

V. VŠEOBECNE ZROZUMITEĽNÉ ZÁVEREČNÉ ZHRNUTIE

Názov zmeny činnosti: BUSINESS CENTRUM T3, Moldavská cesta 8/A, Košice

Navrhovateľ: Obchodná spoločnosť Panská s.r.o., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, IČO: 48 215 155

Autori, spracovatelia architektonickej štúdie: Ing. arch. Kornel Kobák, AVK ARCHITECTS, Ing. arch. Peter Vitko, AVK ARCHITECTS

Umiestnenie:

kraj Košický, okres: Košice IV, mesto: Košice, mestská časť Košice - Juh, katastrálne územie Južné mesto, miesto stavby: Moldavská cesta 8/A, Košice

Parcely: podľa LV č. 14173: 510/165, 510/166, 510/352, 510/355, 510/356, 510/357, 510/358, 510/359, 510/360, 510/361, 510/362, 510/363, 510/364, 510/365, 510/371, 510/372, 510/373, 510/613, 510/614, 510/615, 510/616, 510/617, 510/618, 510/619, 510/620, 510/621, 510/622, 510/623, 510/624, 510/625, 510/626, 510/627, 510/628, 510/629, 510/630, 510/631, 510/632, 510/633, 510/634, 510/635, 510/636, 510/637, 510/638, 510/639

Uvedené parcely sú vo vlastníctve navrhovateľa.

Popis zmeny:

Predmetom predkladaného oznámenia je identifikovať a posúdiť vplyvy rozšírenia existujúceho areálu BUSINESS CENTRUM - BCT nachádzajúceho sa v Košiciach, na Moldavskej ceste 8/A.

Predmet oznámenia, navrhovaná stavba Business Centrum T3 (ďalej v texte aj BCT3), tvorí tretiu etapu rozvoja tohto areálu. Súčasťou navrhovanej stavby je aj samostatný garážový objekt a prislúchajúca technická a dopravná infraštruktúra.

V prvej etape bol revitalizovaný existujúci objekt BCT. V druhej etape bol navrhnutý objekt BCT2, ktorý je v súčasnosti vo výstavbe. Tento objekt bol posudzovaný podľa zákona č. 24/2006 Z.z. pod názvom „Business centrum T2, Moldavská cesta 8/A, Košice“. Proces posudzovania bol ukončený rozhodnutím vydaným OÚ Košice, OSŽP číslo: OU-KE-OSZP3-2015/011371 zo dňa 15.4.2015 (nadobudlo právoplatnosť 16.9.2015), podľa ktorého sa činnosť nebude posudzovať podľa zákona EIA.

V súvislosti s výstavbou BCT2 bude projektová dokumentácia upravená tak, aby bol vytvorený priestor pre umiestnenie navrhovanej zmeny – objektu BCT3 a samostatného garážového objektu.

Navrhovaná zmena, stavba BUSINESS CENTRUM T3, má charakter novostavby s prevládajúcou kancelárskou funkciou. Je lokalizovaná vo východnej časti areálu na mieste jestvujúceho parkoviska areálu BCT.

BCT3, samostatný garážový objekt a prislúchajúca technická a dopravná infraštruktúra

Areál je napojený na všetky rozhodujúce siete technickej infraštruktúry, v rámci areálu sú vedené areálové rozvody vody, kanalizácie, plynu, horúcovodu, VN a NN, vonkajšieho osvetlenia ako aj slaboprúdové siete. Súčasťou areálu sú trafostanice a odovzdávacie stanice tepla umiestnené v kancelárskych objektoch BCT a BCT2.

V priestore dotknutom výstavbu sú vedené areálový vodovod a areálová kanalizácia s retenčnou nádržou, káblové vedenie VN, vonkajšie osvetlenie a slaboprúdové vedenia, ktoré budú preložené do nových trás. Všetky rozhodujúce siete a vedenia potrebné pre napojenie navrhovaného objektu sa nachádzajú v rámci jestvujúceho areálu.

Dopravné napojenie a prístup na pozemok sú z existujúcich obslužných komunikácií - Werferova ulica a Dunajská ulica, ktoré sú napojené na Moldavskú cestu.

