

I. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O NAVRHOVATEĽOVI

I.1. NÁZOV

NAIL trading, s.r.o. Prešov

I.2. IDENTIFIKAČNÉ ČÍSLO

36 443 824

I.3. SÍDLO

Vajanského 33
080 01 Prešov

I.4. MENO, PRIEZVISKO, ADRESA, TELEFÓNNE ČÍSLO A INÉ KONTAKTNÉ ÚDAJ OPRÁVNENÉHO ZÁSTUPCU NAVRHOVATEĽA

Ing. Jozef Ďurčák - konateľ spoločnosti
NAIL trading, s.r.o. Prešov, Vajanského 33, 080 01 Prešov
tel.: 0905 387 996, e-mail: jdurcak@gmail.com

I.5. MENO, PRIEZVISKO, ADRESA, TELEFÓNNE ČÍSLO A INÉ KONTAKTNÉ ÚDAJE KONTAKTNEJ OSOBY, OD KTOREJ MOŽNO DOSTAŤ RELEVANTNÉ INFORMÁCIE O NAVRHOVANEJ ČINNOSTI A MIESTO NA KONZULTÁCIE

Ing. Jozef Ďurčák - konateľ spoločnosti
NAIL trading, s.r.o. Prešov, Vajanského 33, 080 01 Prešov
tel.: 0905 387 996, e-mail: jdurcak@gmail.com

II. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O NAVRHOVANEJ ČINNOSTI

II.1. NÁZOV

Obytný súbor STAVENEC, Prešov - Solivar

II.2. ÚČEL

Navrhovaná činnosť predstavuje vytvorenie moderného komplexného areálu s dominujúcou funkciou bývania - novej obytnej štvrte Prešova, pre viac ako 2 000 budúcich obyvateľov, na ploche 612 014 m². V celkovo 10 sektoroch nového obytného súboru sa uvažuje s výstavbou 418 rodinných domov, 16 bytových domov, vrátane 17 objektov služieb a športového areálu.

II.3. UŽÍVATEĽ

- budúci individuálni vlastníci / spoluvlastníci jednotlivých parciel a postavených objektov

II.4. CHARAKTER NAVRHOVANEJ ČINNOSTI

V zmysle zákona NR SR č.24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie v znení neskorších predpisov ide o **novú činnosť**, ktorá je v zákone uvedená v Prílohe č.9, v činnosti č.9 „Infraštruktúra“, položke č.16 „Projekty rozvoja obcí vrátane a) pozemných stavieb alebo ich súborov, b) statickej dopravy“ a tiež v činnosti č.14 „Účelové zariadenia pre šport, rekreáciu a cestovný ruch“, položke č.5 „Športové a rekreačné areály vrátane trvalých kempingov a karavánových miest, neuvedené v položkách č.1 - 4“.

Na základe celkovej podlahovej plochy pozemných stavieb (viac ako 10 000 m² v zastavanom území), počtu parkovacích státí (od 100 do 500 stojísk) a celkovej plochy športového areálu (viac ako 10 000 m² v zastavanom území) vyplýva, že navrhovaná činnosť „Obytný súbor STAVENEC, Prešov - Solivar“ **podlieha zisťovaciemu konaniu**.

Navrhovaná činnosť je navrhovaná v **jednom variante**. Navrhovateľ požiadal listom zo dňa 7.9.2020 o upustenie od variantného riešenia, čomu Okresný úrad Prešov - odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia Rozhodnutím č. OU-PO-OSZP3-2020/044243-002 zo dňa 24.9.2020 vyhovel.

II.5. UMIESTNENIE NAVRHOVANEJ ČINNOSTI

Kraj: Prešovský

Okres: Prešov

Obec (mesto): Prešov

k.ú.: Solivar

pozemok: parc. KN-C č. 3552/1

Výstavba Obytného súboru Stavenec je navrhovaná v JV výbežku územia mesta Prešov, v katastrálnom území Solivar. Dotknutá lokalita leží na plochom chrbte zvažujúcim sa zo svahov Slanských vrchov, v blízkosti obce Ruská Nová Ves. Dotknutým pozemkom je parcela

č. KN-C 3552/1 kategorizovaná ako trvalý trávny porast. V súčasnosti ide o poľnohospodársky využívanú plochu. Severná až východná hranica dotknutej lokality je súčasne hranicou k.ú. Solivar a Ruská Nová Ves. Zo západu, juhu a čiastočne aj východu je obkolesená lesom.

II.6. PREHLADNÁ SITUÁCIA UMIESTNENIA NAVRHOVANEJ ČINNOSTI

Obr. 1: Lokalizácia navrhovanej činnosti.



