná na približne 55,5 ton/rok (pri uvažovanom prepočte cca 380 kg odpadu na 1 obyvateľa za rok).

Pri realizácii stavby budú vznikať odpady zatriedené v súlade s Vyhláškou č.365/2015 MŽP SR, ktorou sa ustanovuje „Katalóg odpadov“ nasledovne:

Číslo odpadu Názov odpadu Kategória odpadu
17 01 01 Betón O
17 01 02 Tehly O
17 01 07 Zmesi betónu, tehál, obkladačiek, dlaždíc keramiky iné ako uvedené v 17 01 06 O
17 02 01 Drevo O
17 02 02 Sklo O
17 02 03 Plasty O
17 03 02 Bitúmenové zmesi iné ako uvedené v 17 03 01 O
17 04 05 Železo a oceľ O
17 04 11 Káble iné ako uvedené v 17 04 10 O
17 05 06 Výkopová zemina iná ako uvedená v 17 05 05 O
17 09 04 Zmiešané odpady zo stavieb a demolácií O

Podľa vyhlášky MŽP SR č. 365/2015 Z.z., ktorou sa ustanovuje Katalóg odpadov budú vznikať počas prevádzky navrhovanej činnosti nasledovné odpady:

Číslo odpadu Názov odpadu Kategória odpadu

15 01 01 Obaly z papiera a lepenky O
15 01 02 Obaly z plastov - O
15 01 03 Obaly z kovu - O
20 01 01 Papier a lepenka - O
20 01 02 Sklo - O
20 01 08 Biologicky rozložiteľný kuch. a rešt.odpad - O
20 01 011 Textílie - O
20 01 39 Plasty - O
20 02 01 Biologicky rozložiteľný odpad - O
20 03 01 Zmesový komunálny odpad - O
20 03 99 Komunálne odpady inak nešpecifikované - O

Zdroje hluku a vibrácií
V období stavebnej činnosti budú zdrojom hluku montážne mechanizmy a súvisiaca doprava na priľahlých komunikáciách. Počas výstavby možno predpokladať zvýšenie denných ekvivalentných hladín hluku v lokalite, ktoré bude spôsobené najmä prejazdmi ťažkých nákladných automobilov a montážnymi prácami, ktoré sú spojené s hlučnými technológiami. Hlučné stavebné činnosti odporúčame vykonávať len počas pracovného týždňa, max.

Číslo spisu OU-TT-OSZP3-2026/110024 | Por.č.záznamu 014 | Číslo záznamu 0183749/2026 | Dátum odoslania 12.11.2026 | Forma originálu 13 hodnoverná elektronická

KÓPIA

do 18.00 hod. Pri prácach neodporúčame používať zariadenia, ktoré produkujú nadmerný hluk a v prípade ich nevyhnutného použitia je nutné ich opatriť kapotážou, prípadne použiť dočasné protihlukové steny. V rámci spracovania projektu POV odporúčame trasy dovozu a odvodu stavebného materiálu navrhovať mimo komunikácií vedúcich tesne pri obytných objektoch. Súčasťou plánovania výstavby bude organizácia stavebných prác tak, aby neboli vyvolané kumulatívne účinky zdrojov generujúcich zvýšené hladiny hluku.

Počas prevádzky vzhľadom na charakter obytnej zóny a pomerne nízku intenzitu obslužnej dopravy sa predpokladá, že hluková záťaž zo samotnej prevádzky nebude v najbližšom chránenom vonkajšom prostredí spôsobovať prekračovanie prípustných hodnôt určujúcich veličín pre deň, večer a noc v zmysle vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z. a zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia.

V rámci vykonaného zisťovacieho konania boli identifikované nasledovné:

VPLYVY NAVRHOVANEJ ČINNOSTI NA JEDNOTLIVÉ ZLOŽKY ŽIVOTNÉHO PPROSTREDIA

Vplyvy na horninové prostredie, nerastné suroviny, geodinamické javy a geomorfologické pomery
Vplyvy na horninové prostredie počas výstavby budú spočívať v realizácii výkopov pri zakladaní stavieb, zasahovaní do vrchných vrstiev horninového prostredia pri ukladaní vedení technickej infraštruktúry pod terénom a pod. Stavba nevyžaduje budovanie hlbokých základových konštrukcií (stavba bez podpivničenia s dvomi nadzemnými podlažiami), nepôjde o významné zásahy do horninového prostredia riešeného územia.
Vplyvy na geomorfologické pomery a geologické pomery sa predpokladajú počas výstavby málo významné, nepresahujúce štandardné vplyvy bežných výkopových prác. Vplyvy na zdroje nerastných surovín sa neočakávajú. Významné negatívne vplyvy v súvislosti s výstavbou a prevádzkou navrhovanej činnosti na horninové prostredie, geodynamické javy, nerastné suroviny a geomorfologické pomery neboli identifikované.

