Doplňujúce informácie k zámeru „Obytný súbor Martin nad Žitavou“

Na základe zákona č. 24/2006 Z.z. § 29 ods. 9 si príslušný orgán Okresný úrad Zlaté Moravce vyžiadal doplňujúce informácie k zámeru pod listom č.OU-ZM-OSZP-2026/001590-018 zo dňa 02.11.2026.

1. Štátna ochrana prírody Slovenskej republiky, Správa CHKO Ponitrie, list č. CHKOPN/539-001/2026, zo dňa 15.10.2026	
Stanovisko	Odpoveď
Pri návrhoch nových obytných súborov resp. nových zón na IBV je potrebné zabezpečiť územnú rezervu pre funkčnú uličnú zeleň bez kolízie s podzemnými alebo vzdušnými koridormi inžinierskych sietí.	Berieme na vedomie. Sadové úpravy budú navrhnuté tak, aby nedochádzalo ku kolízii s koridormi inžinierskych sietí.
V zastavanom území navrhovať dostatočný podiel trávnatých plôch s drevinami. Výber drevín prispôsobiť meniacim sa klimatickým pomerom a stanovištným podmienkam, podiel zelených nezastavaných plôch s drevinami v území zachovať v minimálnom rozsahu 45 % (tzn. minimálna plocha zelene 6 155,55 m²), tak ako je uvedené v texte zámeru.	Berieme na vedomie. Podiel zelene bude v súlade s územným plánom (min. 45 %).
Pri návrhoch vegetačných úprav v zastavanom území prednostne využívať domáce druhy drevín a krovín, resp. druhy ktoré nemajú potenciál nekontrolovane sa šíriť, z dôvodu zamedzenia šírenia nepôvodných a inváznych druhov rastlín a drevín.	Berieme na vedomie. V sadovej úprave budú prednostne použite pôvodne druhy pre lokalitu.
Investor bude zaviazaný starostlivosťou o dreviny na verejnom priestranstve lokality zámeru minimálne po dobu 5 rokov, obzvlášť počas obdobia dlhšie trvajúceho sucha.	Berieme na vedomie. Pripomienka sa týka etapy realizácie zámeru.
Pri realizovaní navrhovanej činnosti je potrebné minimálnym spôsobom zasiahnuť do existujúcej mimo lesnej drevinovej vegetácie. V prípade nevyhnutných výrubov v súvislosti so stavebnou činnosťou je potrebné postupovať v zmysle § 47 a § 48 Zákona o ochrane prírody a krajiny. Zohľadňovať vegetačné a hniezdne obdobie z dôvodu eliminácie škôd na prípadných hniezdnych druhoch, určiť v predstihu spoločenskú hodnotu drevín a krovín určených na výrub ako aj zabezpečiť náhradnú výsadbu za zlikvidovaná dreviny a kroviny	Berieme na vedomie. Nepredpokladá sa zásah do lesnej vegetácie. V prípade výrubu drevín bude postupované podľa zákona 543/2002 Z.z. a budú zohľadnené hniezdne druhy ako aj iné okolnosti výrubu drevín.
2. Ministerstvo dopravy Slovenskej republiky, list č. 18851/2026/SSP/ 99345, zo dňa 19.10.2026	
Stanovisko	Odpoveď
Nemá pripomienky a nepožaduje aby navrhovaná činnosť bola predmetom posudzovania vplyvov na životné prostredie podľa zákona č. 24/2006 Z.z..	Berieme na vedomie.