Zdroj: www.mapy.cz

pozn.: Pre podrobnejšiu situáciu pozri Prílohy 1 - 4.

II.7. TERMÍN ZAČATIA A SKONČENIA VÝSTAVBY A PREVÁDZKY NAVRHOVANEJ ČINNOSTI

Predpokladaný termín začatia výstavby: október 2021

Predpokladaný termín ukončenia výstavby: november 2025

Predpokladaný termín začatia prevádzky: od roku 2026

II.8. OPIS TECHNICKÉHO A TECHNOLOGICKÉHO RIEŠENIA

Urbanistické a kompozičné riešenie

Priamo dotknutý areál - lokalita pre nový obytný súbor STAVENEC disponuje celkovou plochou 612 014 m² (61,2 ha). Systém nosných vnútroareálových komunikácií rozdeľuje lokalitu na 10 priestorových sektorov (A - J). Sektory A - D sú situované v južnej časti lokality na 55 % jej celkovej plochy - na plochom teréne širokého chrbta s minimálnou sklonitosťou, sektory E - J sú situované v severnej časti lokality ako aj na jej západnom a východnom okraji na 45 % jej celkovej plochy - vo svahovitom teréne zvažujúc sa k Soľnému potoku. Návrh funkčnej skladby jednotlivých sektorov: (pozri Prílohy 3, 4):

SEKTOR „A“

Sektor umiestnený v JZ časti lokality. Celková plocha sektoru predstavuje 31 679 m² (3,17 ha). Nachádzajú sa v ňom 2 ucelené priestory oddelené koncovou obslužnou komunikáciou. Navrhovaných je tu celkovo 44 (18 + 26) pozemkov (parciel) s rozmermi 14 x 40 m = 560 m², z toho 8 okrajových parciel s väčšou plochou. Uvažovaný typ zástavby: radová obytná zástavba.

SEKTOR „B“

Sektor umiestnený v centrálnej západnej časti lokality. Celková plocha sektoru predstavuje 90 124 m² (9,01 ha). Nachádza sa v ňom 5 ucelených priestorov oddelených koncovými obslužnými komunikáciami. Navrhovaných je tu celkovo 91 (4 x 18, 1 x 19) pozemkov (parciel) s rozmermi 24 x 36 m = 864 m², z toho 20 okrajových parciel s väčšou alebo menšou plochou. Uvažovaný typ zástavby: individuálna výstavba rodinných domov

SEKTOR „C“

Sektor umiestnený v južnej časti lokality. Celková plocha sektoru predstavuje 94 287 m² (9,43 ha). Nachádza sa v ňom 10 ucelených priestorov oddelených koncovými obslužnými komunikáciami. Navrhovaných je tu celkovo 79 (2, 2, 5, 7, 11, 15, 17, 11, 7, 2) pozemkov (parciel) s rozmermi 24 x 36 m = 864 m², z toho 34 okrajových parciel s väčšou alebo menšou plochou. Uvažovaný typ zástavby: individuálna výstavba rodinných domov, 3 parcely pre 2 detské ihriská

SEKTOR „D“

Sektor umiestnený v centrálnej časti lokality. Celková plocha sektoru predstavuje 60 264 m² (6,03 ha). Nachádza sa v ňom 5 ucelených priestorov oddelených koncovými obslužnými komunikáciami. Navrhovaných je tu celkovo 60 (17, 15, 14, 11, 3) pozemkov (parciel) s rozmermi 24 x 36 m = 864 m², z toho 20 okrajových parciel s väčšou alebo menšou plochou. Uvažovaný typ zástavby: individuálna výstavba rodinných domov

SEKTOR „E“

Sektor umiestnený na východnom - najvyššom okraji lokality. Celková plocha sektoru predstavuje 77 695 m² (7,77 ha). Nachádzajú sa v ňom 4 ucelené priestory oddelené koncovými obslužnými komunikáciami. Navrhovaných je tu celkovo 48 (11, 21, 11, 5) pozemkov (parciel) s výmerou 850 - 2 800 m². Uvažovaný typ zástavby: individuálna výstavba rodinných domov, parkovisko, 1 parcela pre vodojem, 1 parcela pre obchodnú prevádzku - predajňa potravín

SEKTOR „F“

Sektor umiestnený v SV časti okraji lokality. Celková plocha sektoru predstavuje 70 178 m² (7,02 ha). Nachádzajú sa v ňom 4 ucelené priestory oddelené koncovými obslužnými komunikáciami. Navrhovaných je tu celkovo 66 (11, 19, 17, 19) pozemkov (parciel) s výmerou prevažne okolo 850 m². Uvažovaný typ zástavby: individuálna výstavba rodinných domov