Vplyvy na ovzdušie a klimatické pomery.
Vplyvy na ovzdušie a jeho kvalitu sa očakávajú počas výstavby negatívne, mierne významné. Vplyvy sú predpokladané z emisií dopravy a predpokladá sa tiež zvýšená prašnosť počas výstavby zámeru. Počas prevádzky sa vplyvy na ovzdušie očakávajú najmä z dopravy.

Vplyvy na vodné pomery
Vzhľadom na plánované napojenie obytnej zóny IBV DOLNÉ LOVČICE - Pod orechmi I na existujúci obecný vodovodný rad D90 PVC prevádzka navrhovanej výrobnej činnosti nebude mať žiadny vplyv na povrchové a podzemné vody. Zásobovanie pitnou vodou pre 146 obyvateľov zóny, dimenzované na priemernú dennú potrebu vody 19 710 l/deň (7 194,15 m³/rok), bude zabezpečené novonavrhovaným vodovodným radom D90 v dĺžke 338,7 m a 21 vodovodnými prípojkami HDPE D 32x3,0.
Odvádzanie splaškových vôd z 20 rodinných domov (z toho 15 trojbytových budov) a 1 objektu občianskej vybavenosti je riešené gravitačnou splaškovou kanalizáciou z PVC-U DN 315 v celkovej dĺžke 350,83 m, ktorá bude prostredníctvom 21 kanalizačných prípojok PVC DN 160 zaústená do existujúcej šachty JŠ verejnej kanalizácie DN 300 v správe spoločnosti TAVOS Piešťany. Objekty sú navrhnuté ako nepodpivničené, bez podzemných garáží či suterénnych jímok, a ročné množstvo odvádzaných splaškových vôd predstavuje 7 194,15 m³/rok.
Koncepcia hospodárenia s dažďovými vodami je založená na ich prirodzenom zadržiavaní a vsakovaní priamo v záujmovom území. Dažďová voda zo striech rodinných domov bude zvedená do samostatných vsakovacích objektov na súkromných pozemkoch majiteľov. Odvod dažďovej vody z obslužných komunikácií a spevnených plôch je navrhnutý cez medzery v obrubníkoch (10 cm) do líniovej vsakovacej kanalizácie (SO 04) s potrubím Wavin Perfor D300 v celkovej dĺžke 352,7 m. Voda z uličných žľabov bude pred vstupom do lokálneho vsaku z PPR blokov prečistená vo filtračných šachtách s filtrom pevných mechanických nečistôt.
Pre ďalšie projektové fázy je nevyhnutné vykonať podrobný inžinierskogeologický prieskum (IGP) priamo v záujmovom území k.ú. Dolné Lovčice, ktorý detailne overí geologické a hydrogeologické pomery a stanoví presné podmienky založenia objektov a vsakovania zrážkových vôd. Na základe navrhnutých technických riešení možno konštatovať, že realizácia a prevádzka obytnej zóny nebude mať negatívny vplyv na vodné pomery v dotknutom území.

Vplyvy na pôdu
Jedným z hlavných vplyvov navrhovanej stavby na pôdne prostredie je trvalý záber poľnohospodárskej pôdy v južnej časti zastavaného územia obce Dolné Lovčice. Záber predstavuje 1,1683 ha ornej pôdy v zmysle územného

KÓPIA

plánu obce (lokality A1-5 a A1-6), pričom celková výmera pozemkov investora dosahuje 15 781 m². Príprava územia sa začne skrývkou humusovej vrstvy (odhumusovaním) do hĺbky 500 mm. Vyťažená orná pôda bude dočasne deponovaná na vyčlenených parcelách v rámci staveniska a spätne sa použije ako vrchná pestovateľská zemina na sadové úpravy a zatrávnenie, čím sa eliminuje potreba dovozu cudzích substrátov. Vplyv na pôdu je teda hodnotený ako negatívny a trvalý s lokálnym charakterom.

