

Ing. Július Olšiak, CSc. – EKOSOFTCENTRUM

Kuklovská 25, 841 05 Bratislava

Sídlo: Sabinovská 10, 821 02 Bratislava



Rekreačný komplex ubytovania, Opatovce nad
Nitrou

ZÁMER

Bratislava, apríl 2025

Investor:

GYS Properties, s.r.o.

OBSAH

I. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O NAVRHOVATEĽOVI

1. Názov
2. Identifikačné číslo
3. Sídlo.
4. Meno, priezvisko, adresa, tel.č. a iné kontaktné údaje oprávneného zástupcu obstarávateľa.
5. Meno, priezvisko, adresa, tel. č. a iné kontaktné údaje kontaktnej osoby od ktorej možno dostať relevantné informácie o navrhovanej činnosti a miesto konzultácie.

II. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O NAVRHOVANEJ ČINNOSTI

1. Názov
2. Účel
3. Užívateľ
4. Charakter navrhovanej činnosti (nová činnosť, zmena činnosti a ukončenie činnosti)
5. Umiestnenie navrhovanej činnosti (kraj, okres, obec, katastrálne. územie, parc. č.)
6. Prehľadná situácia umiestnenia navrhovanej činnosti (mierka 1:50 000)
7. Termín začatia a ukončenia výstavby a prevádzky navrhovanej činnosti
8. Popis technického a technologického riešenia
9. Zdôvodnenie potreby činnosti v danej lokalite (jej pozitíva a negatíva)
10. Celkové náklady (orientačné)
11. Dotknutá obec
12. Dotknutý samosprávny kraj
13. Dotknuté orgány
14. Povoľujúci orgán
15. Rezortný orgán
16. Druh požadovaného povolenia navrhovanej činnosti podľa osobitných predpisov

17. Vyjadrenie o predpokladaných vplyvoch navrhovanej činnosti presahujúcich št. hranice.

III. ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE O SÚČASNOM STAVE ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA DOTKNUTÉHO

ÚZEMIA

1. Charakteristika prírodného prostredia vrátane chránených území (napr. navrhov. chránené vtáčie územie, územ. európskeho význ. európska sústava chránených území, nár. parky chránené krajinné obl., chránené vodohosp. obl.)

2. Krajina, krajinný obraz, stabilita, ochrana, scenéria

3. Obyvateľstvo, jeho aktivity, infraštruktúra, kultúrohistorické hodnoty územia

4. Súčasný stav kvality životného prostredia vrátane zdravia.

IV. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O PREDPOKLADANÝCH VPLYVOCH ČINNOSTI NA ŽIVOTNÉ PROSTREDIE VRÁTANE ZDRAVIA A MOŽNOSTIACH OPATRENÍ NA ICH ZMIERNENIE

1. Požiadavky na vstupy (napr. záber les. pozemkov a pôdy, spotreba vody, ostatné surovinové a energ. zdroje, dopravná a iná infraštruktúra, nároky na prac.sily a iné nároky.)

2. Údaje o výstupoch (napr. zdroje znečisť. ovzdušia, odpad. vody, iné odpady, zdroje hluku, vibrácií, žiarenia, tepla a zápachu, iné očakávané vplyvy, napr. vyvolané investície)

3. Údaje o predpokladaných priamych a nepriamych vplyvoch na životné prostredie

4. Hodnotenie zdravotných rizík.

5. Údaje o predpokladaných vplyvoch navrhovanej činnosti na chránené územia ,napr.

navrhované chránené vtáčie územie ,územia európskeho významu, súvislá európska sústava chránených území, národné parky, chránené krajinné oblasti, chránené vodohospodárske oblasti.

6.Posúdenie očakávaných vplyvov z hľadiska ich významnosti a časového priebehu pôsobenia.

7.Predpokladané vplyvy presahujúce štátne hranice

8.Vyvolané súvislosti, ktoré môžu spôsobiť vplyvy s prihliadnutím na súčasný stav životného prostredia v dotknutom území, so zreteľom na druh, formu a stupeň existujúcej ochrany prírody, prírodných zdrojov, kultúrnych pamiatok.