Navrhovaná kancelárska budova BCT3 má pôdorysne obdĺžnikový tvar. Objekt má jedno podzemné a 7 nadzemných podlaží. V suteréne je navrhnutá podzemná garáž pre 105 vozidiel, skladové priestory a priestory technického zázemia objektu. Na prízemí sa nachádzajú vstupné priestory, prevádzkové a technické zázemie, skladové priestory ako aj časť plôch určených pre komerčné využitie. Na 2. - 7.NP sú navrhnuté kancelárske priestory, koncipované ako voľný kancelársky pôdorys s možnosťou variabilného usporiadania na základe požiadaviek jednotlivých klientov. Na streche sa nachádzajú zariadenia technického vybavenia objektu. Časť technológií je umiestnená v strešnej nadstavbe, časť voľne na streche v priestore opticky oddelenom ľahkou konštrukciou. Vertikálnu komunikáciu v objekte zabezpečujú 2 komunikačné jadra, každé jadro pozostáva z 3 výťahov a dvojice schodísk. Súčasťou komunikačných jadier sú aj priestory pre vertikálne rozvody a technické priestory. Vybrané časti suterénu sú určené pre zariadenia civilnej ochrany.

Súčasťou navrhovanej stavby je aj samostatný garážový objekt v juhozápadnej časti areálu na mieste asanovaného skladovo-prevádzkového objektu. Garážový dom bude slúžiť pre umiestnenie 389 parkovacích státí slúžiacich pre novostavbu BCT3 a ako náhrada za rušené parkovacie miesta objektov BCT1 a BCT2. Ostatné parkovacie miesta sú rozmiestnené v priľahlých častiach areálu. Súčasťou navrhovaných parkovacích plôch budú aj dobýjacie stanice pre elektromobily a priestor pre bicykle.

Predmetom tohto oznámenia je aj posúdenie vplyvov *zmien u objektu BCT2*, ktoré majú vplyv na životné prostredie:

- *zmena bilancie zastavaných a zelených plôch.*
- *zvýšenie objektu o jedno podlažie na 7 nadzemných podlaží.*

Pôvodne navrhovaná výška stavby bola +28,550 m od úrovne podlahy 1. NP ($\pm 0,000$ m), zmenou stavby dochádza k úprave na terajších +31,375 m od úrovne podlahy 1.NP ($\pm 0,000$ m). Týmto zvýšením objekt zasahuje do ochranných pásiem Letiska Košice. Pre stavbu a použitie stavebných mechanizmov pri realizácii stavby bolo Dopravným úradom vydané rozhodnutie číslo: 19326/2016/ROP-005-V/39321-Lo zo dňa 5.12.2016, ktorým bola povolená výnimka z ochranných pásiem Letiska Košice vrátane ochranných pásiem leteckého pozemného zariadenia okrskového prehľadového rádiolokátora TAR/SRE/KZ. Stavebník je povinný pri umiestnení a realizácii stavby plniť podmienky uvedené v citovanom rozhodnutí.

- *zrušenie výstavby pavilónu (SO01.2).*
- *zmena spôsobu nakladania s vodami z povrchového odtoku.*

Pôvodne bola navrhnutá infiltrácia dažďových vôd do podzemných vôd prostredníctvom vsakovacieho systému. Na základe dohody so správcom kanalizácie, bolo dohodnuté vypúšťanie dažďových vôd do verejnej kanalizácie so zabezpečením retencie. K tomuto riešeniu vydal súhlasné vyjadrenie orgán štátnej vodnej správy (OÚ Košice, OSŽP, vyjadrenie č. OU-KE-OSZP3-2017/011887-2 zo dňa 24.2.2017).

Navrhované zmeny nemajú vplyv na osadenie objektu na pozemku, na zmeny pripojovacích miest jednotlivých inžinierskych sietí, ani dopravného napojenia.

Navrhovateľom predkladaného oznámenia je Obchodná spoločnosť Panská s.r.o., ktorá je aj vlastníkom parciel, na ktorých je umiestnený areál BUSINESS CENTRUM – BCT.

Zámerom vlastníka je postupná transformácia areálu BCT1 na novú kvalitu s prevládajúcou kancelárskou funkciou, ponukou doplnkových služieb, parkovania a zelene - CENTRAL BUSINESS DISTRICT KOŠICE (CBD Košice).

Základný prehľad zmien navrhovanej činnosti:

	Stav pred zmenou BCT+BCT2	Posudzovaná zmena BCT2	Posudzovaná zmena BCT3 + garážový objekt (GO)	Stav po zmene	Komentár
Zastavaná plocha m ²	8 630,0 (BCT)+ 2444,6 (BCT2)	8 630,0 (BCT)+ 2607,4(BCT2)	2 851,0 (BCT3)+ 1 982,9 (GO)	16 071,3 (BCT+BCT2 +BCT3+GD)	Nárast počtu m ² zastavanej plochy po realizácii BCT3 je o 4 833,9 m ²
Podlahová plocha m ²	18815 (BCT)+ 14912(BCT2)	18815 (BCT)+ 17742(BCT2)	21958 (BCT3)+ 11897 (GO)	70 412 (BCT+BCT2 +BCT3+GD)	Nárast počtu m ² podlahovej plochy po realizácii BCT3 je 33 855 m ²
Počet parkovacích státí	555		367	922	Nárast počtu parkovacích státí po realizácii BCT3 je o 367
Zelené plochy m ²	6971 (3880 Ecoraster)	-160 (+1691 Ecoraster)	- 453 (-2493 Ecoraster)	6358 (3078 Ecoraster)	Pokles počtu m ² zelených plôch po realizácii BCT3 je o 613 m ² (-802 m ² Ecoraster)