Vplyvy na faunu, flóru a biotopy
Vplyvy na flóru sú hodnotené ako negatívne s lokálnym významom, ktoré budú čiastočne kompenzované novou výsadbou. V riešenom území sa nachádza vegetácia chudobnejšia na druhové zloženie, čo súvisí s jeho súčasným využívaním. Výstavbou dôjde k odstráneniu časti trávnatého a bylinného krytu (synantropná vegetácia) v rozsahu zastavaných a spevnených plôch. Chránený strom Dolnolovčický brestovec ani jeho ochranné pásmo nie sú zámerom dotknuté.
Vplyvy na faunu sa očakávajú aj počas výstavby a aj počas prevádzky. Vzhľadom na súčasné využívanie lokality má riešené územie relatívne nízku biodiverzitu s výskytom živočíšnych druhov bežne vyskytujúcich sa v antropogénne ovplyvňovanom prostredí. Počas výstavby a prevádzky sú vplyvy na faunu vyhodnotené ako negatívne, málo významné.
Na lokalite sa nenachádza biotop vyššej ekologickej hodnoty. Krupský potok s brehovými porastmi sa nachádza cca 110 m južne od hranice územia a nie je zámerom priamo dotknutý.

Vplyv na krajinu
Realizáciou navrhovanej činnosti dôjde k zmene štruktúry a využívania riešeného územia. Nosným ťažiskom navrhovanej činnosti je funkcia bývania. Vplyv navrhovanej činnosti na štruktúru a scenériu krajiny hodnotiť ako trvalý a akceptovateľný. Projekt transformuje časť ornej pôdy na kvalitné obytné prostredie, ktoré v plnom rozsahu rešpektuje územnoplánovaciu dokumentáciu obce a požiadavky na udržateľnú technickú infraštruktúru a zeleň.

Vplyvy na obyvateľstvo
V súvislosti s výstavbou navrhovanej činnosti sa očakávajú mierne negatívne vplyvy z hľadiska zvýšenia prašnosti, emisií a hluku v súvislosti so stavebnou a dopravnou technikou.
Počas prevádzky navrhovanej činnosti sa očakávajú mierne negatívne vplyvy súvisiace s hlukom a emisiami spojenými najmä s dopravou. Zdrojom znečisťujúcich látok v ovzduší z prevádzky posudzovanej zóny bude statická doprava.
Navrhovaná činnosť bude mať aj pozitívny vplyv súvisiaci s vytvorením novej obytnej zástavby rodinných domov, čím príde k zlepšeniu kvality života obyvateľov a funkčnému zhodnoteniu územia.

Vplyvy na biodiverzitu, chránené územia, územný systém ekologickej stability
Vplyv na veľkoplošné a maloplošné chránené územia - priamo v dotknutom území ani v jeho blízkom okolí sa nenachádzajú žiadne veľkoplošné ani maloplošné chránené územia. Na lokalite platí základný 1. stupeň ochrany podľa zákona č. 543/2002 Z. z.
Vplyvy na Natura 2000 - Posudzované územie nezasahuje do žiadnej lokality sústavy Natura 2000. Najbližšie je CHVÚ Špačinsko-nižnianske polia (SKCHVU054, vyhlásené pre sokola rároha) vo vzdialenosti cca 900 m severne a CHVÚ Úľanská mokraď (SKCHVU023) cca 4,6 km juhozápadne. Vzhľadom na vzdialenosť a charakter zámeru (dostavba v rámci zastavaného územia) sa významný vplyv na predmet ochrany týchto území nepredpokladá.
Vplyvy na ÚSES - lokalita sa nenachádza v ploche žiadneho prvku R-ÚSES a nie je s ním ani v priamom dotyku. Regionálny biokoridor RBk Krupský potok a regionálne biocentrá v širšom území (RBc23 Zlatá Dolina, RBc8 Brestovianske háje, RBc27 Mokrade na Dudváhu) zostávajú mimo dosahu priamych vplyvov zámeru; funkčnosť ÚSES nebude narušená.
Osobitne chránené druhy a chránené stromy: Výskyt konkrétnych osobitne chránených druhov rastlín ani živočíchov nebol na lokalite preukázaný. Chránený strom Dolnolovčický brestovec vrátane ochranného pásma leží mimo posudzovaného územia.
Kumulatívne vplyvy: Vzhľadom na malý rozsah zámeru a jeho situovanie v už zastavanom území sa významné kumulatívne vplyvy na biodiverzitu vo vzťahu k okolitej zástavbe a iným zámerom nepredpokladajú.
Navrhovaná činnosť nebude mať významný negatívny vplyv na biodiverzitu, chránené územia ani sústavu Natura 2000.

