

Okresný úrad Nitra
odbor štátnej správy starostlivosti o životné prostredie
oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia
Štefánikova tr. č. 69 , PSČ 949 01 Nitra

Projekt Tabáň s.r.o.
Mlynské Nivy 42
821 09 Bratislava 2

Naše číslo
OU-NR-OSZP3-2017/030200-002-F36

Vybavuje
Ing. Lopošová/kl.292

Nitra
21.08. 2017

Vec: „Polyfunkčný komplex TOWNHILL”

- upustenie od variantného riešenia navrhovanej činnosti

Listom, zo dňa 20.07.2017, ste nás požiadali, podľa § 22 ods. 6 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon“), o upustenie od variantného riešenia navrhovanej činnosti **„Polyfunkčný komplex TOWNHILL”**, ktorú plánujete realizovať v Nitrianskom kraji, v k.ú. Nitra, parcely č. 1185/1, 1185/3, 1185/4, 1185/5

Kategórie kompletnej činnosti navrhovateľa v zmysle prílohy č. 8 zákona č. 24/2006 Z. z. sú nasledovné:

Položka číslo	Činnosť, objekty a zariadenia	I Prahové hodnoty I	
		Časť A (povinné hodnotenie)	Časť B (zisťovacie konanie)
16.	Projekty rozvoja obcí vrátane a) pozemných stavieb alebo ich súborov (komplexov), ak nie sú uvedené v iných položkách tejto prílohy b) statickej dopravy		v zastavanom území od 10 000 m ² podlahovej plochy navrhovaná činnosť _____ 49 521 m ² podlahovej plochy z toho - nadzemné podlažia 33853 m ² - podzemné podlažia 15668 m ² od 100 do 500 stojísk navrhovaná činnosť _____ 483 stojísk

Stručný opis navrhovanej činnosti:

Lokalita na ktorej sa navrhuje umiestnenie navrhovanej činnosti sa nachádza v centrálnej časti zastavaného územia mesta Nitra a je súčasťou pamiatkovej zóny Nitra-Staré Mesto. Lokalita s celkovou výmerou 10 511 m² je vymedzená ulicami Štúrova, Piaristická a Palánok, známa pod názvom Tabáň.

Účelom navrhovanej činnosti je skultúrnenie a nekonfliktné doplnenie charakteru lokality, ktorej okolitú zástavbu tvoria historické objekty (kláštorňý komplex piaristov s kostolom sv. Ladislava) objekty na bývanie (bytové domy) a objekty občianskej vybavenosti (obchody, materská škôlka, krajský a okresný súd a po ly funkčné zariadenie).

Predmetom navrhovanej činnosti je **výstavba polyfunkčného komplexu budov - 6 blokov (6 - 7 NP a dve PP)** v nadzemných podlažiach budú umiestnené bytové priestory na trvalé a prechodné bývanie s príslušným zázemím, obchodné a odbytové priestory na komerčné využitie, veľkoplošné kancelárske priestory (v samostatnom bloku). V podzemných podlažiach bude umiestnená hromadná garáž a technicko-hospodárske priestory. Súčasťou komplexu bude vnútorné nádvorie - átrium s parkovou úpravou a tri pasáže, dve prepájajúce vnútorné nádvorie s ulicami Piaristická a Palánok a jedná, ktorá bude prepájať ulicu Piaristická s navrhovanou ulicou Hornotabánska.

Základné údaje o navrhovanej činnosti

Ukazovateľ	Plocha/počet
Celková plocha pozemku	10511 m ²
Zastavaná plocha	5274 m ²
Plocha nádvorí (átria s parkovou úpravou)	2519 m ²
Podlahová plocha	49521 m ²
z toho	
- nadzemné podlažia	33853 m ²
- podzemné podlažia	15668 m ²
Plocha zelene	2730 m ²
z toho	
- na teréne	793 m ²
- nad podzemnými konštrukciami	1937 m ²
Počet parkovacích stojísk v podzemnej parkovacej garáži	483 stojísk
z toho	
- pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu	20 stojísk

Na pozemku pre umiestnenie navrhovanej činnosti sa v súčasnosti nenachádzajú žiadne trvale stavebné objekty, ktoré by bolo potrebné v rámci prípravy územia na výstavbu odstrániť.