Vplyvy:

Rezidentom širšieho dotknutého územia *výstavba zmeny navrhovanej činnosti* ovplyvní dočasne faktory kvality a pohody životného prostredia. Pôjde predovšetkým o zvýšenú hlučnosť, vibrácie, prašnosť, exhaláty. Zdrojom týchto negatívnych vplyvov budú ako stavebné práce, tak aj doprava vykonávaná po miestnych komunikáciách:

- dopravné a stavebné mechanizmy (mobilné zdroje znečisťovania), ktoré budú realizovať búracie, zemné a stavebné práce.
- dopravné prostriedky (mobilné zdroje znečisťovania), ktoré budú zabezpečovať dovoz resp. odvoz stavebného materiálu, výkopovej zeminy, materiálov a pod.
- výkopy, depónie zemných materiálov, nespevnené staveniskové komunikácie.
- nanášanie náterových hmôt používaných pri protikoróznej ochrane betónových konštrukcií (napr. asfaltové penetračné a izolačné nátery) a kovových konštrukcií (epoxidové, polyuretánové), pri aplikácii izolačných hmôt.

Jedná sa o vplyvy dočasné, časovo viazané na obdobie výstavby. Pri dodržaní technických a organizačných opatrení na ochranu ovzdušia, prašnosť zo stavebných prác bude na bežnej úrovni realizácie stavieb podobného rozsahu.

Prevádzka zmeny navrhovanej činnosti môže na rezidentov širšieho dotknutého územia vplývať najmä v dôsledku:

- zvýšeného dopravného zaťaženia,
- pribudnutím nových zdrojov znečisťovania ovzdušia,
- pribudnutím nových zdrojov hluku,
- rušivého svetla a odrazu slnečného žiarenia.

Na zmenu navrhovanej činnosti bolo spracované dopravnokapacitné posúdenie: SALAIOVÁ, B., MANDULA, J., 2017: BUSINESS CENTRUM T3, Moldavská cesta 8/A, Košice, dopravnokapacitné posúdenie. EDOS plus, s.r.o., Košice (je súčasťou príloh tohto oznámenia). V záveroch dopravnokapacitného posúdenia autori konštatujú, že realizácia navrhovanej investície (BUSINESS CENTRUM T3) – napojenie na nadradenú komunikačnú sieť cez križovatky K1 a K3 nespôsobí pridané kapacitné problémy – križovatka K1, presnejšie dotknutý DP3 v súčasnom aj odporúčanom stavebnom usporiadaní (samostatný pruh pre DP3) kapacitne vyhovie pri stupni kvality A aj v r. 2038 – 20 rokov po uvedení investície do prevádzky, križovatka K3 taktiež bude vyhovovať pri stupni kvality A – v zmysle STN 73 6102 teda konštatujeme, že navrhovaná investícia, pri organizácii dopravy na parkovisku, deklarovanom v časti 4. Prognóza dopravy (smerovanie dopravy v území), nebude mať negatívny dopad na kapacitu a úroveň kvality dotknutého komunikačného systému (križovatiek).

Vplyvy zmeny navrhovanej činnosti ovplyvňujúce kvalitu životného prostredia obyvateľov v jej okolí boli posúdené v štúdiách, ktoré sú prílohou tohto dokumentu:

- DLHÝ, D., 2017: Hluková štúdia – EIA hlukové posúdenie vplyvu stavby na okolie, Stavba: BUSINESS CENTRUM T3, Moldavská cesta 8/A, Košice, SR. 2D partner, s.r.o., Žilina.
- HESEK, F., 2017: Rozptylová štúdia pre stavbu: Business centrum T3, Moldavská cesta 8/A, Košice, Bratislava.
- STRAŇÁK, Z., PALATINUSOVÁ, L., 2017: Svetlotechnický posudok za účelom posúdenia vplyvu plánovanej výstavby „BUSINESS CENTRUM T3“ na Moldavskej ceste v Košiciach na presnenie okolitých bytov a denné osvetlenie okolitých miestností a posúdenia navrhovaných priestorov na denné osvetlenie. 3S – PROJEKT, s.r.o., Boldog.