Predpokladané vplyvy presahujúce štátne hranice
Výstavba a prevádzka plánovanej činnosti nebude mať vplyvy, ktoré presiahnu štátnu hranicu Slovenska.

Číslo spisu	Por.č.záznamu	Číslo záznamu	Dátum odoslania	Forma originálu
OU-TT-OSZP3-2026/110024	014	0183749/2026	12.11.2026	hodnoverná elektronická

KÓPIA

ZÁVEREČNÉ VYHODNOTENIE

Okresný úrad Trnava 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.

Okresný úrad Trnava konštatuje, že v rámci realizácie navrhovanej činnosti nebude dochádzať k významným negatívnym vplyvom na životné prostredie a obyvateľstvo. Prírodné hodnoty jednotlivých zložiek životného prostredia ostanú zachované. Navrhovaná činnosť nebude narúšať charakter priľahlých plôch. Navrhovanou činnosťou nevznikne nový stacionárny zdroj znečisťovania ovzdušia, nebudú dotknuté ani vodné pomery v dotknutom území. Predmetná činnosť nezasahuje do žiadnych existujúcich a ani navrhnutých prvkov ÚSES (biocentrá, biokoridory, interakčné prvky, genofondové lokality regionálneho a miestneho významu). Realizáciou navrhovanej činnosti sa taktiež nezhorší kvalita života dotknutého obyvateľstva.

Projekt navrhovanej činnosti „IBV DOLNÉ LOVČICE – Pod orechmi I“ prináša do územia aj určité benefity v podobe vytvorenia nových domov na bývanie.

Okresný úrad Trnava vyhodnotil navrhovanú činnosť uvedenú v zámere z hľadiska povahy a jej rozsahu a zároveň v kumulácii s činnosťami vykonávanými v okolí miesta vykonávania navrhovanej činnosti a významu očakávaných vplyvov na životné prostredie a zdravie obyvateľov, pričom vzal do úvahy súčasný stav životného prostredia v dotknutom území.

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti Okresný úrad Trnava vyhodnotil predpokladané vplyvy súvisiace s realizáciou navrhovanej činnosti, s ohľadom na ich význam, vlastnosti a očakávaný rozsah (pravdepodobnosť, predpokladaný rozsah, predpokladaný účinok, trvanie, frekvenciu a reverzibilitu, vrátane možnej kumulácie s okolitými činnosťami), ako environmentálne prijateľné.

K zámeru navrhovanej činnosti bolo na Okresný úrad Trnava podľa § 29 ods. 4 zákona o posudzovaní vplyvov doručených 10 (slovom: desať) stanovísk od jednotlivých subjektov. Stanoviská boli súhlasné bez pripomienok alebo obsahovali pripomienky súvisiace s dodržaním všeobecne platných právnych predpisov alebo obsahovali podmienky na eliminovanie alebo zmiernenie vplyvu navrhovanej činnosti na životné prostredie. Všetkými pripomienkami a požiadavkami sa príslušný orgán riadne zaoberal.

V rámci ústneho pojednávania vykonaného podľa § 29 ods. 6 zákona o posudzovaní vplyvov bola možnosť sa pred vydaním záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania vyjadriť k jeho podkladu, k spôsobu jeho zistenia, prípadne navrhnúť jeho doplnenie.

Okresný úrad Trnava s poukazom na doručené stanoviská dotknutých orgánov, ktoré boli predmetom ústneho pojednávania, má za to, že navrhovaná činnosť je v dotknutom území akceptovateľná a environmentálne prijateľná za dodržania podmienok na eliminovanie alebo zmiernenie vplyvu navrhovanej činnosti na životné prostredie určených vo výrokovej časti tohto záväzného stanoviska.

Okresný úrad Trnava na základe preskúmania a zhodnotenia predloženého zámeru navrhovanej činnosti, zhodnotenia stavu životného prostredia v záujmovom území, doručených stanovísk konštatuje,
že pri dodržaní všeobecne platných záväzných predpisov, vhodných technických a bezpečnostných opatrení nebude navrhovaná činnosť predstavovať taký zásah do životného prostredia, ktorý by v značnej miere mohol ohroziť životné prostredie a zdravie obyvateľov, a preto rozhodlo tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto záväzného stanoviska. Navrhovanú činnosť je tak možné za predpokladu plného rešpektovania všetkých zákonom stanovených požiadaviek odporučiť k realizácii.