SEKTOR „G“

Sektor umiestnený na severnom okraji lokality. Celková plocha sektoru predstavuje 37 847 m² (3,78 ha). Nachádza sa v ňom 6 ucelených priestorov oddelených koncovými obslužnými komunikáciami. Navrhovaných je tu celkovo 36 (2, 5, 6, 10, 13) pozemkov (parciel) s výmerou prevažne okolo 850 m². Uvažovaný typ zástavby: individuálna výstavba rodinných domov, 1 parcela pre umiestnenie detenčných nádrží zrážkovej vody

SEKTOR „H“

Sektor umiestnený v severozápadnej centrálnej časti lokality. Celková plocha sektoru predstavuje 23 440 m² (2,34 ha). Nachádzajú sa v ňom 2 ucelené priestory oddelené koncovou obslužnou komunikáciou. Navrhovaných je tu celkovo 9 (5, 4) pozemkov (parciel) s výmerou okolo 3 200 m². Uvažovaný typ zástavby: 7 polyfunkčných bytových domov (7 x 7 bytových jednotiek) s predsunutými obchodnými a služobnými prevádzkami, parkoviská, 1 parcela pre materskú školu, 1 parcela pre detské ihrisko

SEKTOR „I“

Sektor umiestnený na SZ - najnižšom okraji lokality. Celková plocha sektoru predstavuje 19 399 m² (1,94 ha). Nachádzajú sa v ňom 2 ucelené priestory oddelené koncovou obslužnou komunikáciou. Navrhovaných je tu celkovo 10 (6, 4) pozemkov (parciel) s výmerou od 1000 m² do 2 500 m². Uvažovaný typ zástavby: 9 bytových domov (9 x 7 bytových jednotiek), parkoviská, 1 parcela pre obchodnú prevádzku - reštaurácia s terasou

SEKTOR „J“

Sektor umiestnený na západnom okraji lokality. Celková plocha sektoru predstavuje 34 178 m² (3,42 ha). Ucelený priestor určený pre vytvorenie športového areálu s možnosťami vonkajších aj vnútorných aktivít. Predbežný návrh skladby objektov predstavuje vybudovanie multifunkčnej športovej haly so športovou a relaxačnou časťou, vonkajšie športoviská (napr. tenisové a volejbalové kurty a ich zázemie. Súčasťou areálu budú dva priestory s detenčnými nádržami na zrážkovú vodu.

Dopravné napojenie

Cestné komunikácie

Priamo dotknutý areál - lokalitu STAVENEC bude dopravne napojený novou cestnou komunikáciou, s celkovou dĺžkou 3 228 m. Táto bude začínať na novej okružnej križovatke vybudovanej na ceste III/3440 v lokalite Solivar - Vyšné Žliabky. Prístupová komunikácia kategórie B3 - MZ 8,5/50 povedie východným smerom až k JZ cípu lokality, odkiaľ bude pokračovať najprv okrajom a zakrátko za uvažovanou okružnou križovatkou OK1 stredom samotnej lokality až k uzlovému bodu, kde sa stretávajú navrhované sektory C, D, E a F obytného súboru - v mieste navrhovanej okružnej križovatky OK2. V takomto rozsahu bolo na uvedenú prístupovú komunikáciu ako verejnoprospešnú stavbu vydané v roku 2018 územné rozhodnutie (pozri časť VII.2.).

Na uvedenú prístupovú komunikáciu budú nadväzovať obojsmerné dvojpruhové hlavné vnútroareálové obslužné komunikácie - vetvy MK1 - MK5 s celkovou dĺžkou 1 951 m. Vetvy MK1 - MK3 (kategórie C2 - MO 8,5/40) vytvoria spolu s hlavnou prístupovou komunikáciou vo vnútri lokality zokruhovанú sieť, a to prostredníctvom troch okružných (OK1 - OK3) a dvoch klasických križovatiek. Vetvy MK4 (C3 - MO 7,5/40) a MK5 (C3 - MO 7,5/30) predstavujú iba krátke ukončené komunikácie na SZ, resp. SV okraji areálu. Uvedené komunikácie zároveň rozdelia lokalitu na jednotlivé sektory. Ich súčasťou budú tiež parkoviská, chodníky a 9 autobusových zastávok.

Hierarchicky najnižšími vnútroareálovými komunikáciami bude spolu 31 vetiev miestnych komunikácií a chodníkov kategórie C3 - MO 6,5/40, umiestnených v jednotlivých sektoroch obytnej zóny. V rámci jednotlivých sektorov pôjde o vetvy A1 - A2, B1 - B4, C1 - C9, D1 - D4, E1 - E3, F1 - F4, G1 - G5. Všetky uvedené vetvy budú odbočovať z nadradených komunikácií a budú ukončené - slepé. Výnimkou je sektor „F“, v ktorom vetva F2 prepojí koncovú vetvu F1 s vetvou MK1 a koncové vetvy F3 a F4 budú odbočovať z vetiev F2, resp. F1 a tiež sektor „A“, kde koncová vetva A2 odbočuje z vetvy A1.