3. Okresný úrad Nitra, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie štátnej správy vôd a vybraných zložiek životného prostredia kraja, list č. OU-NR-OSZP2-2026/050801, zo dňa 13.10.2026	
Stanovisko	Odpoveď
V časti 10.2. Technické opatrenia – Odpady žiadame vypustiť formuláciu „Rešpektovať Program odpadového hospodárstva SR“. Toto tvrdenie je neplatné, nakoľko uvedená povinnosť bola zrušená zákonom č. 273/2025 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Táto novela nadobudla účinnosť 1.1.2026 Novým strategickým dokumentom pre oblasť nakladania s odpadmi sa stala Stratégia odpadového hospodárstva Slovenskej republiky do roku 2035, ktorá bola dňa 14. 1. 2026 schválená uznesením vlády Slovenskej republiky č. 15/2026..	Berieme na vedomie. Súhlasíme s úpravou textu.
Z hľadiska štátnej správy ochrany ovzdušia upozorňujeme v kap. 4.3 na zhodnotenie kvality ovzdušia podľa neplatnej vyhlášky č. 360/2010 Z.z.	Berieme na vedomie. Súhlasíme s úpravou textu. Zámer zo zákona podlieha povoleniu podľa sektorových zložiek životného prostredia v stupni stavebného povolenia. Podmienky pre ochranu ovzdušia budú uvedené v záväznom stanovisku.
Na udržanie danej kvality ovzdušia v dotknutej oblasti, počas výstavby navrhovanej činnosti, navrhujeme dodržať a premietnuť do podmienok povolenia opatrenie na zmiernenie nepriaznivých vplyvov činnosti v danej lokalite: Pri činnostiach, pri ktorých môžu vznikať prašné emisie (stavebná činnosť) je potrebné využiť technicky dostupné prostriedky s ohľadom na primeranosť nákladov na obmedzenie prašných emisií. Dopravné cesty a manipulačné plochy je potrebné pravidelne čistiť a udržiavať dostatočnú vlhkosť povrchov na zabránenie rozprašovaniu alebo obmedzenie rozprašovania.	Berieme na vedomie. Počas výstavby navrhovanej činnosti budú prijaté opatrenia k zamedzeniu prašnosti v lokalite ako je napr. čistenie a kropenie.
Taktiež premietnuť do povolení navrhovanej činnosti a dodržiavať opatrenia na zmiernenie nepriaznivých vplyvov navrhovanej činnosti na životné prostredie.	Berieme na vedomie. Opatrenia budú premietnuté do podmienok záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania EIA a stavebného povolenia.
Na vykurovanie domácnosti sa navrhuje využívanie elektrickej energie, ale v prípade inštalácie krbov pôjde o vznikajúce nové malé zdroje znečisťovania ovzdušia, ktoré je potrebné povoliť a prevádzkovať v súlade s platnými právnymi predpismi na ochranu ovzdušia. Pri povoľovaní malých zdrojov znečisťovania ovzdušia – rodinných domov s vykurovacím telesom je potrebné zobrať do úvahy okolitú zástavbu.	Berieme na vedomie. V zámere sa v tejto fáze nepočíta s využitím krbov pre vykurovanie. Povolenie zdroja znečistenia ovzdušia sa bude riadiť legislatívou ochrany ovzdušia.
Podľa prílohy č. 9 k vyhláške MŽP SR č. 248/2023 Z.z. o požiadavkách na stacionárne zdroje znečisťovania ovzdušia dodržiavať požiadavky zabezpečenia rozptylu emisií znečisťujúcich látok.	Berieme na vedomie. Požiadavky pre rozptyl emisií znečisťujúcich látok budú dodržané.
Nemá ďalšie pripomienky k predloženému zámeru navrhovanej činnosti a navrhuje navrhovanú činnosť **neposudzovať** podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene	Berieme na vedomie.

a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.	
4. Okresný úrad Nitra, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia kraja, list č. OU-NR-OSZP1-2026/051166, zo dňa 07.10.2026	
Stanovisko	Odpoveď
Vzhľadom na rozsah a charakter zámeru vo variante č.1, jeho umiestnenie v nadväznosti na existujúcu zástavbu a absenciu priameho zásahu do chránených území, území Natura 2000 biotopov, prvkov ÚSES a drevinovej vegetácie orgán ochrany prírody nepredpokladá významné negatívne vplyvy na záujmy ochrany prírody a krajiny. K predloženému zámeru nemáme námietky a nepožadujeme ho ďalej posudzovať podľa zákona č. 24/2006 Z.z.	Berieme na vedomie.
5. Štátny geologický ústav Dionýza Štúra	
Stanovisko	Odpoveď
Bez pripomienok.	Berieme na vedomie.
6. Okresný úrad Zlaté Moravce, odbor krízového riadenia, list č. OU-ZM-OKR-2026/001663-2, zo dňa 14.10.2026	
Stanovisko	Odpoveď
Nepredkladá žiadne požiadavky ani pripomienky.	Berieme na vedomie.
7. Úrad Nitrianskeho samosprávneho kraja, odbor strategických činností, list č. CS 12436/2026 CZ 38255/2026, zo dňa 06.10.2026	
Stanovisko	Odpoveď
Nitriansky samosprávny kraj nemá k predloženému oznámeniu o navrhovanej činnosti ďalšie požiadavky alebo pripomienky.	Berieme na vedomie.
Navrhovaná činnosť „Obytný súbor Martin nad Žitavou“ **podlieha zisťovaciemu konaniu** v zmysle § 18 ods. 2 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.	Berieme na vedomie.
8. Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Nitre, list č. RÚVZNR/OHŽPaZ/3470/15883/2026, zo dňa 23.10.2026	
Stanovisko	Odpoveď
Vydáva záväzné stanovisko: Súhlasí sa s návrhom na posúdenie zámeru navrhovanej činnosti.	Berieme na vedomie.