9. Ďalšie možné riziká spojené s realizáciou navrhovanej činnosti
10. Opatrenia na zmiernenie nepriaznivých vplyvov jednotlivých variantov navrhovanej činnosti na životné prostredie
11. Posúdenie očakávaného vývoja územia, ak by sa navrhovaná činnosť nerealizovala
12. Posúdenie súladu navrhovanej činnosti s platnou územnoplánovacou dokumentáciou a ďalšími relevantnými strategickými dokumentmi.
13. Ďalší postup hodnotenia vplyvov s uvedením najzávažnejších okruhov problémov

V. POROVNANIE VARIANTOV NAVRHOVANEJ ČINNOSTI A NÁVRH OPTIMÁLNEHO VARIANTU

1. Tvorba súboru kritérií a určenie ich dôležitosti na výber optimálneho variantu.
2. Výber optimálneho variantu alebo stanovenie poradia vhodnosti pre posudzované varianty.
3. Zdôvodnenie návrhu optimálneho variantu.

VI. MAPOVÁ A INÁ OBRAZOVÁ DOKUMENTÁCIA

VII. DOPLŇUJÚCE INFORMÁCIE K ZÁMERU

1. Zoznam textovej a grafickej dokumentácie, ktorá sa vypracovala pre zámer a zoznam hlavných použitých materiálov.
2. Zoznam vyjadrení a stanovísk vyžiadaných k navrhovanej činnosti pred vypracovaním zámeru.
3. Ďalšie doplňujúce informácie o doterajšom postupe prípravy navrhovanej činnosti a posudzovaní jej predpokladaných vplyvov na životné prostredie

VIII. MIESTO A DÁTUM VYPRACOVANIA ZÁMERU

IX. POTVRDENIE SPRÁVNOSTI ÚDAJOV

1. Spracovatelia zámeru
2. Potvrdenie správnosti údajov podpisom spracovateľa zámeru a podpisom oprávneného zástupcu navrhovateľa.

I. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O NAVRHOVATEĽOVI

1.Názov

GYS Properties, s.r.o

2.Identifikačné číslo

IČO: 35 960 370

3.Sídlo

Námestie sv. Františka 18, 841 04 Bratislava

4. Meno, priezvisko, adresa, telefónne číslo a iné kontaktné údaje oprávneného zást. obstar.

Ing. Július Olšiak, CSc-Ekosoftcentrum, Sabinovská 10,82102 Bratislava

Tel.:0905 312 481, mail.:ekosoftcentrum@gmail.com

5.Meno,priezvisko,adresa, telefónne číslo a iné kontaktné údaje, kontaktnej osoby od ktorej možno dostať relevantné informácie o navrhovanej činnosti a miesto na konzultácie.

Dtto ako bod 4

II. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O NAVRHOVANEJ ČINNOSTI

1. Názov

Rekreačný komplex ubytovania, Opatovce nad Nitrou

2. Účel

Účelom je vytvoriť „Ubytovací komplex – Panoráma“ s väzbou na blízke kúpele Bojnice

V zmysle záväznej časti priestorového usporiadania a funkčného využívania územia (FPB 2,7) sú určené nezastavané poľnohospodársky využívané územia na vytvorenie novej štruktúry zástavby, s funkčným využitím pre občiansku vybavenosť, turizmus, vybavenosť športu, kultúry , ubytovania, účelových služieb a obchodu, kúpeľníctva a doplnkovej funkcie účelového bývania a rekreačného charakteru verejných zariadení. Na základe uvedeného, rešpektujúc dané zásady je navrhnutý „Ubytovací komplex“, na pozemkoch v katastrálnom území Opatovce nad Nitrou, parc. č. 1600/18; 1586/2; 1585/5; 1586/3. Uvedená plocha služieb a obchodu, kúpeľníctva a doplnkovej funkcie účelového bývania a rekreačného charakteru verejných zariadení.