Cyklistické chodníky, chodníky pre peších

Osobitnú kategóriou z hľadiska dopravného napojenia predstavujú cyklistické chodníky a chodníky pre peších. Cyklistický chodník je navrhovaný v súbehu s prístupovou komunikáciou až po prvú okružnú križovatku OK1. Za ňou pokračuje južnou hranicou lokality popri lese až k okružnej križovatke OK2. Tu po križovaní prístupovej komunikácie smeruje cyklistický chodník stredom lokality späť k okružnej križovatke OK3 a popri vetve A1 opäť na samotný začiatok lokality, čím dochádza k jeho zokruhovaniu. V jeho trase popri južnej hranici lokality ako aj v priestore OK3 sa uvažuje s odbočkami cyklistického chodníka smerom von z lokality. Chodníky pre peších sú navrhované tak, že sú súčasťou každej cestnej komunikácie ako aj cyklistických chodníkov v areáli a tiež všetkých parkovacích plôch.

Parkoviská

V celom areáli je navrhnutých celkovo 318 parkovacích miest, z toho:

- 40 v sektore „E“ pri objekte predajne v blízkosti okružnej križovatky OK2
- 114 v polyfunkčnom sektore „H“
- 134 v sektore „I“
- 20 v sektore „J“ športového areálu
- 10 na hlavnej prístupovej komunikácii pri sektore „A“

Parkovanie a garážovanie v sektoroch A - G je riešené priamo na pozemkoch jednotlivých domov, v počte 3 státia pre každú nehnuteľnosť - podľa príslušnej dopravnej normy STN 73 6110.

Infraštruktúra

V novom areáli obytneho súboru STAVENEC nebude prevádzkovaná žiadna priemyselná činnosť, resp. žiadne významné technologické procesy, okrem činností spojených so samotnou prevádzkou jednotlivých objektov. Obytný súbor bude napojený na existujúce inžinierske siete:

- rozvody VN a NN (elektrická energia)
- rozvody slaboprúdu (telekomunikačné káble)
- vodovod
- kanalizáciu

Uvedené inžinierske siete je nutné do lokality priviesť. Pre privedenie všetkých sa využije koridor prístupovej komunikácie odbočujúcej z cesty III/3440 (Zlatobanská ul.) z novonavrhovanej okružnej križovatky v lokalite Vyšné Žliabky - všetky uvedené siete sú súčasťou projektu prístupovej komunikácie, pre ktorú už bolo vydané územné rozhodnutie. Vnútroareálové podzemné rozvody všetkých druhov inžinierskych sietí budú umiestnené prioritne v líniiach všetkých komunikácií v areáli.

Rozvody VN, NN

Lokalita bude napojená na elektrickú energiu z existujúceho vzdušného vedenia 22 kV, ktoré križuje navrhovanú prístupovú komunikáciu. Z neho bude zriadená káblková prípojka vedená pod zemou v koridore prístupovej komunikácie až do blokovej transformačnej a distribučnej stanice TM1 (VN 22 kV / NN 400 V) o výkone 400 kVA (kapacita 630 kVA) zriadenej prioritne pre výstavbu, resp. neskôr do ďalších 9 blokových areálových trafostaníc (TM2 - TM10). Z nich budú vedené vnútroareálové káblové NN rozvody s rozpojovacími skriňami v určených bodoch a rozvádzačmi. Káblové NN prípojky budú zavedené k jednotlivým parcelám (objektom), tiež k vodojemu a osvetleniu pozdĺž komunikácií.

Slaboprúd

Lokalita bude napojená na telekomunikačný optický kábel lokalizovaný v priestore cesty III/3440 prípojkou v koridore prístupovej cesty a areálovými sieťovými rozvádzačmi.

Vodovod

Lokalita bude napojená pitnú a požiarňu vodu z privádzača DN 1000 vodárenského distribučného systému Starina - Košice, ktorý križuje navrhovanú prístupovú komunikáciu. Z neho bude zriadená prípojka DN 200 k automatickej tlakovej stanici, za ňou bude pokračovať ako DN 150 až do vodojemu umiestneného v najvyššom bode lokality v sektore „E“. Vnútroareálové rozvody vody sú navrhnuté ako zokruhované. Z dôvodu výškových pomerov v areáli sú tu navrhované tri tlakové pásma: prvé - tlakové, s jednou vetvou rozvodov (D 110, D 90), druhé - gravitačné, so 4 vetvami rozvodov (D 160, D 110, D 90), tretie - redukčné, s 3 vetvami rozvodov (D 160, D 110, D 90). Každá nehnuteľnosť bude mať samostatnú vodovodnú prípojku D 32 s vodomernou šachtou.