Vetranie v obytných miestnostiach bytov, ktorých okná sú orientované k pozemnej cestnej komunikácii musí byť možné aj pri zatvorených oknách a súčasne vzduchová nepriezvučnosť zloženej obvodovej stavebnej konštrukcie vrátane systému vetrania musí vyhovovať požiadavkám normy STN 73 0532 a záverom akustickej štúdie. Potrebnú výmenu vzduchu je nutné zabezpečiť akustickými vetracím štrbinami, rekuperáciou s akustickým útlmom alebo inými technickými opatreniami, ktoré zabezpečia dostatočnú výmenu vzduchu pri predpísaných útlmových vlastnostiach.	Berieme na vedomie. Konkrétne technické opatrenie na výmenu vzduchu bude riešené v ďalšom stupni projektu pri stavebnom zámere. Opatrenie sa týka vnútorného prostredia objektov.
9. Ministerstvo životného prostredia SR, Sekcia odpadov a geológie, Odbor geológie a štátnej geologickej správy, 8198/2026-2.3, 81048/202 zo dňa 20.10.2026	
1. Do časti III.1. Charakteristika prírodného prostredia vrátane chránených území odporúčame doplniť kapitoly Inžinierskogeologické pomery a Geodynamické javy. Stabilitné pomery územia ako aj výskyt svahových deformácií odporúčame hodnotiť podľa Atlasu máp stability svahov SR v M 1 : 50 000 (Šimeková et al., 2006), ktorý je prístupný na mapovom serveri Štátneho geologického ústavu Dionýza Štúra Bratislava: http://apl.geology.sk/atlassd/ a http://apl.geology.sk/geofond/zosuvy/.	Akceptuje. V zámer je uvedená základná charakteristika horninového prostredia lokality. V katastrálnom území obce Martin nad Žitavou nie sú v databáze Atlasu máp stability svahov SR (Šimeková et al., 2006) evidované žiadne významné plošné zosuvy ani svahové deformácie. Detailne bude lokalita preskúmaná v rámci inžiniersko-geologického prieskumu lokality v stupni stavebného povolenia.
2. Podľa predloženého zámeru je územie budované neogénnymi sedimentami, najmä ílmi s polohami pieskov a štrkov, prekrytými kvartérnymi sedimentami. Z hľadiska inžinierskogeologickej rajonizácie patrí do rajónu deluviálnych sedimentov. V predložených podkladoch nebol doložený inžinierskogeologický prieskum daného územia. Vzhľadom na charakter navrhovanej činnosti – realizáciu individuálnej bytovej výstavby vrátane komunikácií, chodníkov a technickej infraštruktúry bude potrebné v ďalšom stupni projektovej prípravy zohľadniť inžinierskogeologické pomery územia a podľa charakteru navrhovanej zástavby zabezpečiť inžinierskogeologický prieskum v potrebnom rozsahu.	Akceptuje sa. Inžiniersko-geologický prieskum bude doložený v ďalšom stupni projektu pre stupeň stavebné povolenie, základové pomery budú detailne posúdené.
3. V dokumente bude potrebné doplniť informácie o seizmicite územia pre stavebné účely, ktorá je posudzovaná podľa normy STN EN 1998-1 Navrhovanie konštrukcií na seizmickú odolnosť, Časť1: 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 Zmena 2.	Podľa slovenskej národnej prílohy k norme STN EN 1998-1/NA spadá katastrálne územie obce Martin nad Žitavou (okres Zlaté Moravce) do seizmickej oblasti s referenčným špičkovým seizmickým zrýchlením podložia približne **\(a_{gR} \approx 0{,}60 \text{ až } 0{,}63\text{ m/s}^2\)** (čo zodpovedá zhruba 0,06 g a pásmu **6. stupňa** makroseizmickej intenzity stupnice MSK-64).
4. V kapitole III.1.5.3 Podzemné vody doporučujeme upresniť tvrdenie „Kolektorom vôd sú tu íly“. Vhodnosť odvádzania vôd z povrchového odtoku do horninového prostredia bude nevyhnutné preukázať	Akceptuje sa. Súhlasíme s úpravou textu. V stupni stavebného povolenia bude doložený hydrogeologický prieskum.

