

OKRESNÝ ÚRAD NITRA
odbor starostlivosti o životné prostredie
Štefánikova tr. č. 69, 949 01 Nitra

Nitra, 17.09.2025
Číslo:OU-NR-OSZP3-2025/044279

ZÁVÄZNÉ STANOVISKO
ZO ZISŤOVACIEHO KONANIA

Okresný úrad Nitra, odbor starostlivosti o životné prostredie, ako príslušný orgán štátnej správy podľa § 5 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 štátnej správy na posudzovanie vplyvov na životné prostredie podľa § 53 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 EIA/SEA“), 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 ods. písm. b) zákona EIA/SEA, **určuje** podľa § 29 ods. 2, v súlade s § 29 ods. 11 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 zmenu navrhovanej činnosti **„Pivovar, Polyfunkčný objekt Nitra Park a Adaptácia kotolne“**, navrhovateľa **NITRA PARK, s.r.o., Zoborská 416/20, Trávnica 941 46** takto:

Zmena navrhovanej činnosti **„Pivovar, Polyfunkčný objekt Nitra Park a Adaptácia kotolne“**, uvedená v predložennom oznámení o zmene navrhovanej činnosti

sa nebude posudzovať

podľa zákona EIA/SEA.

V súlade s ustanovením § 2 písm. d) a § 29 ods. 15 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 zmenu navrhovanej činnosti **„Pivovar, Polyfunkčný objekt Nitra Park a Adaptácia kotolne“** určujú nasledovné opatrenia na zabránenie a zmiernenie znečisťovania životného prostredia:

1. Akceptovať výškové obmedzenia stavieb v zmysle stanoviska DÚ č. 23986/2025 ROP-002-P/65560 z 22.08.2025. Záväzná nadmorská výška pre objekty pri prelínajúcich sa ochranných pásmach s výškovým obmedzením je vždy tá s **nižšou hodnotou**.

2. Umelo nevytvárať reflexné plochy, na povrchovú úpravu objektov použiť takú úpravu, ktorá neoslepí posádku vrtulníkov alebo ktorá neodpúta ich pozornosť. Na predmetnej ploche neumiestňovať nebezpečné a klamlivé svetlá, ktoré by mohli oslepiť posádky vrtulníkov alebo svojím charakterom by mohli odpútať ich pozornosť; v horizontálnom rozsahu ochranných pásiem je požiadavka, aby svetelný lúč svietidiel použitých na osvetlenie objektov, pozemkov, spevnených plôch, komunikácií a pod. bol nasmerovaný priamo na povrch osvetľovanej plochy.

3. Zákaz používať silné svetelné zdroje a zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia (lasery) takým spôsobom, že by mohla byť ohrozená bezpečnosť leteckej prevádzky.

4. Zákaz vykonávať činnosti a zriaďovať stavby a prevádzky, ktoré by viedli k zvýšenému výskytu vtáctva a viedli k negatívnej zmene ornitologickej situácie vo vzťahu k leteckej prevádzke.

5. Zákaz zriaďovať, prevádzkovať a používať laserové zariadenia, ktorých úroveň vyžarovania by prevyšovala hodnotu 50 nW/cm², pričom žiarenie nesmie zapríčiniť vizuálne rušenie letovej posádky lietadla (*ochranné pásmo bez laserového žiarenia Letiska Nitra*).

6. V ďalších stupňoch projektovej dokumentácie a pri realizácii stavby osadiť kotviace prvky pre možnosť dodatočnej montáže akustických stien v okolí stacionárnych zdrojov, pokiaľ takéto technické opatrenie na zníženie hluku vo vonkajšom prostredí bude nevyhnutné.

7. Hluk stacionárnych zdrojov súvisiacich s navrhovanou stavbou nebude prekračovať prípustné hladiny hluku stanovené vyhláškou v prípade, že akustické vlastnosti reálnych stacionárnych zdrojov hluku budú spĺňať požiadavky akustickej štúdie. Toto bude nutné dokladovať akreditovaným meraním zvuku stacionárnych zdrojov ku kolaudácii stavby.

8. V ďalšom stupni projektovej dokumentácie je potrebné upraviť funkčné využitie týchto priestorov s nadmerným tienением tak, aby nedochádzalo k rozporu s platnými normami (juhovýchodná fasáda Administratívnej budovy SO 02.06 na Štefánikovej triede 71, ktorá je súčasťou navrhovaného zámeru a kde ekvivalentný uhol tienenia prekračuje prípustný uhol tienenia).

9. Zvislé a vodorovné deliace stavebné konštrukcie musia byť navrhnuté tak, aby ich index stavebnej zvukovej nepriezvučnosti vyhovoval požiadavkám normy STN 73 0532. Pri realizácii stavby musia byť dodržané všetky pravidlá a postupy aby nedochádzalo k tvoreniu akustických mostov v stavebných konštrukciách. Zdroje hluku, ktoré sú súčasťou stavby (trafostanica, systém kúrenia, , chladenia, vetrania, distribúcie vody, garážové brány, výťah...) musia byť umiestnené tak, aby sa zabránilo v čo najvyššej miere prenosu zvuku do konštrukcií stavby a zároveň zabránilo aj šíreniu zvuku vo vonkajšom prostredí nad prípustné hodnoty.

10. Ku kolaudácii stavby bude nutné doložiť merania stavebnej akustiky – stavebnej vzduchovej a kročajovej nepriezvučnosti deliacich konštrukcií (zvislé a vodorovné medzi jednotlivými bytmi, zvislé medzi miestnosťami konkrétneho bytu, zvislé medzi miestnosťami bytu a spoločnými priestormi, vodorovné priečky medzi priestormi určenými na bývanie a komerčnými priestormi, garážou a pod).

11. V iných (nebytových) vnútorných priestoroch navrhovanej stavby kde sa predpokladá dlhodobý pobyt ľudí (viac ako 4h denne), musí byť zabezpečené dostatočné denné osvetlenie v zmysle platných predpisov a noriem (Vyhláška MZ SR č. 541/2007 Z.z., STN 73 0580-1).

12. Priestory, ktoré nespĺňajú kritéria na dostatočné denné osvetlenie, iba na združené osvetlenie alebo priestory bez denného osvetlenia sa môžu využívať iba ako priestory s občasným (nie trvalým) pobytom ľudí alebo musí byť intenzita umelého osvetlenia v týchto priestoroch od systému celkového osvetlenia 500lx v prípade združeného osvetlenia, resp. 1500lx v priestoroch kde denné osvetlenie nedosahuje ani 1/3 predpísaného činiteľa dennej osvetlenosti, prípadne musia byť splnené náhradné opatrenia.

13. V prípade, že denné osvetlenie vo vnútorných nájomných priestoroch nedosahuje predpísané hodnoty pre dlhodobý pobyt ľudí po celej ploche priestoru (kde pobyt v danom priestore je viac ako 4h denne a opakuje sa), je nutné pracovné miesta ľudí, u ktorých sa predpokladá dlhodobý pobyt v navrhovanom objekte prednostne umiestňovať do funkčne vymedzených priestorov s dostatočným denným osvetlením (v blízkosti okenných otvorov). Takáto funkčne vymedzená plocha musí spĺňať rozmerovo platné predpisy s minimálnou rozlohou predstavujúcou 1/3 nájomnej plochy alebo min. 10m².

14. V priestoroch, kde sa musí riešiť nedostatok denného osvetlenia umelým osvetlením musí intenzita a rovnomernosť umelého osvetlenia od systému celkového osvetlenia spĺňať okrem požiadaviek uvedenej vyhlášky MZ SR aj požiadavky platnej normy STN EN 12464 – 1 Svetlo a osvetlenie, Osvetlenie pracovných miest, Časť 1: Vnútorne pracovné miesta.

15. Navrhovanú stavbu je potrebné odsúhlasiť so správcom a vlastníkom ovplyvnených komunikácií.

16. Rešpektovať existujúcu dopravnú infraštruktúru a jej ochranné pásma.

17. Všetky dopravné parametre (napr. dopravné pripojenia, statickú dopravu, cyklistické komunikácie, atď.) je potrebné navrhnuť v súlade s aktuálne platnými STN a technickými predpismi. Upozorňujeme, že od 01. 04. 2024 vstúpili do platnosti niektoré nové STN z oblasti pozemných komunikácií, ako napr. STN 73 6100 (Terminológia pozemných komunikácií), STN 73 6101 (Projektovanie diaľnic), STN 73 6102 (Projektovanie ciest), alebo STN 73 6110 (Projektovanie miestnych ciest);

18. V blízkosti pozemných komunikácií a železničných dráh je nevyhnutné dodržať ochranné pásma pred negatívnymi účinkami dopravy podľa vyhlášky Ministerstva zdravotníctva 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 (ďalej len „vyhláška MZ SR“).

19. Umiestnenie lokalít, predovšetkým bývania (resp. ubytovania), v pásme s prekročenou prípustnou hodnotou hluku, infrazvuku a vibrácií sa neodporúča. V prípade potreby je nevyhnutné navrhnuť opatrenia na maximálnu možnú elimináciu negatívnych účinkov dopravy - investor má povinnosť vykonať opatrenia (napr. protihlukové) tak, aby zabezpečili dodržanie prípustných hodnôt hluku, infrazvuku a vibrácií podľa vyhlášky MZ SR. Voči správcovi pozemných komunikácií a železničných dráh nebude možné uplatňovať požiadavku na realizáciu týchto opatrení, pretože negatívne účinky vplyvu dopravy sú v čase realizácie známe.

20. 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)

21. Pri rozvoji cyklistickej dopravy postupovať podľa Národnej stratégie rozvoja cyklistickej dopravy a cykloturistiky v SR, ktorá bola schválená UV SR č. 233/2013.

22. Nakladanie s dažďovými vodami odporúčame smerovať k maximálnemu využitiu vody spadnutej v území navrhovanej činnosti priamo v území – vytvorením väčšieho priestoru pre retenciu na zavlažovanie areálovej vegetácie, prípadne zvážením vybudovania retenčno – vsakovacej povrchovej nádrže v rámci areálu .

23. 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 prítomnosť potvrdenej environmentálnej záťaže s vysokou prioritou riešenia (hodnota $K \geq 65$ podľa klasifikácie environmentálnej záťaže v Informačnom systéme environmentálnych záťaží). Vhodnosť a podmienky stavebného využitia územia s výskytom environmentálnych záťaží s vysokou prioritou riešenia je potrebné posúdiť a overiť geologickým prieskumom životného prostredia.

Umiestnenie zmeny navrhovanej činnosti

Zmena navrhovanej činnosti bude realizovaná v meste Nitra, Nitriansky kraj, okres Nitra, na parcelách KNC č. 4564/1, 4564/6,18,21, 22, 23,24,25, 4568, 4569, 4572, 4573, 4574,

4576/3, 4579, 4582/1, 4582/2, 4582/6, 4582/7, 4586, 2039/1, 4115, 3990/1, 2889 (pôvodné parcely podľa Záverečného stanoviska : 4564/1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11, 4565, 4566, 4567, 4568, 4569, 4570, 4581, 4582/1,2,3,4,5 a 4586 v rámci bývalého areálu pivovaru. Vzdialenosť zmeny navrhovanej činnosti od najbližšej obytnej zástavby je cca m.

Povaha a rozsah zmeny navrhovanej činnosti

Predmetom zmeny navrhovanej činnosti je podľa predloženého oznámenia o zmene navrhovanej činnosti zmena v stavebných objektoch SO02 Polyfunkčný komplex (Pivovar), SO -10.01 Polyfunkčný objekt I. etapa, SO- 10.02 Polyfunkčný objekt II.etapa (Polyfunkčný objekt Nitra Park, SO -11 Adaptácia kotolne, SO -03.01.02 Podzemná garáž pre I. etapu, SO -03.01.03 Podzemná garáž pre II. etapu a súvisiace stavebné objekty technickej a dopravnej infraštruktúry.

Odôvodnenie

Navrhovateľ NITRA PARK,s.r.o., Zoborská 46/20, 941 46 Trávnica, IČO: 53 830 385 v doručil dňa 08.08.2025 na Okresný úrad Nitra, Štefánikova tr. 69, 949 01 Nitra 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 EIA/SEA“) oznámenie o zmene navrhovanej činnosti „Pivovar, Polyfunkčný objekt Nitra Park a Adaptácia kotolne (ďalej len „zmena navrhovanej činnosti“) vypracované podľa prílohy č. 8a zákona EIA/SEA. Oznámenie o zmene navrhovanej činnosti vypracovala spoločnosť CREATIVE spol. s r.o., Bernolákova 72, 902 01 Pezinok, IČO: 35 715 839.

OÚ Nitra následne upovedomilo listom č. OU-NR-OSZP3-2025/044279-004 zo dňa 08. 08. 2025 o tom, že dňom doručenia oznámenia o zmene navrhovanej činnosti začalo zisťovacie konanie o posudzovaní vplyvov zmeny navrhovanej činnosti na životné prostredie a podľa § 29 ods. 3 zákona o posudzovaní vplyvov zaslalo vyššie uvedeným upovedomením oznámenie o zmene navrhovanej činnosti povoliujúcemu 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. OÚ Nitra zároveň uvedeným listom informovalo o určení termínu ústneho pojednávania a prizvalo naň navrhovateľa.

Súčasne OÚ Nitra podľa § 29 ods. 3 zákona o posudzovaní vplyvov dňa 08.08.2025 zverejnilo oznámenie o zmene navrhovanej činnosti v centrálnom informačnom systéme, na adrese:

<https://www.enviroportal.sk>

tu: <https://www.enviroportal.sk/eia/detail/pivovar-polyfunkcny-objekt-nitra-park-adaptacia-kotolne>

Na tejto adrese OÚ Nitra zároveň informovalo verejnosť podľa § 24 ods. 1 zákona o posudzovaní vplyvov.

Navrhovaná činnosť, ktorá je predmetom zmeny je zaradená podľa prílohy č. 8 zákona o posudzovaní vplyvov nasledovne:

13 Infraštruktúra

POLOŽKA	ČASŤ A	ČASŤ B
1.		Projekty rozvoja obcí vrátane: a) prípravy územia na následnú výstavbu pozemných stavieb od 10 000 m ² záberu plochy vrátane b)

		pozemných stavieb a ich súborov (komplexov), ak nie sú uvedené v iných položkách tejto prílohy od 10 000 m² hrubej podlažnej plochy nadzemných podlaží v zastavanom území vrátane a od 1 000 m² hrubej podlažnej plochy nadzemných podlaží mimo zastavaného územia vrátane 2. Parkovacie plochy od 200 parkovacích stojísk pre motorové vozidlá vrátane
--	--	---

Podľa § 18 ods. 2 písm. d) zákona o posudzovaní vplyvov musí byť predmetom zisťovacieho konania každá zmena navrhovanej činnosti uvedenej v prílohe č. 8 časti B, ak ide o činnosť už posúdenú, povolenú, realizovanú alebo v štádiu realizácie.