Kanalizácia - splašková

Lokalita bude napojená na mestskú kanalizáciu Prešova, konkr. do rekonštruovaného zberaču „H“ prostredníctvom novej gravitačnej kanalizačnej stoky „SA“ DN 300 vedenej v koridore prístupovej komunikácie. Vnútroareálová splašková kanalizácia prostredníctvom systému troch kmeňových stôk (SB, SC, SD) a 35 základných stôk (DN 300) zabezpečí odvod splaškov do kanalizačnej stoky „SA“. Podstatná časť systému bude gravitačná, v sektoroch „G“ a „I“ z dôvodu sklonových pomerov je navrhnutá tlaková kanalizácia s prečerpávaním splaškových odpadových vôd so zaústením do kmeňovej stoky „SC“ gravitačnej kanalizácie. Každá nehnuteľnosť bude mať samostatnú kanalizačnú prípojku s revíznou šachtou DN 400.

Kanalizácia - dažďová

Navrhovaná dažďová kanalizácia bude úplne oddelená od splaškovej. Zabezpečí odvedenie zrážkových vôd z povrchového odtoku komunikácií, zelených pásov a z priestorov jednotlivých parciel so stavebnými objektmi do existujúcich prírodných odvodňovacích systémov. Vzhľadom k značnej rozlohe areálu, hydrogeologickým pomerom a zložitým sklonitostným pomerom pozostáva odvodňovací systém z viacerých samostatných častí:

- Zrážkové vody z centrálnej časti obytného súboru (sektory A, B, C, D) budú odvedené do retenčnej nádrže č.1 lokalizovanej pri vstupe do areálu. Z nej budú odvedené do lesa v povodí Delne.
- Zrážkové vody z obslužných komunikácií situovaných v južnej časti areálu (sektory B, C, D) budú odvádzané do celkovo 11 dažďových záhrad lokalizovaných popri južnej hranici lokality, z ktorých bude prebytočná voda odvádzaná do lesa v povodí Delne.

- Zrážkové vody zo SZ časti lokality (sektory H, I, J) budú odvádzané do retenčnej nádrže č.2, z ktorej budú odvádzané do lesa v povodí Sol'ného potoka.
- Zrážkové vody zo SV časti územia (sektory E, F, G) budú odvedené do retenčnej nádrže č.3, odkiaľ budú potrubím odvádzané do Sol'ného potoka.

Aby nedošlo k výraznému nárastu množstva odvádzaných zrážkových vôd, je potrebné realizovať systém vodozádržných opatrení, v ktorých dôjde k zachyteniu prívalových vôd a ich postupnému vypúšťaniu. Zároveň, vzhľadom k inžiniersko-geologickým, hydrogeologickým pomerom a svahovým procesom na lokalite (pozri časť III.1.1) nie je možné priame odvedenie zrážok do horninového prostredia. Vodozádržné opatrenia predstavujú tri typy akumulčných nádrží: otvorené veľkoobjemové retenčné nádrže, retenčné nádrže pre každú nehnuteľnosť a dažďové záhrady.

Jednotlivé stoky dažďovej kanalizácie (celkovo 38 stôk DN 300) sú vedené v značnej miere súbežne so stokami splaškovej kanalizácie, časť vedie v priestore pod budúcimi súkromnými pozemkami. Vstupmi do jednotlivých stôk budú uličné vpusty s integrovanými odlučovačmi ropných látok a domové prípojky s revíznymi šachtami pre každú nehnuteľnosť plniace funkciu havarijných prepádov z retenčných nádrží.

Teplo

Lokalita STAVENEC nebude napojená na plyn. Vykurovanie jednotlivých objektov a príprava teplej úžitkovej vody budú uskutočňované primárne prostredníctvom elektrickej energie, príp. v kombinácii s alternatívnymi zdrojmi (geotermálna energia - tepelné čerpadlá, slnečná energia - solárne, fotovoltaické panely, biomasa - kotle na spaľovanie dreva, peliet). Všetky objekty budú postavené tak, aby spĺňali najnovšie trendy v oblasti úspor tepla, s vydaným energetickým certifikátom.