Ak sa zistí, že skutočné vplyvy posudzovanej činnosti sú väčšie, ako sa uvádza v zámere navrhovanej činnosti, je ten, kto činnosť vykonáva, povinný zabezpečiť opatrenia na zosúladenie skutočného vplyvu s vplyvom uvedeným v zámere a v súlade s podmienkami určenými v rozhodnutí o povolení činnosti podľa osobitných predpisov.

KÓPIA

Upozornenie

Podľa § 25 ods. 2 zákona o posudzovaní vplyvov doručovanie v zisťovacom konaní a v konaní o posudzovaní vplyvov dotknutému orgánu, rezortnému orgánu, povoľujúcemu orgánu, dotknutej obci a navrhovateľovi sa 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.

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 vplyvov rozhodnutie povoľujúceho orgánu musí obsahovať podmienky, ktoré určil príslušný orgán v rozhodnutí vydanom v zisťovacom konaní, v záväznom stanovisku zo zisťovacieho konania alebo v záverečnom stanovisku, alebo spôsob, akým sa s uvedenými podmienkami navrhovateľ v rámci prípravy dokumentácie vysporiadal.

Poučenie

Podľa § 30 ods. 1 zákona o posudzovaní vplyvov, proti záväznému stanovisku zo zisťovacieho konania, v ktorom príslušný orgán určil, že sa navrhovaná činnosť alebo jej zmena
a) bude posudzovať podľa zákona o posudzovaní vplyvov, môže podať odvolanie len navrhovateľ,
b) nebude posudzovať podľa zákona o posudzovaní vplyvov, môže podať odvolanie len dotknutá obec, na ktorej území sa má navrhovaná činnosť alebo jej zmena realizovať, a dotknutá verejnosť podľa § 3 písm. t) zákona o posudzovaní vplyvov.

Proti tomuto záväznému stanovisku zo zisťovacieho konania možno podať do 15 dní odo dňa doručenia odvolanie podľa § 30 ods. 2 zákona o posudzovaní vplyvov na príslušný orgán, ktorý ho vydal.

V prípade dotknutej verejnosti podľa § 3 písm. t) zákona o posudzovaní vplyvov sa za deň doručenia záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania považuje prvý deň zverejnenia záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania v centrálnom informačnom systéme.

Podľa § 29 ods. 19 zákona o posudzovaní vplyvov má záväzné stanovisko zo zisťovacieho konania platnosť tri roky, ak príslušný orgán v záväznom stanovisku zo zisťovacieho konania neurčil inak. Na návrh navrhovateľa môže príslušný orgán predĺžiť platnosť záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania o dva roky, a to aj opakovane, pričom celkový čas platnosti záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania nesmie prekročiť sedem rokov.

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.

Upresnenie rozdeľovníka:
Na vedomie (zaslané po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia):
Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, Tomášiková 14366/64A, 831 04 Bratislava
Ministerstvo dopravy SR, Námestie slobody č. 6, 811 05 Bratislava
Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Trnave, Limbová 6, 917 09 Trnava
Trnavský samosprávny kraj, Starohájska 10, 917 01 Trnava
Krajské riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Trnave, Vajanského 22, 917 77 Trnava
Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Trnava, Piešťanská 8188/3, 917 01 Trnava
Krajský pamiatkový úrad, Cukrová 1674, 917 01 Trnava

Doplnenie rozdeľovníka na vedomie (zaslané interne po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia):
Okresný úrad Trnava, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, Kollárova 8, 917 02 Trnava
Okresný úrad Trnava, odbor opravných prostriedkov, Pozemkový referát, Vajanského 2, 917 01 Trnava
Okresný úrad Trnava, odbor krízového riadenia, Kollárova 8, 917 02 Trnava

KÓPIA

Okresný úrad Trnava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie štátnej správy vôd a vybraných zložiek životného prostredia kraja, Kollárova 8, 917 02 Trnava
Okresný úrad Trnava odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia (ŠVS, ŠSOH, ŠSOO, ŠSOPaK), Kollárova 8, 917 02 Trnava

Ing. Rudolf Kormúth
vedúci odboru

Informatívna poznámka - tento dokument bol vytvorený elektronicky orgánom verejnej moci

IČO: 00151866 Sufix: 10006

Doručuje sa

Piano estate a. s., Zavarská 10/H, 917 01 Trnava, Slovenská republika
Obec Dolné Lovčice, SNP 69, 919 27 Dolné Lovčice, Slovenská republika

Číslo spisu	Por.č.záznamu	Číslo záznamu	Dátum odoslania	Forma originálu
OU-TT-OSZP3-2026/110024	014	0183749/2026	12.11.2026	hodnoverná elektronická