Dňa 05. 09. 2025 sa na OÚ Nitra v súlade § 29 ods. 6 zákona o posudzovaní vplyvov uskutočnilo ústne pojednávanie, ktorého sa zúčastnil navrhovateľ a spracovateľ Oznámenia o zmene navrhovanej činnosti.

K oznámeniu o zmene navrhovanej činnosti bolo na OÚ Nitra podľa § 29 ods. 4 zákona o posudzovaní vplyvov doručených celkovo 6 stanovísk od dotknutých orgánov, rezortného orgánu, povoľujúceho orgánu. Jedno stanovisko bolo doručené po termíne a po realizácii ústneho pojednávania. (stanovisko MŽP SR, Sekcia geológie a prírodných zdrojov, Odbor geológie a štátnej geologickej správy, stanovisko č. 9789/2025-5.1, 51189/2025 zo dňa 10.09.2025)

1. ORHZZv NR, list č. ORHZ-NR1-2025/001564-002 zo dňa 14.08.2025

Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Nitre ako dotknutý orgán podľa § 3 písm . q) zákona 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov:

Názov zámeru: Pivovar, Polyfunkčný objekt Nitra Park a Adaptácia kotolne Miesto stavby: k.ú. Nitra, parc. č. 4564/1, 4564/6, 4564/18, 4564/21, 4564/22, 4564/23, 4564/24, 4564/25, 4568, 4569, 4572, 4573, 4574, 4576/3, 4579, 4582/1, 4582/2, 4582/6, 4582/7, 4586, 2039/1, 4115, 3990/1, 2889, z hľadiska ochrany pred požiarimi nepredpokladá vznik negatívnych vplyvov na životné prostredie.

Vyjadrenie OÚ Nitra : OÚ Nitra berie na vedomie.

2. Dopravný úrad, list č. 23986/2025/ROP-002-P/65560 zo dňa 22.08.2025

Riešené územie sa nachádza v ochranných pásmach (ďalej len „OP“):

* Letiska Nitra (ďalej len „letisko“), určených rozhodnutím Leteckého úradu Slovenskej republiky číslo: 3151/313-1097-OP/2008 zo dňa 23.03.2009, a

* Heliportu Fakultnej nemocnice Nitra (ďalej len „heliport“), určených rozhodnutím Dopravného úradu číslo: 1169/2019/ROP-030-OP/14009-MK

Z ktorých vyplývajú pre riešené územie nasledovné obmedzenia a zákazy:

* výškové obmedzenie stavieb (objekty vrátane všetkých zariadení umiestnených na ich vrcholoch a strechách /komíny, vzduchotechnika, antény, technológie a pod./), ostatných objektov a zariadení nestavebnej povahy /vrátane najvyššieho bodu stavebných mechanizmov použitých pri realizácii stavby (veža, tiahlo, maximálny zdvih ramena žeriava, betónpumpy a pod.)/, je určené:

a) OP vodorovnej roviny letiska s obmedzujúcou nadmorskou výškou 175,00 m n.m. Bpv, t. j. výškou 33,3 m od úrovne terénu v závislosti od polohy posudzovaného bodu (pri úrovni terénu 141,7 m n.m. Bpv, ktorý bol prevzatý z webovej aplikácie Mapový klient ZBGIS (DMR5.0));

b) OP prechodovej plochy heliportu v rozmedzí nadmorských výšok 211,21 – 225,35 m n.m. Bpv, t. j. v rozmedzí výšok 69,51 – 83,65 m, od úrovne terénu, pričom obmedzujúca výška stúpa na pozemku v sklone 1:5 /20%/ v smere kolmom na predĺženú os plochy konečného priblíženia a vzletu.

Záväzná nadmorská výška pre objekty pri prelínajúcich sa ochranných pásmach s výškovým obmedzením je vždy tá s nižšou hodnotou.

* zákaz vytvárať reflexné plochy, resp. na povrchovú úpravu objektov použiť takú úpravu, ktorá by mohla oslepiť posádky vrtuľníkov alebo odpútať ich pozornosť a umiestňovať nebezpečné a klamlivé svetlá, ktoré by mohli oslepiť posádky vrtuľníkov alebo svojím charakterom by mohli odpútať ich pozornosť; v horizontálnom rozsahu ochranných pásiem je požiadavka, aby svetelný lúč svietidiel použitých na osvetlenie objektov, pozemkov, spevnených plôch, komunikácií a pod. bol nasmerovaný priamo na povrch osvetľovanej plochy;

* zákaz používať silné svetelné zdroje a zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia (lasery) takým spôsobom, že by mohla byť ohrozená bezpečnosť leteckej prevádzky;

* zákaz vykonávať činnosti a zriaďovať stavby a prevádzky, ktoré by viedli k zvýšenému výskytu vtáctva a viedli k negatívnej zmene ornitologickej situácie vo vzťahu k leteckej prevádzke.

* zákaz zriaďovať, prevádzkovať a používať laserové zariadenia, ktorých úroveň vyžarovania by prevyšovala hodnotu 50 nW/cm², pričom žiarenie nesmie zapríčiniť vizuálne rušenie letovej posádky lietadla (ochranné pásmo bez laserového žiarenia Letiska Nitra).

Predložená zmena navrhovanej činnosti s plánovanou výškou 33,54 m od úrovne ±0,0, t. j. s nadmorskou výškou 174,94 m n.m. Bpv (najvyšší objekt stavby SO 02.03 komíny) rešpektuje výškové obmedzenie OP letiska a OP heliportu. Dopravný úrad pre použitie stavebných mechanizmov pri realizácii stavby určí podmienky na zaistenie bezpečnosti leteckej prevádzky v rámci odsúhlasenia projektovej dokumentácie pre zmenu územného rozhodnutia stavby, v ktorom sa určia okrem iného aj prípadné požiadavky leteckého prekážkového značenia stavebných mechanizmov. Predmetné obmedzenia vyplývajúce z ochranných pásiem letiska a heliportu žiadame pri realizácii stavby rešpektovať.

Z pohľadu Dopravného úradu neexistujú vplyvy, ktoré by mali byť pri zmene navrhovanej činnosti posúdené podrobnejšie, teda také, ktoré by mali byť posudzované podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie.

Vyjadrenie OÚ Nitra : OÚ Nitra predmetné pripomienky akceptoval a premietol ich do podmienok Záväzného stanoviska v plnom rozsahu.

3. RÚVZ v Nitre, list č. RÚVZNR/ OHŽPaZ/2558/11243/2025 zo dňa 26.08.2025

- stanovisko uvádzame v skrátenej forme

Z Á V Ä Z N É S T A N O V I S K O :

Súhlasí sa s oznámením o zmene navrhovanej činnosti „Pivovar, Polyfunkčný objekt Nitra Park a Adaptácia kotolne“ navrhovateľa Nitra Park, s.r.o., Zoborská 416/20, 841 46 Trávnica, IČO 53 830 385,

Regionálnemu úradu verejného zdravotníctva so sídlom v Nitre bola dňa 08.08.2025 doručená žiadosť Okresného úradu Nitra, odboru starostlivosti o životné prostredie, Štefánikova 69, Nitra o stanovisko k oznámeniu o zmene navrhovanej činnosti „Pivovar, Polyfunkčný objekt Nitra Park a Adaptácia kotolne“ navrhovateľa Nitra Park, s.r.o., Zoborská 416/20, 841 46 Trávnica, IČO 53 830 385, v zmysle zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

ODÔVODNENIE (skrátená forma)

Predkladaná zmena je zmenou navrhovanej činnosti „Multi Development Nová Nitra“ v kontexte jej riešeného územia a to najmä v rozsahu stavebných objektov: SO 02 Polyfunkčný komplex, SO-10.01 Polyfunkčný objekt I. etapa, SO-10.02 Polyfunkčný objekt II.etapa, SO-03.01.02 Podzemná garáž pre I .etapu, SO-03.01.03 Podzemná garáž pre II. etapu a SO-11 Adaptácia kotolne a dielčích stavebných objektov a prislúchajúcej infraštruktúry a dopravného riešenia.

Nitra Územie pre výstavbu navrhovaného komplexu Multi Development Nová Nitra, je situované v Nitre, v centrálnej mestskej zóne na pozemkoch parcelné čísla podľa KN: 4564/1, 4564/6, 4564/18, 4564/21, 4564/22, 4564/23, 4564/24, 4564/25, 4568, 4569, 4572, 4573, 4574, 4576/3, 4579, 4582/1, 4582/2, 4582/6, 4582/7, 4586, 2039/1, 4115, 3990/1, 2889, pôvodné parcelné čísla podľa záverečného stanoviska 4564/1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11, 4565,4566,4567,4568,4569,4570,4581,4582/1,2,3,4,5 a 4586 boli zmenené na základe geometrického plánu a zapísané v KN.

Zámer obsahuje hlukovú štúdiu, ktorá posúdila hluk dynamických a stacionárnych zdrojov navrhovanej stavby (kúrenie, vetranie, klimatizácia, hluk z pozemnej cestnej dopravy súvisiaci s navrhovanou stavbou) na najbližšie chránené vonkajšie a bytové prostredie.

Akustická štúdia preukázala, že hluk súvisiaci s navrhovanou stavbou, nebude prekračovať prípustné hladiny stanovené Vyhláškou 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 vyhlášky MZ SR č. 237/2009 Z.z.

Hluk stacionárnych zdrojov súvisiacich s navrhovanou stavbou nebude prekračovať prípustné hladiny hluku stanovené uvedenou vyhláškou v prípade, že akustické vlastnosti reálnych stacionárnych zdrojov hluku budú spĺňať požiadavky akustickej štúdie. Toto bude nutné dokladovať akreditovaným meraním zvuku stacionárnych zdrojov ku kolaudácii stavby.

Doporučuje sa v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie a pri realizácii stavby osadiť kotviace prvky pre možnosť dodatočnej montáže akustických stien v okolí stacionárnych zdrojov, pokiaľ takéto technické opatrenie na zníženie hluku vo vonkajšom prostredí bude nevyhnutné.

Upozorňujeme, že:

- V ďalšom stupni projektovej dokumentácie je potrebné upraviť funkčné využitie týchto priestorov s nadmerným tienením tak, aby nedochádzalo k rozporu s platnými normami (juhovýchodná fasáda Administratívnej budovy SO 02.06 na Štefánikovej triede 71, ktorá je súčasťou navrhovaného zámeru a kde ekvivalentný uhol tienenia prekračuje prípustný uhol tienenia).

Ďalej je nutné posúdiť u navrhovaných stavieb insoláciu a denné osvetlenie bytových a apartmánových priestorov. Navrhované bytové priestory, u ktorých nebudú splnené požiadavky platnej normy na preslnenie vnútorných priestorov nemôžu byť určené pre trvalé bývanie. Bytovú jednotku s nevyhovujúcou dobou preslnenia nie je možné skolaudovať ako bytový priestor na trvalé bývanie, môže byť využívaná iba na ubytovanie krátkodobého charakteru. Ostatné priestory určené na dlhodobý pobyt ľudí musia mať zabezpečené dostatočné denné osvetlenie v zmysle platných noriem.

V iných (nebytových) vnútorných priestoroch navrhovanej stavby kde sa predpokladá dlhodobý pobyt ľudí (viac ako 4h denne), musí byť zabezpečené dostatočné denné osvetlenie v zmysle platných predpisov a noriem (Vyhláška MZ SR č. 541/2007 Z.z., STN 73 0580-1). Priestory, ktoré nespĺňajú kritéria na dostatočné denné osvetlenie, iba na združené osvetlenie alebo priestory bez denného osvetlenia sa môžu využívať iba ako priestory s občasným (nie trvalým) pobytom ľudí alebo musí byť intenzita umelého osvetlenia v týchto priestoroch od systému celkového osvetlenia 500lx v prípade združeného osvetlenia, resp. 1500lx v priestoroch kde denné osvetlenie nedosahuje ani 1/3 predpísaného činiteľa dennej osvetlenosti, prípadne musia byť splnené náhradné opatrenia. V prípade, že denné osvetlenie vo vnútorných nájomných priestoroch nedosahuje predpísané hodnoty pre dlhodobý pobyt ľudí po celej ploche priestoru (kde pobyt v danom priestore je viac ako 4h denne a opakuje sa), je nutné pracovné miesta ľudí, u ktorých sa predpokladá dlhodobý pobyt v navrhovanom objekte prednostne umiestňovať do funkčne vymedzených priestorov s dostatočným denným osvetlením (v blízkosti okenných otvorov). Takáto funkčne vymedzená plocha musí spĺňať rozmerovo platné predpisy s minimálnou rozlohou predstavujúcou 1/3 nájomnej plochy alebo min. 10m². V priestoroch, kde sa musí riešiť nedostatok denného osvetlenia umelým osvetlením musí intenzita a rovnomernosť umelého osvetlenia od systému celkového osvetlenia spĺňať okrem požiadaviek uvedenej vyhlášky MZ SR aj požiadavky platnej normy STN EN 12464 – 1 Svetlo a osvetlenie, Osvetlenie pracovných miest, Časť 1: Vnútorné pracovné miesta.

- Zvislé a vodorovné deliace stavebné konštrukcie musia byť navrhnuté tak, aby ich index stavebnej zvukovej nepriezvučnosti vyhovoval požiadavkám normy STN 73 0532. Pri realizácii stavby musia byť dodržané všetky pravidlá a postupy aby nedochádzalo k tvoreniu akustických mostov v stavebných konštrukciách. Zdroje hluku, ktoré sú súčasťou stavby (trafostanica, systém kúrenia, , chladenia, vetrania, distribúcie vody, garážové brány, výťah...) musia byť

umiestnené tak, aby sa zabránilo v čo najvyššej miere prenosu zvuku do konštrukcií stavby a zároveň zabránilo aj šíreniu zvuku vo vonkajšom prostredí nad prípustné hodnoty.

- Ku kolaudácii stavby bude nutné doložiť merania stavebnej akustiky – stavebnej vzduchovej a kročajovej nepriezvučnosti deliacich konštrukcií (zvislé a vodorovné medzi jednotlivými bytmi, zvislé medzi miestnosťami konkrétneho bytu, zvislé medzi miestnosťami bytu a spoločnými priestormi, vodorovné priečky medzi priestormi určenými na bývanie a komerčnými priestormi, garážou a pod).