Navrhovaná činnosť pozostáva z týchto hlavných stavebných objektov:

SO 100 Administratívny blok

SO 200 Obytné bloky

SO 201 Obytný blok A

SO 202 Obytný blok B

SO 203 Obytný blok C

SO 204 Obytný blok D

SO 205 Obytný blok E

SO 206 Obytný blok F

SO 300 Stavebná jama

SO 400 Cesty, chodníky, spevnene plochy a opome mury

SO 500 Teplovod a OOST

SO 600 Prípojky inžinierskych sietí

SO 700 Prekládka a zrušenia inžinierskych sietí

SO 800 Terénne a sadové úpravy

Zdôvodnenie žiadosti: citujem:

Pri výbere lokality pre umiestnenie navrhovanej činnosti a predmetu navrhovanej činnosti sa brali do úvahy najmä tieto kritériá:

- navrhovaná činnosť je v súlade s platnou ÚPN mesta Nitra;
- inú lokalitu pre umiestnenie navrhovanej činnosti nemá navrhovateľ k dispozícii. Pozemky pre umiestnenie navrhovanej činnosti sú vo vlastníctve navrhovateľa.
- lokalita pre umiestnenie navrhovanej činnosti sa nachádza na území pamiatkovej zóny Nitra-Staré Mesto. Pamiatkový úrad SR v súvislosti s navrhovanou činnosťou vydal súhlasné stanovisko k investičnému zámeru s parametrami, ktoré budú uvedené v zámere; vhodné dopravné pripojenie
- z celomestského pohľadu bude komplex nepriamo pripojený na jednu z hlavných dopravných tepien mesta Nitra - ulicu Štúrova. Vjazd (vyjazd) z podzemnej garáže situovaný v novovytvorenej komunikácii Hornotabánska orientovanej pozdĺž severnej hranice pozemku umožní dopravne zokruhovanie, čím sa eliminuje nárazové zaťaženie ulice Štúrova;
- vhodné podmienky pre riešenie súvisiacej statickej dopravy vo vlastnej podzemnej garáži; pre realizáciu navrhovanej činnosti je možné využiť existujúcu infraštruktúru v dotknutom území (napr. pripojenie na vodovod, elektrické vedenie, kanalizáciu, horúcovod);
- realizácia navrhovanej činnosti si nevyžiada trvalý ani dočasný záber poľnohospodárskej pôdy ani lesných pozemkov;
- lokalita navrhovanej činnosti je umiestnená mimo chránených území ochrany prírody a ochrany vôd;
- možno predpokladať prijateľný vplyv navrhovanej činnosti na všetky zložky životného prostredia. Pri určovaní realizačného variantu navrhovanej činnosti boli zohľadnené požiadavky vyplývajúce z vypracovaných štúdií a posudkov (napr. rozptylová štúdia, akustická štúdia, svetlotechnický posudok, dopravno-inžinierske a dopravno-kapacitné posúdenie;

Posudky a podklady pre vyjadrenie:

Tunajší úrad si vyžiadal od navrhovateľa :

1. Rozptylovú štúdiu vypracovanú Valeron enviro consulting, Dátum vydania: 17.7.2017 Schválil: Ing. Jaroslav Hruškovič (vedúci laboratória) Bosákova 7, 851 04 Bratislava, Oprávnená osoba : Ing. Jaroslav Hruškovič, odb. spôsobilosť: MŽP SR, č. osvedčenia 86/28102/2010-3.1 Tel.: 0911 404 084, E-mail: jaroslav.hruskovic@valeron.sk,
2. Akustickú štúdiu vypracovanú Valeron enviro consulting, Dátum vydania 17.7.2017, VALERON Enviro Consulting, s.r.o., Bosákova 7, 851 04 Bratislava, Skúšobné laboratórium Stará Vajnorská 8, 831 04 Bratislava , www.valeron.sk/enviro/, tel. 0911 404 084
3. Svetlotechnický posudok č. 17 048 -1, vypracovaný anua s.r.o., Sliačska 10, Bratislava, www.svetloposudok.sk, svetlo.posudok@gmail.com., vypracovaný Ing.Milanom Olšanským, Júl 2017.

Zhodnotenie podkladov:

Rozptylová štúdia – vyhovuje

Hluková štúdia - nevyhovuje

Posudzované hodnoty v hlukovej štúdii prekračujú najvyššie prípustné hodnoty pre hluk z cestnej dopravy podľa Vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z.