hydrogeologickým posúdením tvrdenia, že navrhované prečistenie a vsakovanie neohrozia kvalitu podzemných vôd.	
5. Územie sa nachádza v oblasti so stredným radónovým rizikom (mapa), ktoré môže ovplyvniť možnosti ďalšieho využitia územia. Podľa § 20 ods. 3 zákona č. 569/2007 Z. z. o geologických prácach (geologický zákon) v znení neskorších predpisov ministerstvo vymedzuje ako **riziko stavebného využitia územia stredné radónové riziko.** Vhodnosť a podmienky stavebného využitia územia s výskytom stredného radónového rizika je potrebné posúdiť podľa zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a vyhlášky MZ SR č. 57/2024 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o obmedzovaní ožiarenia pracovníkov a obyvateľov z prírodných zdrojov ionizujúceho žiarenia.	Akceptuje sa. V stupni stavebného povolenia bude doložený radónový prieskum. V prípad potreby budú navrhnuté proti radónové opatrenia pre zakladanie stavby.
6. V dotknutom území sa podľa oznámenia Štátneho geologického ústavu Dionýza Štúra v Bratislave nachádzajú puklinovo-krasové vody podložných triasových karbonátov (mapa).	Berieme na vedomie. V ďalšom stupni projektu bude realizovaný inžinierssko-geologický prieskum.
10. Okresný úrad Nitra, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie štátnej správy vôd a vybraných zložiek životného prostredia kraja, OU-NR-OSZP2-2026/050801 zo dňa 13.10.2026	
V časti 10.2. Technické opatrenia – Odpady žiadame vypustiť formuláciu „Rešpektovať Program odpadového hospodárstva SR“. Toto tvrdenie je neplatné, nakoľko uvedená povinnosť bola zrušená zákonom č. 273/2025 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Táto novela nadobudla účinnosť 1.1.2026. Novým strategickým dokumentom pre oblasť nakladania s odpadmi sa stala Stratégia odpadového hospodárstva Slovenskej republiky do roku 2035, ktorá bola dňa 14. 1. 2026 schválená uznesením vlády Slovenskej republiky č. 15/2026.	Akceptuje sa.
Z hľadiska štátnej správy ochrany ovzdušia upozorňujeme v kap. 4.3 na zhodnotenie kvality ovzdušia podľa neplatnej vyhlášky č. 360/2010 Z.z.	Berieme na vedomie a akceptujeme. Uvedená kapitola hodnotí súčasný stav kvality ovzdušia a mieru znečistenia. Vecne sú uvedené údaje o súčasnej kvalite ovzdušia, v tabuľke č.10 sú uvedené hodnoty emisií základných znečisťujúcich látok.
Na udržanie danej kvality ovzdušia v dotknutej oblasti, počas výstavby navrhovanej činnosti, navrhujeme dodržať a premietnuť do podmienok povolenia opatrenie na zmiernenie nepriaznivých vplyvov činnosti v danej lokalite: Pri činnostiach, pri ktorých môžu vznikať prašné emisie (stavebná činnosť) je potrebné využiť technicky dostupné prostriedky s ohľadom na primeranosť nákladov na obmedzenie prašných emisií. Dopravné cesty a manipulačné plochy je potrebné pravidelne čistiť a udržiavať	Akceptuje sa. Navrhované opatrenia do podmienok záväzného stanoviska premietne orgán posudzovania EIA – okresný úrad.