Na základe uvedených zásad je spracovaný návrh novej urbanisticko-architektonickej koncepcie. Plocha určená na realizáciu tohto zámeru je z urbanisticko-technického vhodná na vytvorenie takejto štruktúry, ktorá rešpektuje orientáciu k svetovým stranám, sklon terénu, existujúce inžinierske siete ako aj predpokladanú prístupovú komunikáciu zo štátnej cesty č.1774 spojujúcej mesto Bojnice a Nitrianske Rudno.

3.Užívateľ

GYS Properties,s.r.o

Námestie sv. Františka 18, 841 04 Bratislava

4. Charakter navrhovanej činnosti

V zmysle zákona NR SR č.24/2006 Z.z a následných noviel, o posudzovaní vplyvov na životné prostredie má realizácia "Rekreačného komplexu ubytovania, Opatovce nad Nitrou" charakter **novej činnosti**.

Zaradenie uvedenej činnosti je v zmysle prílohy č.8 kapitola 13-infraštruktúra, pol.1,časť B-Projekty rozvoja obcí, bod b- stavieb alebo ich súborov, ak nie sú uvedené v iných položkách tejto prílohy od 10 000 m² hrubej podlažnej plochy nadzemných a podzemných podlaží v zastavanom území vrátane a od 1 000 m² hrubej podl.pl. nadz. a podz. podl. mimo zast.územia.

5.Umiestnenie navrhovanej činnosti

Kraj: Trenčiansky

Okres: Prievidza

Obec. Opatovce nad Nitrou

Katastrálne územie: Opatovce nad Nitrou

Parcelné čísla. 1600/18, 1600/19,1586/2, 1585/5,1586/3

6. Prehľadná situácia umiestnenia navrhovanej činnosti

Vid' príloha č 1

7.Termín začatia a skončenia výstavby a prevádzky navrhovanej činnosti

Výstavba: zahájenie- 03- 2027

ukončenie- 03- 2028

Trvalá prevádzka: 07- 2028

8. Stručný opis technického a technologického riešenia

V zmysle požiadavky investora je navrhnutá urbanisticko-architektonická koncepcia zelenej architektúry, energeticky úspornej a šetrnej k prírode. Bývanie v zeleni je nosnou filozofiou

urbanisticko-architektonického riešenia komplexu v celej tejto lokalite. Hlavným benefitom pre užívateľov bude využitie zelene, ktorá tvorí prevažnú časť zelených terás tak pred budovami, ako aj v medzipriestore budov, striech budov a pochôdnych terás.

Celkový počet ubytovacích domov je 10 a v každom je 14 ubytovacích apartmánov, t.j. celkový počet apartmánov je 140. Konceptia rešpektuje danosti terénu. Južný svah umožňuje prísnu selekciu bytových priestorov, parkovania, prístupových komunikácií a zelene. Základom je komunikačná štruktúra, ktorá rešpektuje výškové zónovanie terasovitého usporiadania rekreačného komplexu. Navrhnuté sú 3 terasové úrovne, v ktorých sú situované jednotlivé objekty ubytovacích jednotiek. Súčasťou je dopravná obslužnosť spojená s parkovacími plochami, ktoré sú v prevažnej miere riešené v 1.PP prístupné jednak z ubytovacieho domu ako aj z prístupových komunikácií. Počet garážových stání je 153. Vonkajších stání je navrhnutých 36. Ubytovací komplex je navrhnutý z 10 solitérov situovaných do 3 terasových úrovní vzhľadom na terasový terén. Jednotlivé ubytovacie jednotky sú navrhnuté ako 5-podlažné, pričom posledné podlažie je ustupujúce a v 1.PP sú riešené parkovacie stánia. Dispozičné riešenie rešpektuje svetové strany tak, že obytné priestory sú orientované na juh, východ a západ. Všetky jednotky majú základnú koncepciu. Obývacia izba z kuchynským kútom, spálňou, hygienickým zariadením a balkónom. Okrem toho v suteréne má každá jednotka aj pivničné kobky. Výmera jednotlivých ubytovacích jednotiek je od 45 – 57m². Každý dom je prístupný vstupom z ulice, ale aj druhým vstupom z garáže v suteréne. Garážové priestory sú priamo napojené z vonkajšej komunikácie a tvoria suterénne časti apartmánových domov. Nevyhnutné technické zázemie ako je strojovňa výťahu, vzduchotechnické zariadenia sú riešené v 1.PP.