Vyjadrenie OÚ Nitra : OÚ Nitra akceptoval pripomienky dotknutého orgánu a premietol ich v plnej miere do podmienok tohto Záväzného stanoviska.

4. Ministerstvo dopravy SR, Sekcia stratégie a plánovania (list č. 24880/2025/SSP/70209 zo dňa 27.08.2025) – stanovisko uvádzame v skrátenej forme

MD SR má k zmene navrhovanej činnosti „Pivovar, Polyfunkčný objekt Nitra Park a Adaptácia kotolne“ nasledovné pripomienky a požiadavky:

- navrhovanú stavbu je potrebné odsúhlasiť so správcom a vlastníkom ovplyvnených komunikácií;

- žiadame rešpektovať záväzné stanovisko Slovenskej správy ciest SSC/7787/2020/2310/13631 zo dňa 27.04.2020, ktorého podmienky a pripomienky ostávajú v trvaní a vzhľadom na charakter predmetnej zmeny považujeme za potrebné, aby Slovenská správa ciest bola zahrnutá do ďalšieho konania;

- upozorňujeme, že podľa predloženej dokumentácie k zmene navrhovanej činnosti (vid. str. 16) sú stavebné objekty SO 30 – Stavebné úpravy Štefánika trieda, SO 31 Cestná svetelná signalizácia a SO 32 Obslužné komunikácie so zmenou DUR 11/2019 – SO 32.01, 32.01 v súčasnosti už skolaudované, avšak na základe tvaromiestnej obhliadky bolo zistené, že cestná svetelná signalizácia na križovatkách Štefánikova tr. – Staničná a Štefánikova tr. – Rázusova nebola zrealizovaná. Uvedenú skutočnosť žiadame riadne odôvodniť a predložiť právoplatné kolaudačné rozhodnutia pre uvedené stavebné objekty;

- z dôvodu neaktuálnosti uvádzaného DKP (vid. čl. 5.4.10 STN 73 6110:2024), žiadame vykonať nový dopravný prieskum v zmysle platných STN, TP podľa webového linku: <https://www.ssc.sk/sk/cinnosti/rozvoj-cestnej-siete/doprava-inzinierstvo.ssc> s posúdením všetkých uvažovaných dopravných pripojení;

- žiadame rešpektovať existujúcu dopravnú infraštruktúru a jej ochranné pásma;

- všetky dopravné parametre (napr. dopravné pripojenia, statickú dopravu, cyklistické komunikácie, atď.) je potrebné navrhnuť v súlade s aktuálne platnými STN a technickými predpismi. Upozorňujeme, že od 01. 04. 2024 vstúpili do platnosti niektoré nové STN z oblasti pozemných komunikácií, ako napr. STN 73 6100 (Terminológia pozemných komunikácií), STN 73 6101 (Projektovanie diaľnic), STN 73 6102 (Projektovanie ciest), alebo STN 73 6110 (Projektovanie miestnych ciest);

- vzhľadom na vzdialenosti navrhovaného dopravného pripojenia v km 66,5 od existujúcich križovatiek č. 4521A668 (cca 120 m) a č. 4521A571 (cca 250 m) vyjadrujeme nesúhlas, keďže návrh nie je v súlade s požiadavkami STN a TP;

- navrhovaný počet parkovacích stojísk žiadame doložiť aj s výpočtom v súlade s príslušnými normami STN;

- postupovať podľa ustanovení zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov a vyhlášky č. 35/1984 Zb. Federálneho ministerstva dopravy, ktorou sa vykonáva zákon o pozemných komunikáciách (cestný zákon);

- v blízkosti pozemných komunikácií a železničných dráh je nevyhnutné dodržať ochranné pásma pred negatívnymi účinkami dopravy podľa vyhlášky Ministerstva zdravotníctva 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 (ďalej len „vyhláška MZ SR“). Umiestnenie lokalít, predovšetkým bývania (resp. ubytovania), v pásme s prekročenou prípustnou hodnotou hluku, infrazvuku a vibrácií dôrazne neodporúčame. V prípade potreby je nevyhnutné navrhnúť opatrenia na maximálnu možnú elimináciu negatívnych účinkov dopravy a zaviazat investorov na vykonanie týchto opatrení (napr. protihlukových) tak, aby zabezpečili dodržanie prípustných hodnôt hluku, infrazvuku a vibrácií podľa vyhlášky MZ SR. Voči správcovi pozemných komunikácií a železničných dráh nebude možné uplatňovať požiadavku na realizáciu týchto opatrení, pretože negatívne účinky vplyvu dopravy sú v čase realizácie známe;

- 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);

- pri rozvoji cyklistickej dopravy odporúčame postupovať podľa Národnej stratégie rozvoja cyklistickej dopravy a cykloturistiky v SR, ktorá bola schválená UV SR č. 233/2013.

Vyjadrenie OÚ Nitra: OÚ Nitra z väčšej miery pripomienky akceptuje. Nasledovné pripomienky boli prerokované s nasledovným záverom.

Pripomienka: Žiadame rešpektovať záväzné stanovisko Slovenskej správy ciest SSC/7787/2020/2310/13631 zo dňa 27.04.2020, ktorého podmienky a pripomienky ostávajú v trvaní a vzhľadom na charakter predmetnej zmeny považujeme za potrebné, aby Slovenská správa ciest bola zahrnutá do ďalšieho konania;

Vyjadrenie OÚ Nitra: Uvedené stanovisko súvisí s povoľovacím procesom a stavebnou činnosťou predošlých zrealizovaných etáp zámeru Nová Nitra. Navrhovaná zmena činnosti je dopravné napojená na existujúcu vnútroareálovú cestu vybudovanú pôvodným navrhovateľom. SSC sa vyjadruje ku kolaudácii križovatky v rámci v rámci KK investora Nová Nitra, navrhovateľ Nitra Park, s.r.o. má za to, že uvedené stanovisko nie je v tejto veci relevantné.

OÚ Nitra súhlasí a uvedenú pripomienku považuje v tomto prípade za nerelevantnú.

Pripomienka: - Upozorňujeme, že podľa predloženej dokumentácie k zmene navrhovanej činnosti (vid. str. 16) sú stavebné objekty SO 30 – Stavebné úpravy Štefánika trieda, SO 31 Cestná svetelná signalizácia a SO 32 Obslužné komunikácie so zmenou DUR 11/2019 – SO 32.01, 32.01 v súčasnosti už skolaudované, avšak na základe tvaromiestnej obhliadky bolo zistené, že cestná svetelná signalizácia na križovatkách Štefánikova tr. – Staničná a Štefánikova tr. – Rázusova nebola zrealizovaná. Uvedenú skutočnosť žiadame riadne odôvodniť a predložiť právoplatné kolaudačné rozhodnutia pre uvedené stavebné objekty;

Vyjadrenie OÚ Nitra: Podľa navrhovateľa Nitra Park, s.r.o. požiadavka súvisí s povoľovacím procesom a stavebnou činnosťou predošlých zrealizovaných etáp zámeru Nová

Nitra. Navrhovaná zmena činnosti je dopravne napojená na existujúcu cestu. Dopravné napojenie zo Štefánikovej triedy nie je súčasťou Oznámenia o zmene navrhovateľa Nitra Park, s.r.o. Stavebníkom dopravného napojenia zo Štefánikovej triedy je investor Nová Nitra.

OÚ Nitra vyjadrenie navrhovateľa akceptuje a predmetnú pripomienku považuje za nerelevantnú.

Pripomienka: - Z dôvodu neaktuálnosti uvádzaného DKP (vid. čl. 5.4.10 STN 73 6110:2024), žiadame vykonať nový dopravný prieskum v zmysle platných STN, TP podľa webového linku: <https://www.ssc.sk/sk/cinnosti/rozvoj-cestnej-siete/doprava-inzinierstvo.ssc> s posúdením všetkých uvažovaných dopravných pripojení;

Vyjadrenie OÚ Nitra: Navrhovateľ vo svojom vyjadrení deklaruje, že spracované DKP je v plnom súlade so zmenou navrhovanej činnosti. Navrhovateľ nemení počet stojísk statickej dopravy a neprekračuje objem dopravy, ktorý už bol v území povolený územným rozhodnutím a rozhodnutím EIA pôvodným navrhovateľom Nová Nitra. Dopravné napojenie bolo dimenzované pre celé územie, v súčasnej zmene činnosti sa nijako nemení, neupravuje.

Vyjadrenie OÚ Nitra: OÚ Nitra vyjadrenie navrhovateľa akceptuje. Vzhľadom na pôvodné, nezmenené parametre uvažované v DKP, OÚ Nitra upúšťa od vypracovania nového DKP pod podmienkou, že DKP bolo spracované v zmysle aktuálne platných STN a TP. V opačnom prípade je navrhovateľ povinný osloviť MD SR, preriešiť dopravnú situáciu v mieste navrhovanej činnosti s Rezortným orgánom a akceptovať závery Rezortného orgánu-MD SR.

Pripomienka: Vzhľadom na vzdialenosť navrhovaného dopravného pripojenia v km 66,5 od existujúcich križovatiek č. 4521A668 (cca 120 m) a č. 4521A571 (cca 250 m) vyjadrujeme nesúhlas, keďže návrh nie je v súlade s požiadavkami STN a TP;

Vyjadrenie OÚ Nitra: Na križovatku v km 66,5 bolo vydané právoplatné stavebné rozhodnutie, tento čas sa kolauduje.

5. Stanovisko SVP, list č. SVP19117/2025/2 zo dňa 26.08.2025

- stanovisko uvádzame v skrátenej forme

K predkladanej zmene nemáme zásadné pripomienky.

Nakladanie s dažďovými vodami odporúčame smerovať k maximálnemu využitiu vody spadnutej v území navrhovanej činnosti priamo v území – vytvorením väčšieho priestoru pre retenciu na zavlažovanie areálovej vegetácie, prípadne zvážením vybudovania retenčno – vsakovacej povrchovej nádrže v rámci areálu a znížiť tak objem odvedenej vody do kanalizácie bez ďalšieho využitia.

Vyjadrenie OÚ Nitra: Akceptuje sa, pripomienka bola premietnutá do podmienok tohto Záväzného stanoviska.

6. Stanovisko MŽP SR, Sekcia geológie a prírodných zdrojov, Odbor geológie a štátnej geologickej správy, list č. 9789/2025-5.1,51189/2025 zo dňa 10.09.2025 – prijaté stanovisko po lehote. – stanovisko uvádzame v skrátenej forme.

Odbor geológie a štátnej geologickej správy k predloženému oznámeniu o zmene navrhovanej činnosti „Pivovar, Polyfunkčný objekt Nitra Park a Adaptácia kotolne“ vo veci vplyvu na horninové prostredie nepredkladá žiadne pripomienky.

V katastrálnom území mesta Nitra, v blízkosti riešeného územia sú na základe výpisu z Informačného systému environmentálnych záťaží evidované nasledovné environmentálne záťaže:

I.

Názov EZ: NR (021) / Nitra – ŽSR – Mechanizačno - dopravné stredisko

Názov lokality: ŽSR – Mechanizačno – dopravné stredisko

Druh činnosti: železničné depo a stanica

Stupeň priority: Environmentálna záťaž so strednou prioritou (K 35 - 45)

Registrovaná ako: A Pravdepodobná environmentálna záťaž

II.

Názov EZ: NR (018) / Nitra – rušňové depo Cargo, a. s.

Názov lokality: Rušňové depo Cargo, a. s.

Druh činnosti: železničné depo a stanica

Stupeň priority: Environmentálna záťaž s vysokou prioritou (K > 65)

Registrovaná ako: B Potvrdená environmentálna záťaž

Pravdepodobná environmentálna záťaž a potvrdená environmentálna záťaž v území môžu negatívne ovplyvniť možnosti jeho ďalšieho využitia.

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 prítomnosť potvrdenej environmentálnej záťaže s vysokou prioritou riešenia (hodnota $K \geq 65$ podľa klasifikácie environmentálnej záťaže v Informačnom systéme environmentálnych záťaží). Vhodnosť a podmienky stavebného využitia územia s výskytom environmentálnych záťaží s vysokou prioritou riešenia je potrebné posúdiť a overiť geologickým prieskumom životného prostredia.

Vyjadrenie OÚ Nitra: Akceptuje sa, pripomienka bola premietnutá do podmienok tohto Záväzného stanoviska. (pripomienka vychádza so zákonnej povinnosti, OÚ Nitra na ňu len upozorňuje).

Súčasný stav využívania územia

Územie pre výstavbu navrhovaného komplexu Multi Development Nová Nitra, je situované v Nitre, v centrálnej mestskej zóne na pozemkoch parcelné čísla podľa KN: 4564/1, 4564/6, 4564/18, 4564/21, 4564/22, 4564/23, 4564/24, 4564/25, 4568, 4569, 4572, 4573, 4574, 4576/3, 4579, 4582/1, 4582/2, 4582/6, 4582/7, 4586, 2039/1, 4115, 3990/1, 2889, pôvodné parcelné čísla podľa záverečného stanoviska 4564/1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11, 4565,4566,4567,4568,4569,4570,4581,4582/1,2,3,4,5 a 4586 boli zmenené na základe geometrického plánu a zapísané v KN.

Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území mesta Nitra, v bývalom areáli pivovaru na Štefánikovej triede v Nitre, ktorý je vymedzený Štefánikovou triedou, ulicami Špitálska a

Rázusova, areálom firmy Inpek (roh Štefánikovej a Rázusovej ulice) a areálom Fakultnej nemocnice.

Navrhovateľ Nitra Park, s r. o., so sídlom: Zoborská 416/20 Trávnica 941 46, predkladá zmenu navrhovanej činnosti s názvom „Pivovar, Polyfunkčný objekt Nitra Park a Adaptácia kotolne“.

Predkladaná zmena je zmenou navrhovanej činnosti „Multi Development Nová Nitra“ v kontexte jej riešeného územia a to najmä v rozsahu stavebných objektov: SO 02 Polyfunkčný komplex, SO-10.01 Polyfunkčný objekt I. etapa, SO-10.02 Polyfunkčný objekt II.etapa, SO-03.01.02 Podzemná garáž pre I .etapu, SO-03.01.03 Podzemná garáž pre II. etapu a SO-11 Adaptácia kotolne a dielčích stavebných objektov a prislúchajúcej infraštruktúry a dopravného riešenia. Zoznam stavebných objektov, ktoré sú predmetom zmeny navrhovanej činnosti je uvedený v kap. III.2.1 tohto Oznámenia.