Typy plôch

Rozdelenie pozemku, situovanie stavebných objektov, komunikácií, parkovísk, ostatných spevnených plôch ako aj vodných a zelených plôch vo vnútri lokality vychádza z jej dispozičných možností ako aj sklonu terénu v priamo dotknutom areáli. Areál navrhovaného obytného súboru STAVENEC bude pozostávať z nasledujúcich typov plôch:

- jednotlivé vytvorené parcely s postavenými objektmi
(súčasťou každej takejto parcely bude samotná zastavaná plocha a jej okolie so zelenými a spevnenými plochami)
- dopravné plochy a línie
(cesty, cyklistické chodníky, chodníky, parkoviská, s príslušnými zelenými pásmi, zastávky MHD)
- plochy so špecifickými objektmi
(vodojem, retenčné nádrže na zrážkovú vodu, detské ihriská s príslušnými zelenými plochami)
- vodné plochy a línie
(záchytné priekopy dažďovej vody, dažďové záhrady)
- samostatné zelené plochy

Zelené plochy

Dostatočné plošné zastúpenie a skladba zelených plôch v budúcom areáli obytného súboru STAVENEC je významnou súčasťou pripravovaného projektu. Zeleň v areáli bude pozostávať z nasledujúcich priestorovo-funkčných plôch:

- Zelené pásy - líniová zeleň popri miestnych komunikáciách v páse širokom 1,5 m, so zastúpením trávnikov, vysadených krovín a stromov.
- Maloplošné areály zelene pri ostatných dopravných plochách - bylinná, krovitá a stromová zeleň pri parkovacích plochách, zastávkach MHD, v strede okružných križovatiek
- Plochy zelene pri špecifických objektoch - bylinná, krovitá a stromová zeleň pri vodojeme, detenčných nádržiach, detských ihriskách
- Samostatný areál zelene vo svahu medzi sektormi „B“ a „H“ s krovinnou a stromovou vegetáciou
- Sprievodná zeleň v športovom areáli (sektor „J“) s bylinnou, krovinnou a stromovou zeleňou
- Zeleň dažďových záhrad popri južnom okraji areálu (sektor „C“)
- Izolačný pás stromovej zelene vytvorený popri severnej a východnej hranici lokality (sektory E, G, I, J)
- Zelené plochy v rámci každej individuálnej parcely

Pre vytvorenie budúcich zelených plôch je navrhovaný princíp čo najväčšieho možného využitia - zakomponovania existujúcich drevín a krovín rastúcich v súčasnosti v severnej a východnej časti lokality, s dôrazom na prirodzené dreviny.

Pri vysádzaní nových drevín a krovín do zelených plôch areálu budú zohľadnené princípy prirodzenej potenciálnej vegetácie, existujúcej skladby drevín v lokalite a jej okolí, stanovištných podmienok a nárokov drevín. Vybrané druhy domácich drevín môžu byť doplnené introdukovanými okrasnými drevinami spĺňajúcimi podmienky výsadby v zastavaných územiach.

Podľa územného plánu mesta Prešov (regulatívy pre jednotlivé funkčné plochy) musí podiel zelených plôch na každom vytvorenom pozemku (parcely so stavbou) predstavovať minimálne:

- 30 % na plochách bývania (sektory A, B, C, D, E, F, G)
- 25 % (s povinnou subplochou stromovej vegetácie) v polyfunkčných plochách areálu (sektory H, I)
- 20 % na plochách rekreácie a športu, pričom všetky nezastavané plochy areálu musia byť parkovo upravené (sektor J)

Architektonické a stavebno-konštrukčné riešenie objektov

V súčasnom štádiu prípravy projektu nie je podrobne rozpracované.

Sektor A je určený na radovú zástavbu v celkovom počte 44 takto vytvorených rodinných domov. Sektory B - G sú určené na individuálnu výstavbu rodinných domov v celkovom počte 374. V nich vytvorené parcely s nadpriemernou výmerou by mali zmierniť efekt „hustej zástavby“. Na základe skúseností z iných obdobných projektov budú pre individuálnu výstavbu rodinných domov navrhnuté kritériá - dopĺňajúce regulatívy, s cieľom zabrániť neviazanému architektonickému poňatiu pri projektovaní jednotlivých objektov a vytvoriť v celom priestore obytného súboru aspoň ucelené celky z hľadiska tvaru a výšky, ale tiež použitých materiálov a farebnosti.