Stavebno-technické riešenie

Konštrukčné riešenie jednotlivých domov je v systéme nosných stĺpov, prievlakov a stropných dosiek. Modulový systém v jednom smere je 4,8; 7,2 a 5,4m. V druhom smere 2x7,2m. Jadro komunikácie (výťah, schodisko) je riešené železobetónovými stenami hrúbky 200mm. Garážové priestory sú taktiež riešené systémom nosných stĺpov, prievlakov a stropných monolitických dosiek v modulovom systéme prispôbenom bytovému domu, mimo neho je modul 6,0m. Obvodové murivo suterénnych priestorov je navrhnuté z debniacich betónových tvaroviek hrúbky 300mm a to jednak v bytovom dome ako aj v garážach. Medzi bytovým domom a garážami bude dilatčné rozdelenie vzhľadom na rozdielne zaťaženia (5-podlažný objekt bytového domu a 1-podlažné garáže). Obvodové murivo bytového domu ako aj deliace priečky budú z tvaroviek Porotherm. Zateplenie obvodového plášťa sa predpokladá z fasádneho polystyrénu v hrúbke 150mm. Strešný plášť bude zateplený taktiež z polystyrénu v hrúbke 200mm. Suterénne priestory bytového domu ale aj garáží budú zateplené Styrodurcom v hrúbke

100mm. Strešné plášte, ako aj strešné plášte terás a strešný plášť nad garážami bude riešený ako zelená strecha.

Vodné hospodárstvo – zásobovanie vodou a odkanalizovanie

Bilancia potreby vody

- Apartmány – 140 x 2,5 obyvateľa x 145 l/ob.d = 50,750 l/d

Max. denná potreba

$Q_{dmax} = 50750 \times 2 = 101,500 \text{ l/d}$ = 1,17 l/s

Maximálna hodinová potreba

$Q_{dmax} = (101500 \times 2,1)/24 = 8881,25 \text{ l/hod}$ = 2,46 l/s

Požiarny vodovod

Celková potreba požiarnej vody = 18 l/s

Z hľadiska zásobovania pitnou vodou je obec v plnom rozsahu napojená na prievidský skupinový vodovod. Pripojenie areálu bude potrebné konzultovať so Stredoslovenskými vodárňami, ktoré určia najvhodnejší bod vodovodnej prípojky.

Čo sa týka odkanalizovania ubytovacieho komplexu ,po konzultáciách zo Stredoslovenskou vodárenskou a prevádzkovou spoločnosťou bude navrhnuté pripojenie prípojkou do bodu horného konca obce- Opatovce nad Nitrou, vid'. situáciu

Odtokové množstvá odpadových vôd z územia a ich zaťaženie

Splaškové odpadové vody

Priemerný denný odtok $50,75 \text{ m}^3/\text{d}$ = 0,59 l/s

Maximálny hodinový odtok $Q_{dmax} = 3,5 \times 0,59$ = 2,065 l/s

Celkové zaťaženie (350 E.O)

$La = 350 \times 0,06 \text{ kg/ob.d}$ = 21 kg/d BSK₅

$La = 350 \times 0,12 \text{ kg/ob.d}$ = 42 kg/d CHSK

$La = 350 \times 0,055 \text{ kg/ob.d}$ = 19,25 kg/d NL

Dažďové vody budú takmer v plnej miere využívané na zavlažovanie zelených striech a terás.