Navrhovaná zmena činnosti rieši zmenu projektu pred zmenou územného rozhodnutia a pred vydaním stavebného povolenia pre posúdenú a umiestnenú navrhovanú činnosť s názvom „Multi Development Nová Nitra“ v rozsahu týchto stavebných objektov:

- SO 02 Polyfunkčný komplex, SO 02.01 Podzemná garáž, SO 02.02 Prístavba sladovne – Polyfunkcia/Retail, administratíva, SO 02.03 Prestavba sladovne, SO 02.04 Prístavba sladovne / Retail, SO 02.05 Novostavba – MCD, SO 02.06 Modernizácia administratívnej budovy. Objekty sa zmenou navrhovanej činnosti menia z pôvodnej objektovej skladby: SO-02 Polyfunkčný komplex, SO-02.01 Adaptácia sladovne- hotel / obchod, SO-01.02 Hotel – dostavba, SO-02.03 Adaptácia sladovne – wellness / obchod / kongres, SO-02.04 Adaptácia sladovne – bazén, SO-02.05 Kongresová hala – dostavba a SO-02.06 Administratívna budova – prestavba. Funkčne sa objekt mení z pôvodne hotelového komplexu obsahujúceho ubytovacie, obchodné, stravovacie a wellness priestory, na multifunkčný priestor s administratívnou budovou, občianskou vybavenosťou, stravovacími zariadeniami a priestormi slúžiacimi na kultúrne podujatia a spoločenské stretávania.
- Objekt podzemnej garáže SO-03.01.02 a SO-03.01.03 - vznikol rozdelením pôvodného objektu SO-03.01 určeného v pôvodnom územnom rozhodnutí pre stavebné objekty SO-04 a SO-10. V samostatnom konaní bol objekt podzemnej garáže SO-03.01.01 odčlenený len pre potrebu administratívneho objektu SO-04.
- SO 10.01 Polyfunkčný objekt I. etapa a SO 10.02 Polyfunkčný objekt II.etapa - objekt pôvodne SO 10 Polyfunkčná budova rozdelený na dva objekty (I. a II. etapa) má dve podzemné, šesť nadzemných podlaží (nadzemné podlažie definované podľa ÚPN Nitra) a jedno ustúpené, ktorého veľkosť nepresahuje 50% nižšieho podlažia. Výškovo a funkčne sa objekt zásadne nemení.
- SO 11 Adaptácia kotolne (pôvodne SO 11 Adaptácia kotolne - Kultúrne centrum) sa mení výškovo z pôvodných 3 nadzemných podlaží na 4 nadzemné podlažia a dve ustúpené, pričom sa neuvažuje s nadstavaním ani novými prístavbami, predpokladá sa s výmenou strešných konštrukcií, čím dôjde k úprave výšky jestvujúcich atík. Funkčne sa mení objekt z kultúrneho zariadenia na byty s občianskou vybavenosťou.

Požiadavky zmeny navrhovanej činnosti na vstupy

Záber pôdy

Záber pôdy pre Zmenu navrhovanej činnosti sa v porovnaní s povolenou činnosťou nezmenil.

Dotknuté pozemky sa nachádzajú v k.ú. Nitra a sú vedené v katastri nehnuteľností pod parcelnými číslami 4564/1,4564/6,4564/18,4564/21,4564/22,4564/23,4564/24,4564/25,4568,4569,4572,4573,4574,4576/3,4579,4582/1,4582/2,4582/6,4582/7,4586, 2039/1,4115, 3990/1, 2889, pôvodné parcelné čísla podľa záverečného stanoviska 4564/1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11, 4565,4566,4567,4568,4569,4570,4581,4582/1,2,3,4,5 a 4586. Parcelné čísla v porovnaní s parcelnými číslami uvedenými v zámere navrhovanej činnosti boli zmenené na základe geometrického plánu a zapísané v KN.

Stavebné pozemky navrhovanej zmeny činnosti tvoria parcely v k.ú. Nitra vedené v KN ako zastavané plochy a nádvoría.

Parcely vo vlastníctve mesta, na ktorých sa navrhujú realizovať vodovodné a kanalizačné prípojky, resp. budú pravdepodobne predmetom opráv chodníkov a komunikácií:

- parcela č. 2039/1 (Štefánikova tr.),
- parcela č. 1906/1 (napojenie novej vnútroareálovej komunikácie na Hodžovu ulicu).

Záber pôdy v rámci povolenej činnosti bol celkovo 4,9ha. Navrhovanou zmenou činnosti sa celkový, pôvodne navrhovaný záber pôdy nemení. Predkladanou zmenou navrhovanej činnosti nedôjde k záberu poľnohospodárskej ani lesnej pôdy. Zariadenie staveniska bude umiestnené na dotknutých pozemkoch.

Nároky na zamestnancov

Počas výstavby

Počas výstavby zmeny navrhovanej činnosti sa predpokladá potreba približne 650 zamestnancov.

Počas prevádzky

Počas prevádzky zmeny navrhovanej činnosti sa predpokladá vytvorenie pracovných miest pre cca 314 zamestnancov.

Nároky na vodu

Počas výstavby

Voda sa bude pre stavebné účely odoberať z navrhovanej prípojky vody vybudovanej v predstihu a z projektovanej vodomernej šachty, ktorá sa vybuduje na začiatku výstavby. Odber vody bude meraný.

Tabuľka 1 Potreba vody počas výstavby

Nároky na vodu	Jednotka	Zmena navrhovanej činnosti celkom	Posúdená činnosť	Porovnanie Posúdená činnosť vs. Zmena navrhovanej činnosti
Úžitková voda Q_1	$l.s^{-1}$	0,2	0,2	bez zmeny
Voda pre sanitárne účely Q_2	$l.s^{-1}$	0,2	0,2	bez zmeny
Voda na hasenie Q_3	$l.s^{-1}$	6,7	6,7	bez zmeny
Celková spotreba $Q_{C\ max}$	$l.s^{-1}$	6,9	6,9	bez zmeny

Počas prevádzky

Zásobovanie navrhovaného polyfunkčného komplexu bude pomocou navrhovanej vodovodnej prípojky. Navrhovaná vodovodná prípojka bude napojená na verejný vodovod vedený na Štefánikovej triede.

Potreba vody pre Pivovar

Max. hodinová potreba vody	Q_{hmax}	3,7m ³ /hod
Priemerná denná potreba vody	$Q_{dpriem,24h}$	15, 834m ³ /d
Ročná potreba vody	Q_r	4 037,67m ³ /rok

Potreba vody pre Polyfunkčný objekt Nitra Park a Adaptácia kotolne

Max. hodinová potreba vody	Q_{hmax}	6,9	m ³ /hod
Priemerná denná potreba vody	$Q_{dpriem,24h}$	68,465	m ³ /d
Ročná potreba vody	Q_r	24 811,53	m ³ /rok

Celková potreba vody spolu pre Pivovar, Polyfunkčný objekt Nitra Park a Adaptácia kotolne

Celková max. hodinová potreba vody	Q_{hmax}	10,6	m ³ /hod
Celková priemerná denná potreba vody	$Q_{dpriem,24h}$	84,299	m ³ /d
Celková ročná potreba vody	Q_r	28 849,2	m ³ /rok

Tabuľka 2 Potreba vody počas prevádzky posúdená činnosť/zmena navrhovanej činnosti

Nároky na vodu	Jednotka	Zmena navrhovanej činnosti celkom	Posúdená činnosť	Porovnanie Posúdená činnosť vs. Zmena navrhovanej činnosti
Priemerná denná spotreba Q_p	l/deň	464.680	464.680	bez zmeny
Priemerná denná spotreba Q_p	l/s	7,33	7,33	bez zmeny
Ročná spotreba Q_r	m ³ /rok	159.116	159.116	bez zmeny

Nároky na elektrickú energiu

Počas výstavby

Elektrická energia pre stavebné účely Zmeny navrhovanej činnosti sa bude odoberať z existujúcej trafostanice TS 0051-388. Odber elektrickej energie bude meraný.

Tabuľka 3 Potreba elektrickej energie počas výstavby posúdená činnosť/zmena navrhovanej činnosti

Nároky na elektrinu	Jednotka	Zmena navrhovanej činnosti celkom	Posúdená činnosť	Porovnanie Posúdená činnosť vs. Zmena navrhovanej činnosti
max. príkon	kW	2.500	2.500	bez zmeny

Počas prevádzky

Dodávka elektrickej energie pre všetky navrhované objekty bude zabezpečená z existujúcej trafostanice TS 0051-388 a z novovybudovanej trafostanice umiestnenej v blízkosti existujúcej trafostanice Západoslovenská distribučná, a. s. (ďalej ZSDIS) číslo TS0051-389, kde by mala byť rozšírená kapacita tak, aby pre navrhovanú lokalitu bol zabezpečený výkon celkovo 2x 630 kVA.

Potreba el. energie pre Pivovar

Súčasný výkon:

1166 kW

Stupeň dodávky el. energie – sieťové napájanie:

stupeň 3

Predpokladaná ročná spotreba el. energie: 2 349 MWh/rok

V tomto stupni sa navrhuje pre pokrytie odoberaného výkonu nová distribučná trafostanica 2x 630 kVA dimenzovaná pre transformátory 2x 1000 kVA.

Potreba el. energie pre Polyfunkčný objekt Nitra park a Adaptácia kotolne

1. Alternatíva vykurovania a chladenia:

Celkový inštalovaný výkon: 6 536 kW
 Súčasný výkon: 817 kW
 Stupeň dodávky el.energie – sieťové napájanie: stupeň 3
 Predpokladaná ročná spotreba el. energie: 3 268 MWh/rok

2. Alternatíva vykurovania a chladenia:

Celkový inštalovaný výkon : 6 176 kW
 Súčasný výkon : 772 kW
 Stupeň dodávky el. energie – sieťové napájanie: stupeň 3
 Predpokladaná ročná spotreba el. energie: 3 088 MWh/rok

Potreba el. energie spolu pre Pivovar, Polyfunkčný objekt Nitra Park a Adaptácia kotolne:

Predpokladaná ročná spotreba el. energie alt. 1: 5 617 MWh/rok
 Predpokladaná ročná spotreba el. energie alt. 2: 5 437 MWh/rok

Tabuľka 4 Potreba elektrickej energie počas prevádzky posúdená činnosť/zmena navrhovanej činnosti

Nároky na elektrinu	Jednotka	Zmena navrhovanej činnosti celkom	Posúdená činnosť	Porovnanie Posúdená činnosť vs. Zmena navrhovanej činnosti
max príkon	kVA	3.764.189	3.764.189	bez zmeny

Potreba zemného plynu

Počas výstavby

Počas výstavby sa neuvažuje so spotrebou zemného plynu.

Počas prevádzky

Bilancie spotreby plynu pre Pivovar:

Ročná spotreba plynu 119 224 m³/rok

Bilancie spotreby plynu pre Polyfunkčný objekt a Adaptáciu kotolne:

Ročná spotreba plynu alt. 1: 162 232 m³/rok

Ročná spotreba plynu alt. 2: 53 860 m³/rok

Bilancie spotreby plynu spolu pre Pivovar, Polyfunkčný objekt Nitra Park a Adaptácia kotolne spolu:

Ročná spotreba plynu alt. 1: 281 456 m³/rok

Ročná spotreba plynu alt. 2: 173 084 m³/rok

Tabuľka 5 Porovnanie bilancií spotreby zemného plynu posúdená činnosť/zmena navrhovanej činnosti

Spotreba zemného plynu	Jednotka	Zmena navrhovanej činnosti celkom	Posúdená činnosť	Porovnanie Posúdená činnosť vs. Zmena navrhovanej činnosti
Ročná predpokladaná spotreba	m ³ /rok	684.000 m ³ /rok, pri alternatíve s tepelnými čerpadlami 575.628 m ³ /rok	684.000 m ³ /rok	bez zmeny

Nároky na výrub drevín

Nároky na výrub drevín boli posúdené v rámci pôvodne navrhovanej činnosti. Pre realizáciu zmeny navrhovanej činnosti bude potrebné požiadať o súhlas na výrub drevín na základe aktuálneho dendrologického prieskumu a inventarizácie drevín a vypočítanej spoločenskej hodnoty drevín, v súlade s ustanoveniami zák. č. 543/2002 Z.z. a vyhl. č. 170/2021 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov. Na základe rozhodnutia príslušného orgánu bude určená náhradná výsadba, ktorá môže byť realizovaná v dotknutom území v rámci sadovníckych úprav. Súčasťou žiadosti o výrub drevín bude aj návrh sadových úprav, vrátane druhového zloženia, rozmiestnenia, špecifikácie a počtu navrhovaných drevín, ako návrhu na náhradnú výsadbu.

Nároky na dopravu a statickú dopravu

Počas výstavby

Prístup na stavenisko sa navrhuje z komunikácie Štefánikova trieda.

Počas prevádzky

Dopravné napojenie na nadradenú cestnú sieť sa v porovnaní s posúdenou činnosťou nemení. Prístup do územia sa navrhuje z komunikácie Štefánikova trieda, súčasne bude vybudované nové dopravné prepojenie na Špitálsku ulicu a pokračovanie Pivovarskej ul..

Tabuľka 6 Porovnanie nárokov na statickú dopravu posúdená činnosť/zmena navrhovanej činnosti

Nároky na statickú dopravu	Jednotka	Zmena navrhovanej činnosti celkom	Posúdená činnosť	Porovnanie Posúdená činnosť vs. Zmena navrhovanej činnosti
Počet stojísk	počet stojísk	1016	1016	Bez zmeny

Nároky statickej dopravy len Pivovar:

Pre potrebu návrhu dopravných plôch bol vykonaný výpočet nároku na parkovacie miesta (podľa STN 73 6110/Z2 z februára 2015).