Z existujúcich regulatívov podľa územného plánu mesta vyberáme:

- podiel podlažných plôch nadzemných podlaží v domoch na bývanie pre túto funkciu min. 70%
- max. 66 % zastavanosť pozemkov radovou zástavbou v sektore A
- max. 50 % zastavanosť pozemkov budovami v sektoroch B, C, D
- max. 30 % zastavanosť pozemkov budovami v sektoroch E, F, G - na území so sťaženým zakladaním
- výstavba v sektoroch E, F, G - na plochách so sťaženým zakladaním je podmienená návrhom zakladania stavby spracovaného na základe geologického posudku

Sektor I je určený pre zástavbu 9 bytových domov a samostatnú obchodnú prevádzku, sektor H pre výstavbu 7 polyfunkčných bytových domov s predsunutými priestormi obchodných alebo služobných prevádzok a tiež materskej školy. Každý bytový dom bude mať 7 bytových jednotiek.

Z existujúcich regulatívov podľa územného plánu mesta vyberáme:

- podiel oboch z hlavných funkcií (občianska vybavenosť / bývanie) v území musí byť minimálne 25 %
- podlažnosť: min. 2 nadzemné podlažia + podkrovie pri dodržaní STN 73 4301 Budovy na bývanie
- min. 25 % zastavanosť pozemkov budovami
- výstavba v sektoroch H, I - na plochách so sťaženým zakladaním je podmienená návrhom zakladania stavby spracovaného na základe geologického posudku

Sektor J je určený pre vytvorenie športového areálu - externých aj halových športových plôch so zázemím.

Z existujúcich regulatívov podľa územného plánu mesta vyberáme:

- zástavba samostatne stojacimi alebo radovými budovami bez výškového obmedzenia
- v rámci vstupných areálov administratívne budovy riešené ako dominanty, možná výstavba prevádzkových a doplnkových budov
- zastavanosť areálu budovami max. 50 % plochy
- výstavba v sektore J - na plochách so sťaženým zakladaním je podmienená návrhom zakladania stavby spracovaného na základe geologického posudku

Postup výstavby

V súvislosti s vytvorením nového areálu - obytného súboru STAVENEC bude jeho výstavba prebiehať v dvoch fázach - etapách.

Cieľom prvej etapy bude komplexná príprava celej lokality pred samotnou výstavbou jednotlivých objektov. Tzn. rozparcelovanie lokality, terénne úpravy, čiastočný výrub drevín, privedenie všetkých inžinierskych sietí, vybudovanie kompletnej siete komunikácií - cesty, cyklistické chodníky, chodníky pre peších, parkoviská, zastávky MHD, založenie kompletnej podzemnej infraštruktúry - sieť vodovodov, splaškovej a dažďovej kanalizácie, rozvodov VN, NN a slaboprúdu, nadzemných častí infraštruktúry - osvetlenie areálu, trafostanice, vodojem, tlakové stanice, retenčné nádrže, dažďové záhrady, vybudovanie prípojok všetkých sietí k jednotlivým parcelám, založenie zelených plôch areálu.

V druhej etape bude prebiehať samotná výstavba jednotlivých objektov - rodinných domov, bytových polyfunkčných domov, prevádzkových objektov, ktorej bude predchádzať predaj jednotlivých pozemkov konečným užívateľom, príp. predaj ucelenejších plôch dodávateľom stavieb.

II.9. ZDÔVODNENIE POTREBY NAVRHOVANEJ ČINNOSTI V DANEJ LOKALITE

Zámerom vytvorenia novej obytnej štvrte v danej lokalite sa navrhovateľ činnosti zaoberá už viac ako 20 rokov - od kúpy príslušných pozemkov a predloženia prvotnej urbanistickej štúdie. Za toto obdobie prebehlo v súvislosti s analýzou a prípravou územia značné množstvo komunikácie s príslušnými orgánmi štátnej správy a samosprávy a odbornými organizáciami. Boli tiež zabezpečené odborné štúdie a prieskumy, napr. opakované inžiniersko-geologické prieskumy, prieskum radónového rizika, hydrogeologický posudok.

Podľa platného Územného plánu mesta Prešov je priamo dotknutý areál súčasťou zastavaného územia a je určený na zastavanie. Jeho celá južná aj východná polovica leží na ploche navrhovanej pre funkciu „Plochy určené pre bývanie rodinných domoch“, severná a centrálna časť pre funkciu „Polyfunkčné plochy bývanie / občianska vybavenosť“ a severozápadná časť pre funkciu „Plochy rekreácie a športu“. Pre všetky funkcie platia podľa územného plánu regulatívy.