Elektroenergetické riešenia areálu

Bilancia potreby elektrickej energie

Potreba elektrickej energie	Pi (kW)	súčasnosť	Pp (kW)
- Apartmány 140 á 12 kW	1680	0,3	504 kW
- VO 10 stožiarov			2 kW
- Spoločné priestory 10 x 5 = 50		0,3	15 kW
- Garáže (vzduchotechnika) 10 x 5		0,3	15 kW
- ČOV 5		1,0	5 kW
Potreba spolu – maximálny požadovaný príkon			541 kW

Dodávku elektrickej energie pre uvedený ubytovací areál zabezpečí novovytvorená kiosková trafostanica 22,04 kV s výkonom transformátora 630 kVA. Pripojenie trafostanice je navrhnuté z existujúcej 22 kV vzdušnej linky vedenej neďaleko uvedeného areálu. Miesto napojenia ako aj umiestnenie trafostanice je potrebné konzultovať so Stredoslovenskou distribučnou, a.s. v Žiline. Z navrhovanej trafostanice budú riešené kábelové rozvody NN pre jednotlivé apartmánové domy a garáže ako aj ostatnú infraštruktúru potrebnú pre uvedený areál (VO, Tepel.čerp.,).

Napäťová sústava: VN – 3 x 22 kV; 50 Hz/15

Tepelno-energetické riešenie

Bilancia spotreby tepla

Tepelné straty 10 apartmánových domov	725,1 kW
Potreba tepla na prípravu TUV	290,0 kW
Spolu potreba tepla	1015,1 kW
Ročná spotreba tepla	6292,0 GJ/r
Navrhujú sa tepelné čerpadlá o výk. spolu	750 kW

Slaboprúdové zariadenia

Súbor stavieb je situovaný v novej časti obce. Pre možnosti pripojenia internetu, telefónnych liniek, televízie vstúpi investor do rokovania s jednotlivými správcami slaboprúdových rozvodov, za účelom pokrytia uvedených požiadaviek apartmánových domov a ich obyvateľov.

Verejné osvetlenie

Osvetlenie prístupovej cesty parkovísk a chodníkov bude navrhované výbojkovými svietidlami osadenými na oceľových stožiaroch zapustených do chodníkov v zmysle návrhu exteriéru obytných budov. Keďže lokalita je od samotnej obce vzdialená, predpokladá sa, že bod napojenia bude v budovanej trafostanici pre uvedený areál, cez samostatný rozvádzač a meranie.

Dopravné riešenie a statická doprava

Súbor stavieb je navrhnutý pripojením na existujúcu štátnu cestu 1774 spájajúcu mesto Bojnice a Nitrianske Rudno. Snahou riešiteľa je dostať parkovanie vozidiel do garáží aj vzhľadom na charakter územia značného sklonu terénu.

V zmysle STN 736110 a Zmeny 2 – projektovanie miestnych komunikácií, tab. 20 – Základné ukazovatele pri návrhu odstavňových a parkovacích stojísk je:

- Dočasné bývanie (napr. apartmány)	1 stojisko dlhodobé
Keďže máme 140 apartmánov požiadavka je	140 stojísk
V skutočnosti je v garážach vytvorené	153 stojísk
A na teréne (vonkajších)	36 stojísk
Spolu	189 stojísk

Vyššie uvedené spĺňa požiadavku STN.

Sadové úpravy

Bývanie v zeleni je nosnou filozofiou urbanisticko-architektonického riešenia uvedeného areálu. Z toho vyplýva, že nespevnené plochy budú zatravnené a bude riešená výsadba stromov a kríkov podľa návrhu riešiteľa. Okrem toho všetky strechy a terasy budú riešené ako zelené.