Celkový počet stojísk sa vypočíta podľa vzorca:

$$N = 1,1 \cdot O_o \cdot k_{mp} \cdot k_d + 1,1 \cdot P_o \cdot k_{mp} \cdot k_d$$

N celkový počet stojísk na území a v objekte; zaokrúhlené na celé číslo nahor

O_o základný počet odstavných stojísk obyvateľov

P_o základný počet parkovacích stojísk, podľa čl. 16.3.9 a tabuľky 62

K_{mp} = 0,8 regulačný koeficient mestskej polohy - širšie centrum mesta

K_d = 0,8 súčiniteľ del'by prepravnej práce (IAD : ostatná doprava) 35 : 65

Výpočet statickej dopravy

Pre výpočet statickej dopravy funkcie bývanie platí časť vzorca:

$$N = 1,1 \cdot O_o \cdot k_{mp} \cdot k_d \quad \text{kde} \quad k_{mp} = 0,8 \quad k_d = 0,8$$

Predpokladané vstupy do výpočtu :

Objekt predstavuje existujúce budovy a navrhované novostavby a dostavby

Z hľadiska normy je celková funkcia objektu polyfunkčná stavba (administratíva a služby)

Celková výmera kancelárskych plôch, administratívy = 4695 m²

Celková výmera obchodných priestorov, retail= 5481 m²

Celková výmera gastro priestorov = 1008 m²

Regulačný koeficient mestskej polohy (širšie centrum mesta) $K_{mp} = 0,8$

K_d – súčiniteľ del'by prepravnej práce (IAD : ostatná doprava) 35/65 $K_d = 0,8$

Pre výpočet statickej dopravy obchodu a služieb platí časť vzorca:

$N = 1,1 \cdot P_o \cdot k_{mp} \cdot k_d$ kde $k_{mp} = 0,8$ $k_d = 0,8$

P_o – 297 parkovacích stojísk

$N = 1,1 \times 299 \times 0,8 \times 0,8 = 210,496$

$N = 211$ stojísk

Potreba statickej dopravy pre územie Pivovaru predstavuje 211 stojísk. V rámci stavby sa zriadi celkovo 253 stojísk, z toho 204 v podzemnom parkovisku a na úrovni 1. NP, 49 stojísk voľne prístupných. Parkovacie miesta pre osoby so zdravotným postihnutím sú plánované v počte 12 miest.

Nároky statickej dopravy len pre Polyfunkčný objekt Nitra Park a Adaptáciu kotolne:

Pre výpočet nárokov statickej dopravy platia ustanovenia „STN 73 6110 Projektovanie miestnych ciest“, z apríla 2024, menovite čl. 16.3.10 Odstavné a parkovacie plochy a tabuľka 62 - Základné ukazovatele pri návrhu parkovacích stojísk.

Celkový počet stojísk sa vypočíta podľa vzorca:

$N = 1,1 \cdot O_o \cdot k_{mp} \cdot k_d + 1,1 \cdot P_o \cdot k_{mp} \cdot k_d$

N celkový počet stojísk na území a v objekte; zaokrúhlené na celé číslo nahor,

O_o základný počet odstavných stojísk obyvateľov

P_o základný počet parkovacích stojísk, podľa čl. 16.3.9 a tabuľky 62

$K_{mp} = 0,8$ regulačný koeficient mestskej polohy - širšie centrum mesta

$K_d = 0,8$ súčiniteľ del'by prepravnej práce (IAD : ostatná doprava) 35 : 65.

Funkčné využitie objektu: bývanie, obchod / služby

Výpočet statickej dopravy

Pre výpočet statickej dopravy funkcie bývanie platí časť vzorca:

$N = 1,1 \cdot O_o \cdot k_{mp} \cdot k_d$ kde $k_{mp} = 0,8$ $k_d = 0,8$

Odstavné stojiská pre bývanie: účelová jednotka stojisko á u.j.		početb.j.	
stojísk			
dočasné bývanie	apartmán	1,0 stoj./a.j.	0 b.j.
0,0			
byty do 60 m ²	max. 2-izbové byty	1,0 stoj./b.j.	126b.j.
126,0			
byty do 90 m ²	max. 3-izbové byty	1,5 stoj./b.j.	44 b.j.
66,0			
byty nad 90 m ²		2,0 stoj./b.j.	26 b.j.
52,0			
spolu			196b.j.
Základný počet miest O ₀ pre bývanie:			244,0

Pre výpočet statickej dopravy obchodu a služieb platí časť vzorca:

$$N = 1,1 \cdot P_0 \cdot k_{mp} \cdot k_d \quad \text{kde} \quad k_{mp} = 0,8 \quad k_d = 0,8$$

12 zamestnancov (1 stojisko / 4 zamestnancov)

35 návštevníkov (1 stojisko / 5 návštevníkov do 2h)

$$P_0 = 13 : 4 = 3,25 \quad - \text{zamestnanci}$$

$$P_0 = 35 : 5 = 7,00 \quad - \text{návštevníci}$$

Základný počet miest P₀ pre obchod a služby: 10,25

$$\begin{array}{ll} \text{Výpočet pre bývanie:} & N = 1,1 \times 0,8 \times 0,8 \times 244,00 = 171,7 \text{ po} \\ \text{zaokrúhlení nahor} & 172 \end{array}$$

$$\begin{array}{ll} \text{Výpočet pre obchod a služby:} & N = 1,1 \times 0,8 \times 0,8 \times 10,25 = 7,2 \text{ po} \\ \text{zaokrúhlení nahor} & 8 \end{array}$$

Celkový počet stojísk podľa výpočtu: 180

Výpočtová potreba odstavných a parkovacích stojísk v zmysle požiadaviek STN 73 6110 je 180.

Pre zlepšenie dostupnosti služieb pre obyvateľov a verejnosť nad rámec normových hodnôt návrh ráta s ďalšími stojiskami. Celkový počet navrhovaných stojísk v podzemnej garáži je 201, pričom 89 stojísk bude v dvojpodlažnej podzemnej garáži pre I. etapu, a 112 stojísk v dvojpodlažnej podzemnej garáži pre II. a III. etapu výstavby. Obe časti garáže sú sprístupnené vjazdom z Pivovarskej ulice a spojené spoločnou rampou vybudovanou v objekte I. etapy. Ďalších 5 stojísk, slúžiacich ako krátkodobé pre obchod a služby, je umiestnených na teréne, dostupných z Pivovarskej ulice. Dve z nich sú vybavené nabíjacou stanicou pre elektromobily.

Celkový počet parkovacích stojísk pre Polyfunkčný objekt Nitra Park a Adaptácia kotolne je 206 z čoho 5 miest je na teréne. Z celkového počtu stojísk budú 4% (9 stojísk) vyhradené pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

Celková potreba parkovacích stojísk pre Pivovar, Polyfunkčný objekt Nitra Park a Adaptáciu kotolne je 459 stojísk, z toho 405 parkovacích stojísk v podzemných garážach a 54 parkovacích stojísk na teréne.

Celkový navrhovaný počet stojísk statickej dopravy pre celý projekt (garáže a povrchové parkoviská) je 1016. Predkladaná zmena navrhovanej činnosti predstavuje nároky časti stojísk statickej dopravy. Celkové nároky na počet stojísk statickej dopravy sa nemenia v porovnaní s pôvodne posúdenou a povolenou činnosťou „Multi Development Nová Nitra“.

V rámci vykonaného zisťovacieho konania boli identifikované nasledujúce vplyvy zmeny navrhovanej činnosti na jednotlivé zložky životného prostredia.

Vplyvy na obyvateľstvo

Predpokladáme, že vplyvy na obyvateľov okolitého územia sa zmenou navrhovanej činnosti nezmenia v porovnaní s vplyvmi posúdenej/povolenej činnosti. Nemenia sa významne technologické postupy výstavby, vstupy a výstupy. Počet pracovníkov počas výstavby sa nezmení.

Obyvateľov okolitých objektov a pohodu ich života môže negatívne ovplyvňovať najmä hluk a znečistenie ovzdušia a to počas výstavby, aj počas prevádzky.

Podľa akustickej štúdie „Pivovar, Polyfunkčný objekt Nitra Park a Adaptácia kotolne“, Klub ZPS vo vibroakustike, s.r.o., 2025, sa nepredpokladá prekročenie prípustných hodnôt hluku vo vonkajšom prostredí od emisie hluku z mobilných zdrojov pozemnej cestnej dopravy a zo stacionárnych zdrojov hluku, ktoré súvisia iba so zmenou navrhovanej činnosti „Pivovar, Polyfunkčný objekt Nitra Park a Adaptácia kotolne“ pre denný, večerný a nočný čas počas prevádzky.

Hluk a vibrácie

Zdrojom hluku a vibrácií počas výstavby sa predpokladá, že bude hluk z prevádzky stavebnej dopravy a prevádzky stavebných mechanizmov, stavebných prác a jestvujúci hluk z dopravy. Zvýšenie denných ekvivalentných hladín hluku v lokalite, môže byť spôsobené najmä prejazdmi ťažkých nákladných automobilov a montážnymi a stavebnými prácami, ktoré sú spojené s hlučnými technológiami. Vibrácie môžu vznikáť najmä pri práci ťažkých zemných strojov (bagre, nakladače, buldozéry, ťažké nákladné vozidlá) a prejazdmi nákladnej dopravy zabezpečujúcej prepravu stavebných materiálov. Práce budú časovo a priestorovo obmedzené. Hluk a vibrácie zo stavebnej činnosti budú na bežnej úrovni realizácie stavieb podobného rozsahu. Nepredpokladá sa, že technológie, ktoré budú použité počas výstavby produkujúce hluk, spôsobia prekročenie maximálnej hladiny akustického tlaku hluku vo vonkajšom prostredí. Na stavbe budú dodržané BOZP predpisy a limitné hodnoty ekvivalentnej hladiny hluku 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.

Všetky stroje a zariadenia budú udržiavané v dobrom technickom stave v súlade s platnými predpismi.

Nepredpokladá sa zmena nárastu hluku počas výstavby v porovnaní s posúdenou činnosťou. Výstavba bude pokračovať tak ako doposiaľ. Pozitívny socioekonomický vplyv má vytvorenie pracovných miest počas výstavby a ekonomický vplyv na dodávateľské firmy. Nepredpokladá sa významné ovplyvnenie hlukovej situácie, všetky mechanizmy pracujúce na stavbe budú prevádzkované v súlade s platnou legislatívou a budú technicky spôsobilé. Za dočasný negatívny vplyv považujeme dopravné obmedzenia, hluk, ovplyvnenie kvality ovzdušia a pohody obyvateľov.

Zdrojom hluku a vibrácií počas prevádzky bude prevádzka statickej dopravy a jestvujúci hluk z prevádzky dopravy na okolitých komunikáciách, stacionárnymi zdrojmi hluku budú: prevádzka jednotiek vzduchotechniky, tepelných čerpadiel, odvetrávanie garáží a komíny.

Objekty sú konštrukčne navrhnuté tak, aby spĺňali platné technické požiadavky uvedené v STN a hygienické požiadavky uvedené v platnej legislatíve. Všetky zariadenia a rozvody budú dilatčne oddelené, pružne alebo plasticky uložené na jednotlivých konštrukciách, tak aby bolo zamedzené prenosu hluku a vibrácií do príľahlých chránených priestorov. Zvuková izolácia obvodového plášťa bude navrhnutá v súlade s STN 73 0532, STN EN ISO140, STN EN ISO10140, STN EN ISO717-1 a STN EN ISO 717-2 rovnako ako zvuková nepriezvučnosť okien, dielcov a častí obvodového plášťa.

Po vyhodnotení výpočtu v kalibrovanom 3D modeli (Klub ZPS vo vibroakustike, s.r.o., 2025) nebolo zistené prekročenie prípustných hodnôt hluku z iných zdrojov v záujmovom obytnom území.

Vplyv na obyvateľstvo počas prevádzky navrhovanej zmeny činnosti predpokladáme negatívny, aj pozitívny, priamy, dlhodobý, priestorovo obmedzený a málo významný, s lokálnym dosahom. Vplyvom prevádzky zmeny navrhovanej činnosti nedôjde k prekročeniu prípustných hodnôt hluku pre deň, večer a noc. Nepredpokladá sa nepriaznivý vplyv na hlukovú situáciu od zmeny navrhovanej činnosti.

Pre nulový stav boli prípustné hodnoty hluku podľa hlukovej štúdie (Príloha 6) prekročené. Preto je potrebné pre ďalší stupeň prípravy projektu, po spresnení konštrukcie obvodového plášťa objektov vykonať posúdenie hodnôt zvukovej izolácie obvodových plášťov a deliacich konštrukcií podľa požiadaviek STN 73 0532-2. Splnenie požiadaviek STN 73 0532-2 je nevyhnutná podmienka pre splnenie prípustných hodnôt určujúcich veličín hluku vo vnútornom priestore podľa platnej legislatívy, pri súčasnom zabezpečení ostatných vlastností chránených miestností, napríklad vetranie, vykurovanie, osvetlenie.

Stacionárne zdroje zvuku súvisiace s navrhovaným objektom, musia byť navrhnuté tak, aby ich akustický výkon, ako aj samotné umiestnenie nebolo zdrojom hluku, ktorý by prekračoval prípustné hladiny. V ďalších stupňoch projektovej dokumentácie a pri realizácii stavby musia byť dodržané všetky pravidlá a postupy umiestnenia a upevnenia zdrojov hluku tak, aby nedochádzalo k tvoreniu akustických mostov v stavebných konštrukciách. Zdroje hluku, ktoré sú súčasťou stavby (napríklad výťah, garážová brána, systém kúrenia, chladenia, vetrania, distribúcie vody a pod) musia byť umiestnené tak, aby sa zabránilo prenosu zvuku do konštrukcií stavby a zároveň zabránilo aj šíreniu zvuku vo vnútornom prostredí budovy nad prípustné hodnoty.

Zvislé a vodorovné deliace stavebné konštrukcie musia byť navrhnuté tak, aby ich index stavebnej zvukovej nepriezvučnosti vyhovoval požiadavkám normy STN 73 0532-2.

V rámci Zmeny navrhovanej činnosti nebudú inštalované zariadenia, ktoré by mohli byť

zdrojom intenzívneho elektromagnetického alebo rádioaktívneho žiarenia.

Dopravné zaťaženie ciest

Počas výstavby sa predpokladá dočasné zvýšené zaťaženie ciest po ktorých bude prevádzkovaná stavebná doprava a po uvedení do prevádzky sa predpokladá lokálne a dlhodobé zvýšenie dopravného zaťaženia prístupovej komunikácie Štefánikova trieda, Pivovarská a Špitálska, vybudovaný bude tiež nový úsek Pivovarskej ulice s napojením a Špitálsku. Nové úseky ciest sú dimenzované na predpokladané dopravné zaťaženie.

Ovzdušie

Počas výstavby sa predpokladá dočasne zvýšená intenzita prejazdov stavebných strojov a mechanizmov, t.j. predpokladá sa mierne zvýšenie koncentrácie emisií z automobilov a prašnosti v dotknutom území. Plošným zdrojom znečistenia ovzdušia bude vlastný priestor staveniska, ktorého prevádzka súvisí so sekundárnou prašnosťou.