V súčasnosti už je vydané územné rozhodnutie - Rozhodnutie o umiestnení verejnoprospešnej líniovej inžinierskej stavby: „Prešov - Solivar, Prístupová komunikácia k Obytnému súboru Stavenec“. Táto cesta sprístupňuje lokalitu od západu - odbočením z cesty III/3440 (Zlatobanská ul.) z novonavrhovanej okružnej križovatky. Je označená ako zberná komunikácia funkčnej triedy B3, kategórie MZ 8,5/50, dĺžky 3227,5 m a platí pre ňu regulatív podľa Územného plánu mesta Prešov: RL F - plochy dopravy a RL 12.1 - plochy pre výstavbu verejnoprospešných stavieb. V zozname verejnoprospešných stavieb je uvedená prístupová komunikácia pod č. 26 - Prístupová komunikácia k Obytnému súboru Stavenec. Koridor prístupovej cesty zároveň slúži na privedenie ostatných inžinierskych sietí do lokality (rozvody VN, splašková kanalizácia, vodovod, slaboprúdová prípojka), ktorých kapacita pre uspokojenie potrieb nového obytného súboru je dostatočná. Lokalita nebude napojený na plyn.

V novom obytnom súbore nebude prevádzkovaná žiadna priemyselná činnosť, resp. žiadne významné technologické procesy, okrem činností spojených so samotnou prevádzkou jednotlivých budov.

Realizáciu navrhovanej činnosti v danej lokalite súhrnne podporujú najmä:

- dlhodobá príprava a stav rozpracovanosti projektu
- vyriešené majetkové vzťahy k pôde (dotknutá parcela vo vlastníctve osôb konajúcich v mene navrhovateľa)
- súlad zámeru s platným územným plánom mesta Prešov
- žiadna vykonávaná priemyselná činnosť alebo významné technologické procesy
- dopravno - komunikačné väzby
- napojenie na inžinierske siete

Nový obytný súbor STAVENEC vytvorí modernú zónu bývania na okraji mesta Prešov - lokalizovanú v tichom hygienicky vyhovujúcom prostredí obkolesenom lesom, na úpätí Slanských vrchov. Svojim rozsahom rozšíri možnosti kvalitného bývania v regionálnom meradle.

Prevádzka jednotlivých objektov nového obytného súboru STAVENEC bude spĺňať všetky platné právne predpisy a normy týkajúce sa ochrany životného prostredia, bezpečnosti a hygieny. Kompozičné a dispozičné riešenie vytvorí novú modernú obytnú štvrť, v súlade s modernými spoločenskými kritériami, najnovšími trendmi obytnej a polyfunkčnej výstavby, pri zakomponovaní prvkov odrážajúcich najnovšie trendy v oblasti ochrany životného prostredia.

II.10. CELKOVÉ NÁKLADY

- cca 15 - 20 mil. EUR pre prvú etapu - komplexnú prípravu územia
- cca 100 mil. EUR pre druhú etapu - výstavbu jednotlivých stavebných objektov

II.11. DOTKNUTÁ OBEC

Prešov
Ruská Nová Ves

II.12. DOTKNUTÝ SAMOSPRÁVNÝ KRAJ

VÚC Prešovský kraj

II.13. DOTKNUTÉ ORGÁNY

Okresný úrad Prešov - odbor starostlivosti o životné prostredie
Okresný úrad Prešov - odbor krízového riadenia
Okresný úrad Prešov - pozemkový a lesný odbor
Okresný úrad Prešov - odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií
Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Prešove
Krajský pamiatkový úrad Prešov
MŽP SR - Sekcia ochrany prírody a tvorby krajiny
Ministerstvo obrany SR
Ministerstvo pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR
Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Prešove
Archeologický ústav Slovenskej akadémie vied, Nitra
Obvodný banský úrad Košice

Mestský úrad Prešov
Obecný úrad Ruská Nová Ves

II.14. POVOĽUJÚCI ORGÁN

Mesto Prešov
Okresný úrad Prešov, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie štátnej správy vôd
a vybraných zložiek životného prostredia kraja - pre vodné stavby

II.15. REZORTNÝ ORGÁN

Ministerstvo dopravy a výstavby SR
Ministerstvo školstva, vedy, výskumu a športu SR

II.16. DRUH POŽADOVANÉHO POVOLENIA NAVRHOVANEJ ČINNOSTI PODĽA OSOBITÝCH PREDPISOV

- Územné rozhodnutie, stavebné povolenie a kolaudačné rozhodnutie v zmysle zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (povoľujúci orgán - mesto Prešov)
- Povolenie podľa osobitných predpisov pre vodné stavby (povoľujúci orgán - Okresný úrad Prešov, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie štátnej správy vôd a vybraných zložiek životného prostredia kraja)

II.17. VYJADRENIE O PREDPOKLADANÝCH VPLYVOCH NAVRHOVANEJ ČINNOSTI PRESAHUJÚCICH ŠTÁTNE HRANICE

Vplyvy navrhovanej činnosti - výstavby a prevádzky Obytného súboru STAVENEC, Prešov - Solivar nepresiahnu hranice Slovenskej republiky.