Navrhované kapacity

Plocha riešeného územia, pozemku	21453 m ²
Zastavaná plocha (10 ubytovacích domov)	7494,52 m ²

- Plocha podzemnej časti – parkovanie		5815,8 m ²
- Plocha ciest a komunikácií		5764,8 m ²
- Plocha zelene		61724 m ²
- Celkový počet apartmánov	14 x 10	140
- Podlažná plocha bytových domov	1267,32 x 10	12673,2 m ²
- Počet garážových stojísk		153
- Počet vonkajších stojísk		36

Urbanisticko-architektonické riešenie

Pozemok pre uvedený zámer bol schválený obecným zastupiteľstvom uznesením č.42/215 dňa 09.03.2015 s funkčným využitím plôch – funkčné plochy zmiešaných funkcií prevažne s mestskou štruktúrou a rekreačné územie podľa platného územného plánu obce. V zmysle záväznej časti ÚP priestorového usporiadania a funkčného využívania územia vo FPB 2,7 sa určujú nezastavané poľnohospodársky využívané územia na vytvorenie novej štruktúry zástavby s funkčným využitím pre občiansku vybavenosť, turizmus, vybavenosť športu, kultúry a ubytovania.

9. ZDÔVODNENIE POTREBY ČINNOSTI V DANEJ LOKALITE

Zámer investora umiestniť v tejto časti obce uvedený ubytovací areál vychádza z niekoľkých skutočností:

- Pozemok pre uvedený zámer bol schválený obecným zastupiteľstvom uznesením č.42/215 zo dňa 09.03.2015
- Funkčné plochy zmiešaných funkcií s prevažne s mestskou štruktúrou a rekreačné územia podľa platného územného plánu obce, do ktorého zapadá uvedený pozemok je v súlade s ÚP. V zmysle záväznej časti ÚP priestorového usporiadania a funkčného využitia územia vo FPB 2,7 sa určujú nezastavané poľnohospodársky využívané územia na vytvorenie novej štruktúry zástavby s funkčným využitím pre občiansku vybavenosť, turizmus, vybavenosť športu, kultúry, ubytovania, účelových služieb a obchodu, kúpeľníctva a doplnkovej funkcie účelového bývania a rekreačného charakteru verejných zariadení.
- Plocha určená na realizáciu tohto zámeru je z urbanisticko-technického charakteru vhodná na vytvorenie takejto štruktúry, ktorá rešpektuje orientáciu k svetovým stranám,

sklon terénu, existujúce inžinierske siete, ako aj prístupovú komunikáciu zo štátnej cesty č.1774 spojujúcej mesto Bojnice a Nitrianske Rudno.

10. CELKOVÉ NÁKLADY

Predpokladané investičné náklady stavby: 46.045.000 EUR.

11. DOTKNUTÁ OBEC

Obec Opatovce nad Nitrou

12. DOTKNUTÝ SAMOSPRÁVNÝ KRAJ

Trenčiansky samosprávny kraj

13. DOTKNUTÉ ORGÁNY

- Obec Opatovce nad Nitrou
- Regionálny úrad verejného zdravotníctva
- Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru
- Okresný úrad životného prostredia s príslušnými referátmi
- Stredoslovenská energetika a.s. Žilina
- Slovenský plynárenský priemysel a.s. Bratislava
- Stredoslovenská vodárenská spoločnosť
- Okresný úrad Prievidza, odbor krízového riadenia

14. POVOĽUJÚCI ORGÁN

Obec Opatovce nad Nitrou

15. REZORTNÝ ORGÁN

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu

16. DRUH POŽADOVANÉHO POVOLENIA NAVRHOVANEJ ČINNOSTI PODĽA OSOB.PREDP.

Stavebné povolenie

17. VYJADRENIE O VPLYVOCH PRESAHUJÚCICH ŠTÁTNE HRANICE

Navrhovaná činnosť nemá vplyvy presahujúce štátne hranice.

III.ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE O SÚČASNOM STAVE ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA DOTKNUTÉHO ÚZEMIA

Za riešené, t.j. priamo posudzované územie tohto zámeru je považované územie nasledujúcich parciel: par. č. 1600/18, parc.č1600/19,parc. č. 1586/2, parc. č. 1585/5, parc. č. 1586/3.