Predpokladané vplyvy na kvalitu ovzdušia budú eliminované aplikovaním opatrení:

- manipuláciou s prašnými materiálmi v rámci uzavretých priestorov,
- skrápaním prašných činností v rámci realizácie stavebných úkonov,
- skrápaním dočasných vnútroareálových komunikácií,
- čistením dočasných vnútroareálových a prípadne vonkajších komunikácií (výjazdov zo stavieb),
- čistením stavebných mechanizmov a dopravných prostriedkov
- vhodnou organizáciou práce a údržbou strojov a zariadení v dobrom technickom stave.

Uvedenými opatreniami je možné čiastočne obmedziť negatívny dopad uvedených vplyvov.

Vplyv na obyvateľstvo počas výstavby z hľadiska znečistenia ovzdušia sa predpokladá negatívny, priamy, krátkodobý, dočasný, priestorovo obmedzený a málo významný s lokálnym dosahom. Zdrojom znečistenia ovzdušia počas prevádzky bude vykurovanie priestorov v objektoch, prevádzka statickej autodopravy a zvýšená intenzita dopravy na príjazdových komunikáciách a záložný zdroj elektrickej energie.

Predpokladajú sa plošné a líniové vplyvy na kvalitu ovzdušia. Vplyvy na obyvateľov sa predpokladajú na úrovni mierne negatívnych, dlhodobých vplyvov.

Vplyvy na kvalitu ovzdušia boli hodnotené podľa Rozptylovej štúdie „Polyfunkčný objekt a adaptácia kotolne a Pivovar“, Ing. Carach, PhD. 2025 (Príloha 5).

Stav po realizácii stavby predstavuje stav úrovne kvality ovzdušia po realizácii navrhovanej zmeny činnosti, ktorý predstavuje súčasnú úroveň kvality ovzdušia a príspevok zdrojov znečisťovania ovzdušia prevádzky zmeny navrhovanej činnosti.

Realizáciou zmeny navrhovanej činnosti sa nepredpokladá výrazné zhoršenie súčasnej úrovne kvality ovzdušia. Uvažovaním maximálneho možného príspevku zmeny navrhovanej činnosti k súčasným úrovniam priemerných krátkodobých a ročných koncentrácií nebude dochádzať k prekračovaniu ustanovených limitných hodnôt kvality ovzdušia.

Vplyv na obyvateľstvo počas prevádzky z hľadiska znečistenia ovzdušia sa predpokladá

negatívny, priamy, dlhodobý, málo významný, s lokálnym dosahom.

Vplyv na svetelnotechnické pomery

Vplyvy na svetelnotechnické pomery boli vyhodnotené na podklade svetelnotechnického posúdenia „Vplyv stavby na denné osvetlenie a preslnenie existujúcich objektov v lokalite“ autor: Ing. Oľga Paradeiserová, CSc., v apríli 2025 .

V danej lokalite povolený ekvivalentný uhol zatienenia 30° nebude prekročený v žiadnom z existujúcich, rozostavaných alebo pripravovaných objektov. Popísané skutočnosti sú zdokumentované vyhodnotením ekvivalentného uhla zatienenia v najnepriaznivejšie situovaných miestnostiach dotknutých objektov.

Výnimku predstavuje len Administratívna budova SO 02.06 na Štefánikovej triede 71, kde na JV strane priľahlej k novostavbe polyfunkčného domu SO 10.01 dochádza k prekročeniu povolenej miery zatienenia na 1. aj 2.NP.

Súčasný účel využitia vnútorných priestorov objektu, ktorý bol v rámci posúdenia vyhodnotený, je však dočasný. Náplň priestorov sa na dotknutej strane objektu upraví tak, aby nedochádzalo ku kolízii s normatívnym predpisom, stanovujúcim limity pre zatienenie existujúcich stavieb novobudovanými objektami, nadstavbami alebo prístavbami. Uvedený výsledok hodnotenia vyplývajúci zo svetlotechnickej štúdie bol zapracovaný do opatrení v Oznámení.

Realizácia pripravovanej výstavby vo výškových dimenziách nespôsobí v žiadnej z okolitých existujúcich alebo pripravovaných budov určených na bývanie nedovolené skrátenie doby preslnenia pod normou garantovaný časový limit 130 hod.

Radónové riziko

Podrobným radónovým prieskumom (ECOCONSULT- enviro a.s., 2007) bolo zistené, že objemová aktivita radónu v pôdnom vzduchu hodnoteného pozemku neprekračuje odvodenú zásahovú úroveň na vykonanie opatrení proti prenikaniu radónu z podlažia a nie je nevyhnutné vykonávať opatrenia proti prieniku radónu z podlažia stavby.

Pozemok je zaradený do kategórie nízkeho radónového rizika.

Pohoda a kvalita života

Pohoda a kvalita života obyvateľov bude dočasne počas výstavby narušená stavebnými prácami, pohybom stavebných mechanizmov na stavenisku, zvýšenou prašnosťou, hlukom a dopravnými obmedzeniami v dôvodu prístupu na stavenisko zo Štefánikovej triedy.

Technické a technologické zabezpečenie výstavby zmeny navrhovanej činnosti, aj spôsoby manipulácie so stavebnými materiálmi a odpadmi a navrhnuté dopravné trasy počas výstavby zmeny navrhovanej činnosti by mali v dostatočnej miere zabráňovať priamemu kontaktu a dlhodobej expozícii pracovníkov a obyvateľov s rizikovými faktormi.

Vplyv na pohodu a kvalitu života počas výstavby sa predpokladá negatívny, priamy, dočasný,

priestorovo obmedzený a nevýznamný s lokálnym dosahom a intenzitou.

Počas prevádzky sa nepredpokladá významné negatívne ovplyvnenie kvality života obyvateľov.

Predpokladáme, že zmena navrhovanej činnosti bude mať hlavne pozitívny vplyv (parkovanie, občianska vybavenosť, byty, pracovné miesta, plochy zelene, detské ihrisko) na pohodu a kvalitu života, negatívne vplyvy na hlukovú situáciu a znečistenie ovzdušia sú nevýznamné. Predpokladajú sa dlhodobé, priame aj nepriame, nevýznamné negatívne ale hlavne významné pozitívne vplyvy s lokálnym dosahom.

Vplyvy na zdravie

Zmena navrhovanej činnosti nebude produkovať znečistenie v rozsahu, prekračujúce legislatívne limity z hľadiska ochrany ovzdušia a ochrany zdravia pred hlukom. Z hľadiska ochrany pred súčasným hlukom z vonkajšieho prostredia budú aplikované opatrenia, ktoré zabezpečia dodržanie prípustných limitných hodnôt hluku vo vnútornom prostredí budov. Nepredpokladajú sa také vplyvy, ktoré by mohli mať významný negatívny vplyv na zdravotný stav dotknutého obyvateľstva.

Priame zdravotné riziká počas výstavby vyplývajú z charakteru prác: výškové práce, práca s plynovými alebo s elektrickými zariadeniami, stavebnými a dopravnými mechanizmami. Tieto riziká je možné eliminovať pracovnou disciplínou a dodržiavaním zásad bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a dotýkajú sa iba pracovníkov stavby. Stavenisko bude oplotené a nebudú mať naň prístup nepovolané osoby. Používané stroje a zariadenia budú spĺňať hlukové a emisné limity podľa platných predpisov.

Nepredpokladá sa významné ovplyvnenie zdravia obyvateľov počas výstavby. Vplyvy zmeny navrhovanej činnosti sa predpokladajú dočasné, krátkodobé, lokálne, porovnateľné s vplyvmi posúdenej činnosti.

Charakter prevádzky druhmi a vlastnosťami emitujúcich znečisťujúcich látok nevytvára možnosti vážneho a bezprostredného ohrozenia zdravia verejnosti. Predmetom zmeny navrhovanej činnosti sú objekty s polyfunkciou, byty, občianskou vybavenosťou, administratívou a parkovaním v podzemnej garáži a na povrchových parkoviskách. Zmenou navrhovanej činnosti sa mení objektová skladba, architektonické a dispozičné riešenie a funkčné využitie objektu adaptácie kotolne pôvodne z kultúrneho centra na bývanie. Z hľadiska vplyvov na imisnú situáciu sa nepredpokladajú významné vplyvy. Zmena navrhovanej činnosti, rovnako ako posúdená činnosť bude spĺňať legislatívne podmienky ochrany ovzdušia a nepredstavuje významné riziko pre obyvateľov.

Nepredpokladá sa, že po realizácii zmeny navrhovanej činnosti dôjde k prekročeniu prípustných hodnôt zvuku z prevádzky zmeny navrhovanej činnosti. Podľa výsledkov predikcie uvedenej v hlukovej štúdii: Klub ZPS vo vibroakustike s.r.o., 2025, nie sú prípustné hodnoty hluku len od zmeny navrhovanej činnosti, pre denný, večerný a nočný čas prekročené. Pre nulový stav sú prípustné hodnoty hluku podľa environmentálneho posúdenia z roku 2007 aj podľa vykonaného merania zvuku (r. 2024) prekročené, preto boli v záverečnom stanovisku pre ďalší stupeň prípravy projektu navrhnuté opatrenia týkajúce sa zvukovoizolačných vlastností obvodového plášťa a okenných otvorov navrhovaných stavebných objektov. Tieto opatrenia ostávajú v platnosti aj pre zmenu navrhovanej činnosti, pre ktorú bola realizovaná nová hluková štúdia .

Nepredpokladá sa významné ovplyvnenie zdravia obyvateľov počas prevádzky. Vplyvy navrhovanej zmeny činnosti sa predpokladajú porovnateľné s vplyvmi posúdenej činnosti.

Vplyvy na horninové prostredie, nerastné suroviny, geodynamické javy a geomorfologické pomery Výstavba a prevádzka zmeny navrhovanej činnosti nebude mať vplyv na ložiská nerastných surovín, dotknuté pozemky, na ktorých sa navrhuje výstavba nezasahujú do chránených ložiskových a dobývacích území. Výstavba a prevádzka zmeny navrhovanej činnosti nebude mať vplyv na geodynamické javy, dotknuté územie je bez znakov existencie geodynamických javov. Výstavba a prevádzka zmeny navrhovanej činnosti nebude mať vplyv na geomorfologické javy, výstavbou nedôjde k remodelácii reliéfu, nevzniknú nové geomorfologické tvary po uvedení zmeny navrhovanej činnosti do prevádzky.

Horninové prostredie počas výstavby

Zmena navrhovanej činnosti bude realizovaná v čiastočne zastavanom území jestvujúcimi stavebnými objektmi. Výkopovými prácami súvisiacimi so zakladaním stavby dôjde počas výstavby k narušeniu vrchných vrstiev horninového prostredia. Pod navážkami sa vyskytujú ílovité až piesčité súvrstvia a pod nimi fluválne štrkopiesky. Zakladanie stavby sa navrhuje na železobetónových pilotoch. Z výkopov budú pri realizácii podzemnej časti stavby odstránené navážky a vrchné vrstvy horninového prostredia a výkopová zemina, vznikajúca pri realizácii prípravných prác a dopravných stavieb bude priebežne odvážaná na zemník, ktorého polohu určí realizátor prác. Zemina bude následne využitá pri terénnych úpravách a čiastočne ponúknutá inému subjektu na ďalšie použitie. Materiál z výkopov pre polozenie novonavrhovaných prípojok inžinierskych sietí bude použitý na spätný zásyp a terénne úpravy.

Počas výstavby existuje riziko kontaminácie horninového prostredia pri haváriách stavebných mechanizmov, na pri vytečení ropných látok, mazadiel a pod. do pôdy a následne ich preniknutím do horninového prostredia. Riziko havárií je pri udržiavaní stavebnej techniky v dobrom technickom stave a pri dodržiavaní technologických postupov pracovníkmi stavby málo pravdepodobné.

Vplyv na horninové prostredie počas výstavby možno predpokladať negatívny, priamy, trvalý, priestorovo obmedzený, nevýznamný s lokálnym dosahom len na dotknutom pozemku. Vplyvy možno hodnotiť ako porovnateľné s vplyvmi posúdenej činnosti.

Horninové prostredie počas prevádzky zmeny navrhovanej činnosti nebude odkryté. Počas prevádzky sa nepredpokladá kontaminácia horninového prostredia, ani jeho ovplyvnenie iným spôsobom. Zdroje kontaminujúcich látok môžu byť obsiahnuté v splaškových odpadových vodách. Odpadové vody, ktoré by mohli byť potenciálnym zdrojom znečistenia horninového prostredia budú odvedené tesnou kanalizáciou do mestskej čistiarne odpadových vôd.

Horninové prostredie môže byť znečistené prostredníctvom splaškových odpadových vôd, alebo nebezpečných látok preniknutých do dažďových vôd iba v prípade havárií, čo možno hodnotiť ako riziko. Pre odvádzanie odpadových vôd navrhnuté prípojky splaškovej kanalizácie a kanalizácia, potrubia pre odvádzanie odpadových vôd budú tesnené a pred začatím prevádzky budú odskúšané tlakovými skúškami. Odpadové vody budú odvedené do verejnej kanalizácie a cez mestskú ČOV, po vyčistení na legislatívou určené hodnoty, do recipientu. Dažďové odpadové vody z parkovísk budú pred odvedením do kanalizácie prečistené v ORL.

Nepredpokladá sa, že prevádzka zmeny navrhovanej činnosti bude mať vplyv na horninové prostredie. Vplyv možno hodnotiť ako porovnateľný s vplyvom posúdenej činnosti.

Vplyvy na povrchovú a podzemnú vodu

V dotknutom území, ani v jeho najbližšom okolí, sa nevyskytujú žiadne povrchové toky ani vodné plochy. V dotknutom území bola narazená hladina podzemnej vody ktorá osciluje v hĺbkach od 4,00m.p.t. do 4,50m.p.t. Na základe rozboru podzemnej vody je horninové prostredie hodnotené ako neagresívne na betónové konštrukcie. Podzemná voda má však vysokú mernú vodivosť a bude agresívne pôsobiť na oceľové konštrukcie.

Počas výstavby objektu budú vznikať odpadové vody splaškové z objektov sociálnych zariadení staveniska a voda prípadne odčerpaná zo stavebných jám. Stavby sa navrhujú zakladať nad hladinou podzemnej vody.

Odpadové vody splaškové zo staveniska budú odvedené do verejnej kanalizácie cez novovybudované prípojky. Odvádzané odpadové vody zo zriadeného staveniska, do verejnej kanalizačnej siete musia spĺňať požiadavky na kvalitu obsiahnutú v Kanalizačnom poriadku (vyhl. č. 55/2004 Z.z.), na základe uzavretej zmluvy o stočnom, so správcom siete.

Potenciálnym zdrojom znečistenia podzemných vôd môžu byť havarijné situácie počas výstavby, ktoré hodnotíme ako riziká.