dostatočnú vlhkosť povrchov na zabránenie rozprašovaniu alebo obmedzenie rozprašovania.	
Taktiež premietnuť do povolení navrhovanej činnosti a dodržiavať opatrenia na zmiernenie nepriaznivých vplyvov navrhovanej činnosti na životné prostredie.	Akceptuje sa. Uvedené je v kompetencii orgánu posudzovania EIA, Okresný úrad Zlaté Moravce, odboru starostlivosti o životné prostredie.
Na vykurovanie domácnosti sa navrhuje využívanie elektrickej energie, ale v prípade inštalácie krbov pôjde o vznikajúce nové malé zdroje znečisťovania ovzdušia, ktoré je potrebné povoliť a prevádzkovať v súlade s platnými právnymi predpismi na ochranu ovzdušia. Pri povoľovaní malých zdrojov znečisťovania ovzdušia – rodinných domov s vykurovacím telesom je potrebné zobrať do úvahy okolitú zástavbu. Podľa prílohy č. 9 k vyhláške MŽP SR č. 248/2023 Z.z. o požiadavkách na stacionárne zdroje znečisťovania ovzdušia dodržiavať požiadavky zabezpečenia rozptylu emisií znečisťujúcich látok.	Akceptuje sa. Bude predmetom samostatného povoľovania zdroja znečistenia ovzdušia. Rozptyl emisií bude spĺňať podmienky vyhlášky a legislatívy na ochranu ovzdušia.
Úrad ako dotknutý orgán v zmysle § 3 písm. q) zákona nemá ďalšie pripomienky k predloženému zámeru navrhovanej činnosti a navrhuje **navrhovanú činnosť neposudzovať** podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.	Berieme na vedomie, akceptujeme.
11. OKRESNÝ ÚRAD ZLATÉ MORAVCE odbor starostlivosti o životné prostredie, OU-ZM-OSZP-2026/001631-006 JH, 27.10.2026	
1. V prípade plôch bývania rodinných domov stanoviť minimálne 30 % podiel z celkovej plochy pozemkov, ako plochu trvalo nezastavanú žiadnymi stavbami a určenú funkčne na zeleň.	Projekt spĺňa požiadavky územného plánu obce Martin nad Žitavou na koeficient zelene v danej lokalite. Podľa projektu je uvažované s podielom zelene min. 45% plochy pozemku.
2. Pri návrhoch nových obytných súborov zabezpečiť územnú rezervu pre funkčnú uličnú zeleň bez kolízie s podzemnými alebo vzdušnými koridormi inžinierskych sietí.	Detailné rozkreslenie projektu a presné osadenie, vrátane uličných čiar bude predmetom projektu pre stavebné povolenie. Požiadavka na vyhnutie sa kolízie s technickou infraštruktúrou sa akceptuje.
3. Pri všetkých plánovaných výrobných a priemyselných areáloch stanoviť výsadbu zelene tak, aby rozloha vegetačných plôch (zelene) v rámci územia výrobného a priemyselného areálu tvorila minimálne 30 % podiel k celkovej ploche investičného zámeru, pričom minimálne 80 % z tejto plochy zelene musí byť porastená drevinami, ako aj výsadbu ochrannej a izolačnej zelene v blízkosti výrobného a priemyselného areálu, ktorej pás bude široký minimálne 10 m.	Projekt spĺňa požiadavky územného plánu obce Martin nad Žitavou na koeficient zelene v danej lokalite. Podľa projektu je uvažované s podielom zelene min. 45% plochy pozemku. Detailný projekt sadových úprav bude predmetom stupňa pre stavebné povolenie. Zámer bude spĺňať podmienky právnych predpisov v oblasti cchrany zelene.

- štátna správa ochrany ovzdušia Navrhovanú činnosť nepožaduje posudzovať podľa zákona o posudzovaní, ale uplatňuje požiadavku - postupovať v súlade s platnou právnou legislatívou na úseku štátnej správy ochrany ovzdušia	Beriem na vedomie Legislatíva ochrany ovzdušia bude dodržaná.
- štátna správa odpadového hospodárstva Navrhovanú činnosť nepožaduje posudzovať podľa zákona o posudzovaní, ale uplatňuje požiadavku – dodržiavať platnú legislatívu v odpadovom hospodárstve.	Beriem na vedomie Legislatíva odpadového hospodárstva bude dodržaná.
- štátna vodná správa Navrhovanú činnosť nepožaduje posudzovať podľa zákona o posudzovaní.	Berieme na vedomie.
Obec Martin nad Žitavou, č.41/1516/2026 zo dňa 26.10.2026	
Nepožaduje posudzovať navrhovanú činnosť. Ďalej konštatuje, že Obytný súbor Martin nad Žitavou je v súlade s platným územným plánom obce Marrtin nad Žitavou vrátane jeho zmien a doplnkov č.1 a č.2	Berieme na vedomie.

Vypracoval: RNDr . Vladimír Kočvara, Mgr. Simona Cyprichová (ADONIS CONSULT, s.r.o.), 11/2026 v Bratislave, 17.11.2026. Odborne spôsobilá osoba pod č. 391/2006-OPV vyhlášky č.52/1995 Z.z. a č.508/2010/OHPV.