V štúdiách boli zhodnotené jednotlivé zdroje hluku, znečisťujúcich látok pričom sa nezistili vplyvy, ktoré by významným spôsobom ovplyvnili faktory pohody dotknutého obyvateľstva.

Výsledok hodnotenia vplyvu zmeny navrhovanej činnosti z rozptylovej štúdie

Príspevok objektu BCT3 k najvyšším hodnotám koncentrácie znečisťujúcich látok na výpočtovej ploche bude nízke a bude sa pohybovať hlboko pod úrovňou imisných limitov. Najvyššie koncentrácie CO a NO₂ neprekročia pri najnepriaznivejších rozptylových a prevádzkových podmienkach 8,33% limitných hodnôt.

Príspevok celého komplexu BCT k najvyšším hodnotám koncentrácie znečisťujúcich látok na výpočtovej ploche bude nízke a bude sa pohybovať pod úrovňou imisných limitov. Najvyššie koncentrácie CO a NO₂ neprekročia pri najnepriaznivejších rozptylových a prevádzkových podmienkach 12,35% limitných hodnôt.

Výsledok hodnotenia vplyvu zmeny navrhovanej činnosti z hlukovej štúdie

Na základe predikcie hluku v predmetnej oblasti je možné skonštatovať, že po výstavbe navrhovanej zmeny nebude dochádzať k prekračovaniu limitných hodnôt podľa vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z.z. na hranici najbližšieho chráneného územia. Posudzované varianty vonkajších zdrojov ako sú technológia chladenia, technológia vetrania, doprava uvádzané v hlukovej štúdii nemajú výrazný vplyv na najbližšie chránené okolie.

Na základe predikcie hluku v predmetnej oblasti je možné skonštatovať, že splnenie požiadaviek vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z.z. je možné dosiahnuť dostupnými technickými opatreniami na stavbe (fasáda, poloha a typ zdroja, bariéra).

Na základe vykonanej predikcie hluku je možné skonštatovať, že navrhovaná činnosť spĺňa ustanovenie Vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z.z. a je realizovateľná.

Záver svetlotechnického posúdenia

Vplyv plánovanej výstavby „BUSINESS CENTRUM T3“ na Moldavskej ceste 8/A v Košiciach vyhovuje požiadavkám STN 73 4301 na presnenie okolitých bytov.

Vplyv plánovanej výstavby „BUSINESS CENTRUM T3“ na Moldavskej ceste 8/A v Košiciach vyhovuje požiadavkám STN 73 0580 na denné osvetlenie okolitých obytných miestností. Plánovaná výstavba svojou polohou a výškou negatívne neovplyvní vyhovujúce denné osvetlenie okolitých miestností.

Zmena navrhovanej činnosti, neprinesie nové vplyvy na obyvateľstvo, ani nespôsobí ich zväčšenie v miere prekračujúcej limity stanovené legislatívou.

Sociálne a ekonomické dôsledky a súvislosti

Sociálne a ekonomické súvislosti spočívajú v tvorbe funkčne zameraných priestorov, polyfunkcie, administratívy s vytvorením kapacít statickej dopravy pre potreby rezidentov dotknutého územia.

K sociálnym a ekonomickým dôsledkom navrhovanej činnosti patrí vytvorenie pracovných príležitostí v priebehu výstavby a tiež prevádzky polyfunkčného komplexu. Vplyv navrhovanej činnosti na sociálne a ekonomické súvislosti je pozitívny.

Vplyvy na zložky životného prostredia

Navrhovaná zmena nemá nároky na záber nových plôch.

Pozemok areálu Business Centrum BCT je rovinatý, výstavba zmeny navrhovanej činnosti si nevyžaduje realizáciu významných terénnych úprav, zásahov do krajiny.

Zmena navrhovanej činnosti, dostavba objektu BCT3 a garážového objektu, nebude predstavovať zvýšenie rizika zaťaženia horninového prostredia.

Zmena navrhovanej činnosti, neprinesie nové vplyvy na kvalitu a kvantitu prírodných vôd, ani nespôsobí zväčšenie vplyvov, ktoré už v území pôsobia.

V zmysle platných Zmien a doplnkov Územného plánu hospodársko-sídelskej aglomerácie Košice z marca 2014 bolo územie areálu BCT zadefinované ako navrhovaná polyfunkčná plocha pozostávajúca z obytných plôch viacpodlažnej zástavby a plôch občianskej vybavenosti mestského a nadmestského významu. Magistrát mesta Košice, referát Útvaru hlavného architekta k stavbe BCT2 vydal stanovisko (číslo C/2014/00954-2 zo dňa 21.07. 2014), v ktorom sa konštatuje, že: „Funkčné využitie navrhovanej administratívnej stavby, v danej lokalite s objektmi občianskej vybavenosti, je prípustné“.