Z dôvodu zvýšenej mernej elektrolytickej vodivosti budú podzemné vody agresívne pôsobiť na oceľové konštrukcie. Preto všetky oceľové telesá, ktoré budú uložené v zemi a prídu do styku s náporovou vodou, treba chrániť zosilnenou ochranou podľa STN 03 8375.

Zmena navrhovanej činnosti počas výstavby neovplyvní povrchové vodné plochy, vodné toky a neovplyvní významne odtokové pomery v území, nezmení kvalitu a množstvo podzemnej vody a povrchovej vody v hodnotenom území.

Vplyv zmeny navrhovanej činnosti počas výstavby na podzemnú vodu možno hodnotiť ako priamy, krátkodobý, dočasný, priestorovo obmedzený, nevýznamný. Navrhovateľ bude stavbu realizovať v súlade s ustanoveniami zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách v platnom znení. Stavebné práce a prevádzku na stavenisku zabezpečí stavebník tak, aby nedošlo k ohrozeniu a ku kontaminácii podzemných vôd.

Počas prevádzky budú vznikať splaškové a dažďové vody, odber pitnej vody bude z verejného vodovodu. Splaškové odpadové vody z hygienických zariadení a dažďové vody budú do odvedené do verejnej kanalizácie. Dažďová voda zo striech navrhovaných objektov bude pred odvedením zadržiavaná v retenčných nádržiach, slúžiacich na zachytenie objemu z prívalových zrážok, pričom bude čiastočne použitá ako úžitková voda na zalievanie zelene polyfunkčného súboru. Dažďová voda z parkovísk a spevnených plôch bude do kanalizácie odvedená cez odlučovače ropných látok, odpadová voda splašková z gastro prevádzok cez odlučovače tukov.

Vplyv zmeny navrhovanej činnosti počas prevádzky na povrchovú vodu a podzemnú vodu možno hodnotiť ako bez vplyvu. Vplyvy navrhovanej zmeny činnosti sa nemenia v porovnaní s vplyvmi posúdenej/povolenej činnosti.

Vplyvy na klimatické pomery a ovzdušie

Nepredpokladáme, že zmena navrhovanej činnosti bude mať počas výstavby a počas

prevádzky významný vplyv na klimatické pomery územia. V rámci výstavby zmeny navrhovanej činnosti bude okrem zastavaných plôch realizovaných 3441 m² plôch zelene. Počas výstavby bude realizovaný nevyhnutný výrub drevín v zábere stavby. Výrub bude realizovaný na základe dendrologického prieskumu v súlade s ustanoveniami zákona č. 543/2002 Z.z. Náhradná výsadba bude realizovaná podľa projektu sadových úprav v rozsahu určenom orgánom ochrany prírody v rozhodnutí o súhlase na výrub drevín podľa zákona č. 543/2002 Z.z.

Pozitívny vplyv na mikroklimatické pomery sa očakáva od realizácie sadovníckych úprav s výsadbou vzrastlých stromov, popínavých rastlín, trvalkovo - trvinových záhonov. Na zadržanie dažďovej vody v území sa navrhuje na časti plôch priepustná zatrávnená dlažba.

Na zlepšenie bilancie dažďových vôd sa navrhuje ich odvedenie do kanalizácie cez retenčné nádrže, z ktorých bude časť objemu dažďových vôd využívaná na zavlažovanie vegetácie. Geologické pomery dotknutého územia neumožňujú odvedenie dažďových vôd do vsakovacích zariadení.

Počas výstavby zmeny navrhovanej činnosti sa predpokladá prejazd stavebných strojov a mechanizmov, čo môže spôsobiť zvýšenú koncentráciu exhalátov a prašnosti v dotknutom území (vplyv dočasný, časovo a priestorovo obmedzený). Plošným zdrojom znečistenia ovzdušia bude vlastný priestor staveniska, ktorý bude spôsobovať predovšetkým sekundárnu prašnosť, a to najmä počas terénnych úprav areálu, zakladaním jednotlivých stavebných objektov a ukladaním jednotlivých prvkov technickej a dopravnej infraštruktúry do zeme, z dočasných skládok sypkých materiálov, zvýšeným pohybom automobilov stavby a emisiami z motorov áut a mechanizmov. Vhodnou organizáciou práce a údržbou strojov a zariadení je možno čiastočne obmedziť negatívny dopad týchto vplyvov.

Vplyv zmeny navrhovanej činnosti počas výstavby na klimatické pomery a ovzdušie hodnotíme ako priamy, krátkodobý, dočasný, priestorovo obmedzený, nevýznamný s lokálnym dosahom v najbližšom okolí staveniska.

Zdrojom znečistenia ovzdušia počas prevádzky bude vykurovanie a chladenie priestorov v objektoch, prevádzka statickej autodopravy a zvýšená intenzita dopravy na príjazdových komunikáciách a záložný zdroj elektrickej energie. Pre zmenu navrhovanej činnosti bola vypracovaná rozptylová štúdia, ktorej závery sú uvedené v kapitole IV.1 Vplyvy na obyvateľstvo.

Vo všeobecnosti je možné konštatovať, že zmena navrhovanej činnosti bude zdrojom emisií znečisťujúcich látok z cestnej dopravy, resp. zo statickej a dynamickej dopravy. Realizáciou zmeny navrhovanej činnosti sa nepredpokladá výrazné zhoršenie súčasnej úrovne kvality ovzdušia. Uvažovaním maximálneho možného príspevku zmeny navrhovanej činnosti k súčasným úrovňam priemerných krátkodobých a ročných koncentrácií nebude dochádzať k prekročovaniu ustanovených limitných hodnôt kvality ovzdušia.

Na zvýšenie odolnosti voči klimatickým zmenám sa navrhujú výsadby vzrastlých stromov, kríkov a popínaviek na rastlom teréne aj na konštrukciách (strešná zeleň) a čiastočné využitie dažďových odpadových vôd na polievanie vegetácie.

Realizáciou navrhovanej činnosti vznikne nový malý zdroj znečisťovania ovzdušia, kategorizovaný v zmysle prílohy č. 1 Vyhlášky MŽP SR č. 248/2023 Z. z. o požiadavkách na stacionárne zdroje znečisťovania ovzdušia (ďalej len „vyhláška č. 248/2023 Z. z.“) ako:1. PALIVOVO-ENERGETICKÝ PRIEMYSEL

1.1 Technologické celky obsahujúce spaľovacie zariadenia vrátane plynových turbín a stacionárnych piestových spaľovacích motorov, s nainštalovaným súhrnným menovitým tepelným príkonom $\leq 0,3$ MW

Povinnosti prevádzkovateľov malých zdrojov znečisťovania ovzdušia sú uvedené v § 35 zákona o ochrane ovzdušia, ďalej upozorňujeme navrhovateľa, že stavebná činnosť sa zaraďuje v zmysle § 20 ods. 1 písm. d) zákona č. 146/2023 Z.z. o ochrane ovzdušia medzi osobitné činnosti, t.j. : osobitné činnosti, ktoré nie sú späté so stavebným objektom alebo technologickým celkom a nie sú súčasťou veľkého zdroja, stredného zdroja alebo malého zdroja, ale sú vykonávané samostatne a prejavujú sa prašnosťou, zápachom, dymom alebo sa z nich môžu uvoľňovať emisie znečisťujúcich látok, pričom využitie technického vybavenia na vykonávanie predmetnej činnosti sa nevylučuje.

Povinnosti prevádzkovateľov vykonávajúcich vybranú osobitnú činnosť sú uvedené v § 36 zákona č. 146/2023 Z.z. o ochrane ovzdušia, okrem iného je prevádzkovateľ povinný: oznámiť obci 14 dní vopred vykonávanie vybranej osobitnej činnosti v rozsahu ustanovenom podľa prílohy č. 8 časti II. vyhlášky MŽP SR č. 248/2023 Z.z. o požiadavkách na stacionárne zdroje znečisťovania ovzdušia, dodržiavať špecifické technické požiadavky a podmienky prevádzkovania, viesť prevádzkovú evidenciu o vykonávanej vybranej osobitnej činnosti, na požiadanie poskytovať obci tieto údaje a ďalšie údaje potrebné pre emisné inventúry alebo modelovanie kvality ovzdušia, vypracovať a predložiť na základe vyzvania povoliujúceho orgánu plán riadenia zápachu alebo plán riadenia prašnosti, umožniť prístup osobám vykonávajúcim dozor alebo nimi povereným osobám k miestu výkonu osobitnej činnosti na účely jej kontroly a predkladať im potrebné podklady.

V zmysle prílohy č. 1, bodu III. vyhlášky MŽP SR č. 248/2023 Z.z. o požiadavkách na stacionárne zdroje znečisťovania ovzdušia je uvedená osobitná činnosť zaradená ako: Stavebná činnosť, pre vykonávanie uvedenej činnosti platia Špecifické požiadavky a podmienky uvedené v prílohe č. 8 bod 1 vyhlášky MŽP SR č. 248/2023 Z.z. o požiadavkách na stacionárne zdroje znečisťovania ovzdušia, ktoré je prevádzkovateľ činnosti povinný dodržiavať. V projektovej dokumentácii je potrebné navrhnuť konkrétne opatrenia na zamedzenie prašnosti, ktoré vychádzajú z nasledovných pravidiel:

1.1.1. Predchádzať vzniku prašných emisií, a ak ich vzniku nie je možné zabrániť, obmedzovať a zabráňovať ich šíreniu do okolia, a to technickými a technologickými opatreniami, úpravou pracovných podmienok, príp. dobou výkonu práce.

1.1.2. Zohľadniť druh stavebných prác, výskyt ďalších stavenísk v lokalite v dobe realizácie stavby, dĺžku trvania obdobia prác so zvýšenou prašnosťou a ročné obdobie, v ktorom budú sústredené činnosti s očakávanou zvýšenou prašnosťou.

1.1.3. Zohľadniť stav kvality ovzdušia v lokalite a požiadavky uvedené v programoch na zlepšenie kvality ovzdušia, v akčných plánoch a všeobecne záväzných nariadeniach obcí podľa § 10 ods. 4 písm. c) zákona.

1.1.4. Stavebné práce plánovať v súlade so zásadami efektívnej stavebnej praxe.

1.1.5. Minimalizovať zásahy do existujúcich inžinierskych sietí, t. j. minimalizovať preložky vedení a tvorby výkopov.

1.2. Všeobecné opatrenia

1.2.1. Pre zabránenie úletu materiálu do okolia areál oplotiť. Oplotenie postaviť napríklad z plných stien, s cieľom chrániť stavenisko pred účinkami vetra a okolie pred zvířeným prachom zo staveniska.

1.2.2. Lešenie okolo stavebných objektov vybaviť protiprašnými sieťami, zabraňujúcimi šíreniu prašnosti do okolia.

1.2.3. Pri dlhotrvajúcich stavbách nerealizovať odkrývku celého povrchu naraz.

1.2.4. Odkryté suché a sypké plochy a depónie zvlhčovať, a to najmä pri veternom počasí (napríklad ak je prekročená rýchlosť vetra 5 m/s).

1.2.5. Plochy, ktoré sú určené na následné vegetačné úpravy osadiť čo najskôr po dokončení prác tak, aby nová vegetácia bola čo najrýchlejšie pôdopokryvná. Tam, kde nie je možné vysadiť vegetáciu, požadovať použitie jutového plátna, mulču, či aplikáciu iných riešení pre zvýšenie súdržnosti povrchu. Plochy určené na následné spevnenie (chodníky, komunikácie apod.) dočasne zhutniť.

1.2.6. Inštalovať čistiaci systém alebo zaviesť postupy čistenia pri výjazde zo staveniska v priestore napojenia na verejné komunikácie tak, že sa zamedzí znečisteniu komunikácie stavebnou technikou.

1.2.7. Vykonávať pravidelne kontrolu technického stavu strojnej techniky a podmienky na stavenisku (technický stav hradenia, poveternostné podmienky, dostupnosť protiprašných opatrenia) pred začatím jednotlivých etáp stavebných prác.

1.2.8. Redukovať voľnobehy nákladných automobilov a stavebných strojov na minimum.

1.2.9. Minimalizovať procesy rezania a brúsenia na stavenisku, preferovať používanie prefabrikovaných stavebných materiálov. Pri rezaní používať stroje so zvlhčovaním, zmáčať pracovnú plochu, pri odsávaní používať vaky na prach.

1.3. Skladovanie (depónie, zásobníky)

1.3.1. Pri plnení zásobníkov prašných materiálov dbať na to, aby nedochádzalo k ich úletu a víreniu do okolia.

1.3.2. Minimalizovať alebo úplne vylúčiť voľné deponovanie jemnozrnného materiálu (cement, vápno, bentonit, piesok so zrnitosťou do 4 mm) na stavenisku. Dlhodobejšie ukladaný materiál zhromažďovať v silách alebo v boxoch, ohradiť jednotlivé materiály a zamedziť úniku jemných častíc do okolia. Materiály, čo najrýchlejšie spracovať a nepotrebné zvyšky čo najrýchlejšie odvieť zo staveniska.

1.3.3. Umiestňovať vonkajšie skládky na záveternú stranu a súčasne materiály na depónie umiestňovať tak, že hornú vrstvu tvorí vždy nový prirodzene vlhký materiál.

1.3.4. Ak sa na stavenisku vyskytujú jednotlivé emisne významné, avšak priestorovo obmedzené zdroje prašnosti(napríklad drviče a pod.), umiestňovať ich čo najďalej od chránenej zástavby a osadiť okolo nich clony z tkaniny a vykonávať zvlhčovanie.

1.3.5. Zvlhčovať odkryté suché a sypké plochy pri veternom počasí (napríklad pri prekročení rýchlosti vetra 5 m/s).

1.4. Manipulácia

1.4.1. Minimalizovať spádové výšky pri nakládke a vykládke.

1.4.2. Pri preprave materiálov medzi viacerými areálmi v rámci stavby dodržiavať zásadu minimalizácie dĺžky prepravných trás.

1.5. Čistenie staveniska, vozidiel a komunikácií

1.5.1. Čistenie staveniskových plôch a komunikácií vykonávať zásadne mokrou cestou.

1.5.2. Pravidelne čistiť staveniskové komunikácie, a to v závere každého dňa alebo po ukončení prác, resp. po odchode stavebných strojov a nákladných vozidiel.