Podľa čl. 1.9. prílohy Vyhlášky MZ SR 549/2007 Z. z. je možné umiestňovať nové budovy na bývanie a budovy vyžadujúce tiché prostredie okrem škôl, škôlok, nemocničných izieb a pod. aj v území, kde hluk z dopravy prekračuje hodnoty uvedené v tabuľke pre územie kat. II na základe súhlasného stanoviska orgánu ochrany zdravia, za predpokladu, že: a) sa vykonajú opatrenia na ochranu ich vnútorného prostredia b) ak posudzovaná hodnota v primeranej časti priľahlého vonkajšieho prostredia budovy na bývanie alebo oddychovej zóny v tesnej blízkosti budovy na bývanie neprekročí prípustné hodnoty uvedené v Tab.1 pre kategóriu územia III. o viac ako 5 dB. To znamená: - neprekročí 65 dB cez deň a večer, neprekročí 55 dB v noci Táto podmienka, však nie je splnená.

Pre chránené obytné prostredie z uvedených dôvodov spracovateľ posudku odporúča vykonať protihlukové opatrenia na ochranu vnútorného prostredia – vhodné dimenzovanie obvodového plášťa a zvukovej izolácie okien v súlade s odporúčaniami, uvedených v kap.6 posudku.

Iné zdroje hluku na chránené prostredie neboli hodnotené.

Všetky technologické zariadenia umiestnené na streche navrhovaného objektu, ktoré do svojho okolia produkujú hluk, nesmú prekročiť súhrnný akustický výkon $L_{wA} = 84$ dB, aby nedošlo ku prekročeniu prípustných hodnôt na fasádach pre najbližšie chránené obytné prostredie a zároveň aby spĺňali limity pre hluk z iných zdrojov vo vonkajšom prostredí podľa Vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z.

V tesnej blízkosti navrhovanej zástavby sa nachádza kostol a existujúce stavby, ktoré majú na streche umiestnené VZT zariadenia. Keďže navrhovaná budova je situovaná v tesnej blízkosti, môže dochádzať ku zvýšenej hlučnosti v časti fasád, ktoré sú v bezprostrednej blízkosti týchto zdrojov hluku. V čase meraní nebolo vzhľadom na aktuálne klimatické podmienky možné objektivizovať hluk týchto zariadení, ani nie sú známe ich akustické parametre.

Spracovateľ odporúča vplyv týchto zariadení vyhodnotiť podrobnejšie akonáhle to bude možné.

Svetlotechnický posudok:

Na základe orientačného svetlotechnického prepočtu je možné konštatovať, že denné osvetlenie vnútorných priestorov s obytným využitím je riešiteľné v súlade s platnými normatívnymi a hygienickými predpismi. Priestory s nevyhovujúcou dobou insolácie vyznačené na schémach vyššie nie je možné klasifikovať ako obytné miestnosti. Osvetľovacie otvory budú v prípade potreby v spolupráci s projektantom upravené tak, aby umožnili optimálne presvetlenie príslušných vnútorných priestorov.

Po zvážení argumentov uvedených vo Vašej žiadosti Vám oznamujeme, že podľa § 22 ods. 7 zákona

upúšťame od požiadavky variantného riešenia zámeru.

Zámer, vypracovaný podľa § 22 a prílohy č. 9 zákona, bude obsahovať jeden variant činnosti, ako aj nulový variant, tzn. variant stavu, ktorý by nastal, ak by sa zámer neuskutočnil.

Zároveň Vás upozorňujeme, že ak z pripomienok predložených k zámeru podľa § 23 ods. 4 vyplynie potreba posudzovania ďalšieho reálneho variantu navrhovanej činnosti, zohľadní sa táto skutočnosť v ďalšom konaní podľa zákona.

K žiadosti o zisťovacie konanie podľa zákona č. 24/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov, odporúčame v zámere riešiť otázky iných zdrojov hluku a otázku nevyhovujúcej insolácie.

S pozdravom

Okresný úrad Nitra
Odbor starostlivosti o životné prostredie
Štefánikova tr. 69, 949 01 N
- 6 -

Ing. Rudolf Hlavačka
vedúci odboru

- k spisu