1.5.3. Vybudovať spevnenú komunikáciu medzi zariadením na umývanie kolies nákladných vozidiel a výjazdom z areálu.

1.6. Demolačné práce

1.6.1. Pri odstraňovaní stavebných materiálov s obsahom azbestu zo stavby musia byť volené také technologické postupy, ktoré predchádzajú alebo minimalizujú uvoľňovanie azbestu do ovzdušia. Pri nakladaní so vzniknutými stavebnými odpadmi a odpadmi z demolácie s obsahom azbestu, je nutné postupovať podľa osobitných predpisov.

1.6.2. Používať uzavreté sklzy na manipuláciu so suťou a sypkými odpadmi pri demoláciách. Uzatvárať kontajnery na suť, ak nie sú práve využívané.

1.6.3. Nevykonávať najviac prašné demolačné práce (rozrušovanie či strhnutie obvodových prác konštrukcií stavieb), ak rýchlosť vetra prekračuje napríklad 10 m/s alebo ak fúka vietor smerom k zástavbe, ktorá by mohla byť prašnosťou negatívne ovplyvnená.

1.6.4. Stavebnú suť, ktorá vzniká pri búracích prácach čo najskôr odvieť.

1.6.5. Pri rozrušovaní konštrukcií (demolácia, rezanie, brúsenie, atď.) a pri vŕtaní pilot alebo kotiev používať zvlhčovanie alebo odsávanie

1.7. Požiadavky na stavebné stroje a sprievodnú mechanizáciu.

Stavebná technika (napríklad necestné pojazdné stroje, nákladné vozidlá, traktory a pod.), ktorá sa pri stavbe využíva, musí spĺňať požiadavky podľa osobitných predpisov⁴⁹).

Kontrola a údržba

Prevádzkovateľ činnosti má pod stálou kontrolou celý proces, vrátane všetkých činností a zariadení. Zamestnanci na všetkých úrovniach budú poučení o povinnostiach týkajúcich sa kontroly procesu a emisií do ovzdušia. Pravidelným monitorovaním emisií zabrániť viditeľným emisiám vo vzdialenosti 10 m a viac zo zariadení, dopravníkov a priestorov určených na skladovanie. Pri viditeľných emisiách realizovať opatrenia na zamedzenie prašnosti.

Na zabezpečenie kontroly realizácie protiprašných opatrení pri suchom alebo veternom počasi, je potrebné najmenej raz denne zaznamenať do stavebného denníka meteorologické

podmienky (rýchlosť vetra a teplota). Ak sú zaznamenané opakované problémy s viditeľnými emisiami, zvýšiť počet vizuálnych kontrol. Čas, miesto a výsledok kontrol spolu s klimatickými podmienkami je potrebné zaznamenávať a evidovať.

Evidencia

V rámci evidencie sa vedú záznamy o kontrolách, monitorovaní a vizuálnom hodnotení. Záznamy je potrebné:

- a. uchovávať po dobu trvania stavby;
- b. sprístupniť orgánom ochrany ovzdušia na výkon štátneho dozoru.

Predpokladáme, že realizácia Zmeny navrhovanej činnosti nebude mať významný vplyv na ovzdušie a klimatické pomery v hodnotenom území ani počas prevádzky, ani počas výstavby a v porovnaní s povolenou činnosťou sa vplyvy na ovzdušie nezmenia. Hodnotíme ich ako málovýznamné lokálne, dlhodobé, mierne negatívne.

Vplyvy na pôdu

V dotknutom území neboli zistené kontaminované pôdy. Vyskytovali sa tu antrozeme na nezastavaných plochách bývalého pivovaru. Zmenou navrhovanej činnosti nedôjde k záberu poľnohospodárskej ani lesnej pôdy. Pred začatím výstavby bude realizovaná skrývka humusovej vrstvy pôdy, ktorá bude použitá pri vegetačných úpravách. Pôda bude využitá pri vegetačných úpravách.

Vplyv zmeny navrhovanej činnosti na pôdu počas výstavby sa predpokladá priamy, trvalý, priestorovo obmedzený, nevýznamný s lokálnym dosahom len na časti plôch v území obytnej zóny.

Vplyv zmeny navrhovanej činnosti počas prevádzky predpokladáme v rozsahu bežnej údržby sadovnícky upravených plôch (kyprenie, prihnojovanie, zalievanie) – vplyv priamy, dlhodobý, priestorovo obmedzený, nevýznamný s lokálnym dosahom. Vplyvy predpokladáme približne v rozsahu a intenzite ako pri posúdení činnosti.

Vplyvy na faunu, flóru a ich biotopy

V riešenom území nie sú evidované chránené, vzácne a ohrozené druhy rastlín a živočíchov ani ich biotopy. Územím neprechádzajú migračné koridory živočíchov. Vplyvy zmeny navrhovanej činnosti na chránené, vzácne a ohrozené druhy rastlín ani ich biotopy hodnotíme ako bez vplyvu. Biotopy dotknutého územia zaradíme podľa Katalógu biotopov Slovenska, Daphne, 2002 zaradené v kategórii C intravilán, čo sú biotopy, ktoré nie sú významné z hľadiska ochrany prírody. Vzhľadom na obmedzený výskyt živočíchov, viazaných na tunajší biotop možno hodnotiť vplyvy na faunu ako nevýznamné.

Po dohode s orgánom ochrany prírody, bude potrebné opätovne požiadať o nový súhlas na výrub drevín. Súčasťou žiadosti o súhlas na výrub podľa zák. č. 543/2002 Z.z. nový dendrologický posudok s výpočtom spoločenskej hodnoty drevín. Náhradnú výsadbu navrhovateľ zrealizuje v rámci sadových úprav areálu, podľa projektu sadových úprav, ku kolaudácii stavby. Podrobne bude projekt sadových úprav riešený I žiadosti o výrub drevín,

ďalej v dokumentácii stavebné povolenie a v realizačnom projekte.

Sadové úpravy budú mať priaznivý vplyv na životné prostredie. Budú sa podieľať na zadržaní zrážkových vôd v danej lokalite, zmiernení prašnosti a budú mať pozitívny vplyv na lokálnu mikroklimu. Celkové riešenie priestoru je koncipované tak, aby bol vytvorený priestor mestskej prírody poskytujúci viacero ekologických funkcií v zmysle modrozelennej infraštruktúry. Pre dosiahnutie prírode blízkeho cieľového stavu sa návrh opiera o tieto základné piliere:

Zadržiavanie dažďových vôd

Navrhované rozsiahle plochy záhonov doplnené výsadbou vzrastlých stromov budú vďaka svojej retenčnej kapacite schopné zachytávať veľké množstvo zrážkovej vody, ktorá na územie spadne, a následne ju výparom dostávať do prostredia. Tým sa nielen výrazne zníži odtok vody z územia, ale súčasne sa citeľne zlepši lokálna mikroklima (najmä v okolí stromov).

Výsadba stromov

Novo vysadené stromy po dosiahnutí potrebnej veľkosti budú časom poskytovať tieň, ale tiež celoročný úkryt a zdroj potravy pre voľne žijúce živočíchy, napríklad kvety pre opeľovače, bobule a iné plody pre vtáky. Stanú sa tiež prvkom pre pohyb lokálnej mestskej fauny (najmä vtákov, netopierov a hmyzu), a budú slúžiť aj ako potrava pre hmyz.

Podpora mestskej biodiverzity

Súčasťou navrhovaného priestoru sú prvky podporujúce životné cykly mestských druhov v podobe krovin, druhovo rozmanitého trávobylinného spoločenstva s kríkmi.

Maximalizovanie rozsahu vegetačných plôch

Návrh sa snažil uplatniť vegetačné prvky v maximálnom možnom rozsahu, a preto sú súčasťou návrhu aj plochy ako extenzívna vegetačná strecha nachádzajúca sa na prestrešení vjazdu do garáže, streche hlavnej hmoty, či vertikálna zeleň v podobe popínavých rastlín na konštrukciách. Rovnako bola v miestach s nižšou intenzitou pohybu navrhnutá zatravnená dlažba, ktorá čiastočne priestor takisto ozelení a zadrži časť zrážkovej vody.

Pri stavebných činnostiach a zakladaní zelene budú dodržované nasledujúce normy:

STN 83 7015 Technológia vegetačných úprav v krajine. Práca s pôdou.

STN 83 7016 Technológia vegetačných úprav v krajine. Rastliny a ich výsadba

STN 83 7017 Technológia vegetačných úprav v krajine. Trávniky a ich zakladanie.

Vplyv výstavby zmeny navrhovanej činnosti na biotu možno hodnotiť ako negatívny (potreba výrubu drevín), priamy, málovýznamný.

Vplyvy počas prevádzky na biotu sa predpokladajú v rozsahu realizácie náhradnej výsadby drevín a nových výsadiel a bežnej údržby zelene, vplyv možno hodnotiť ako málovýznamný, lokálny a dlhodobý.

Vplyvy na krajinu - štruktúru a využívanie krajiny, krajinný obraz a ÚSES

Zmena navrhovanej činnosti priamo nezasahuje do žiadneho z prvkov ÚSES, tzn. nenaruší

funkčnosť žiadneho prvku ÚSES ani iných biologicky hodnotných území.

Štruktúra a využívanie krajiny a krajinný obraz sa v dotknutom území nezmení v porovnaní s posúdenou činnosťou. Nepredpokladajú sa vplyvy na územný systém ekologickej stability. Dotknuté územie nezasahuje do prvkov územného systému ekologickej stability a nijako ich neovplyvní. Vplyv Zmeny navrhovanej činnosti na krajinu, krajinnú štruktúru a využívanie krajiny, krajinný obraz a ÚSES počas výstavby možno hodnotiť ako negatívny, priamy, dočasný, málo významný, počas prevádzky ako dlhodobý, pozitívny, priestorovo obmedzený, málo významný, s lokálnym dosahom. Zmena navrhovanej činnosti dodržiava pôvodnú štruktúru zástavby a objektovú skladbu definovanú platným územným rozhodnutím, rieši úpravy jednotlivých navrhovaných objektov v závislosti na požiadavkách aktuálneho vlastníka, v rámci príslušných limitov.

Zmena navrhovanej činnosti je v súlade s funkčným využitím územia v zmysle platného ÚPN-O Mesta Nitra.

Vplyvy na chránené územia a ich ochranné pásma a chránené druhy

Dotknuté územie, na ktorom má byť realizovaná zmena navrhovanej činnosti je zaradené do 1. stupňa ochrany v zmysle § 12 zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov. Zmena navrhovanej činnosti nezasahuje do súvislej európskej sústavy chránených území NATURA 2000: vyhlásených ani navrhovaných chránených vtáčích území, území európskeho významu a ani, ani neovplyvní ich integritu. Zmena navrhovanej činnosti nezasahuje do vyhlásených veľkoplošných ani maloplošných chránených území prírody, ani do chránených vodohospodárskych území a citlivých území podľa zák. č. 364/2004 Z.z. o vodách.

V dotknutom území a v jeho okolí neboli pozorované žiadne vzácne a ohrozené druhy rastlín a živočíchov, nepredpokladá sa vplyv na ne.

Vplyv zmeny navrhovanej činnosti na územia chránené podľa osobitných predpisov a ich ochranné pásma a chránené druhy sa nepredpokladá ani počas výstavby ani počas prevádzky.

Vplyvy na kultúrne a historické pamiatky

Navrhovaná zmeny činnosti sa nachádza v pamiatkovej zóne Nitra – Staré Mesto. Zmenou navrhovanej činnosti nebudú dotknuté žiadne pamiatkovo chránené objekty. Stavebník bude postupovať pri výstavbe podľa zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu. Zmena navrhovanej činnosti vzhľadom na nízky výškový charakter objektov nebude prekryvať, ani narušovať chránený pohľad na objekty v záujme pamiatkovej a historickej ochrany.

Vplyvy na archeologické náleziská, paleontologické náleziská a významné geologické lokality

Na území dotknutom realizáciou zmeny navrhovanej činnosti nie sú evidované archeologické a paleontologické náleziská. Vplyv na ne sa nepredpokladá. V dotknutom území ani v najbližšom okolí sa nenachádzajú významné geologické lokality, ako skalné výtvory, krasové územia a pod. Nepredpokladá sa na ne vplyv.

Stavebník zabezpečí v prípade archeologického alebo paleontologického nálezu oprávnenú osobu na vykonanie záchranného archeologického výskumu podľa zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu a písomne nahlási nález Krajskému pamiatkovému úradu Bratislava.

Kumulatívne a synergické vplyvy

Hlavné kumulatívne a synergické vplyvy predstavuje najmä vplyvy na dopravné zaťaženie okolitých ciest, zaťaženie okolia hlukom a emisiami a vplyvy na krajinu. Kumulatívne vplyvy v životnom prostredí predstavujú výsledok environmentálnych vplyvov z viacerých zdrojov, alebo opakovaného pôsobenia jedného zdroja, ktoré sa postupne akumulovali v dotknutom území.

Záverečné vyhodnotenie

OÚ Nitra v rámci zisťovacieho konania z hľadiska predpokladaných vplyvov na životné prostredie a zvažovaní ďalšieho postupu v zmysle ustanovení zákona o posudzovaní vplyvov vychádzalo z oznámenia o zmene navrhovanej činnosti, pričom použilo 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.

OÚ Nitra konštatuje, že v rámci realizácie zmeny navrhovanej činnosti nebude dochádzať k významným negatívnym vplyvom na životné prostredie a obyvateľstvo. Krajina a prírodné hodnoty jednotlivých zložiek životného prostredia ostanú zachované.

OÚ Nitra vyhodnotil zmenu navrhovanej činnosti uvedenú v oznámení o zmene navrhovanej činnosti z hľadiska povahy a jej rozsahu a zároveň v kumulácii s činnosťami vykonávanými v okolí miesta vykonávania zmeny navrhovanej činnosti a významu očakávaných vplyvov na životné prostredie a zdravie obyvateľov, pričom vzalo do úvahy súčasný stav životného prostredia v dotknutom území.

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti OÚ Nitra vyhodnotil predpokladané vplyvy súvisiace s realizáciou zmeny 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 zmene navrhovanej činnosti bolo doručených celkovo 6 stanovísk od dotknutých orgánov. Dotknutá verejnosť sa nevyjadрила.

OÚ Nitra na základe preskúmania a zhodnotenia predloženej zmeny 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 zmena navrhovanej činnosti 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 rozhodnutia. Zmenu navrhovanej činnosti je tak možné za predpokladu plného rešpektovania všetkých zákonom stanovených požiadaviek odporučiť k realizácii.

Upozornenie:

Podľa § 29 ods. 14 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 § 29 ods. 16 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 § 29 ods. 17 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 podľa § 29 ods. 13 zákona o posudzovaní vplyvov v centrálnom informačnom systéme.

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.