Za záujmové územie považujeme celý kataster obce Opatovce nad Nitrou. Charakteristika súčasného stavu životného prostredia bola preto zameraná na toto územie.

1. CHARAKTERISTIKA PRÍRODNEHO PROSTREDIA VRÁTANE CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ

V záujmovom území sa nenachádzajú chránené vtáčie územia, územia európskeho významu, národné parky, ani CHKO a CHVO. V zmysle územného plánu obce je navrhnutá základná štruktúra ochrany hodnotných krajinných prvkov, ktoré zabezpečujú biodiverzitu pred urbanizáciou.

Geomorfologické a geologické pomery

Záujmové územie je súčasťou Hornonitrianskej kotliny, ktorá sa zaraďuje medzi vnútrokarpatské kotliny s charakteristickou tektonickou stavbou vnútrohorskej priekopovej prepadliny. Budovaná je horninami mezozojka, terciéru a kvartéru. Horniny mezozojka reprezentujú dolomity stredného a vrchného triasu a vystupujú v menších tektonických oknách sz. časti záujmového územia. Terciér v západnej časti predstavujú sedimenty vnútrokarpatského paleogénu reprezentované karbonatickými brekciami, zlepenkami a pieskovecami okrajovej a ílovcovej litofácie, zlepenčovými polohami, miestami s blokmi organogénnych vápencov, pieskovecami a ílovcami flyšovej litofácie. Stratigrafické začlenenie je veku vrchný paleogén – spodný oligocén.

V západnej časti ako aj juhozápadnej vystupujú i neogénne sedimenty veku pliocén – dák, zastúpené fluviálno – limnickými štrkami s vložkami pieskov a piesčitých ílov. Sedimenty terciérnej výplne pokrývajú v okolí záujmového územia pleistocénne náplavové kužele štrkopieskov, pleistocén-holocén deluviálne hlinito-kamenité uloženiny a holocén fluviálne sedimenty inundačného územia. Priľahlé svahy pokrývajú deluviálne hliny a suťové delúvia. Geologická stavba územia a jeho geomorfologické pomery ovplyvňujú výskyt a režim podzemných vôd. Na základe geologickej stavby z paleogénnych súvrství majú väčší význam sedimenty vo vývine karbonatických zlepenčov a brekcií a na území budovanom vnútrokarpatským paleogénom možno rozlíšiť 3 druhy prameňov. Pramene na styku s mezozoikom, pramene vystupujúce z mezozoického podložia po puklinách a vyvierajúce v terciérnych súvrstviach a napokon pramene tvoriace sa a vyvierajúce z vnútrokarpatského paleogénu. V podloží terciérnej výplne kotliny sa vyskytujú termálne vody, ktoré vystupujú na povrch prostredníctvom zlomového systému v Bojniciach.

Inžiniersko-geologická charakteristika

Zhodnotiť riešené územie je možné iba všeobecne na základe starších prieskumných prác vykonaných k.ú. Opatovce nad Nitrou. Pre konkrétne územie sa v súčasnej dobe vykonáva geologický prieskum. Základová pôda v prevažnej miere je tvorená navážkou svahovými hlinami s organickou prímесou, štrkami, ílmi piesčitými s polohami piesku a granitická a dolomitická drť. Svahové hliny zasahujú do premenlivých hĺbok od 2 – 11m, pričom v dolných častiach svahu sú nasunuté na fluviálne náplavy. Náplavové hliny s organickou prímесou, sú hliny ílovité až ílovito-piesčité mäkkej až tuhej konzistencie. Štrky môžu byť z granitického materiálu s valúnmi cca 3 - 15cm s ílovito-piesčitou výplňou. Íly piesčité s polohami piesku a granitická a dolomitická drť. Vzájomný prechod kvartérnych a terciérnych zemín je nezreteľný, podľa obsahu piesčitej frakcie a polohy dolomitckej drte ťažko rozlíšiteľný.

Radónové riziko

V zmysle spracovateľa AGS ateliér Prievidza je v takmer na celom katastri stredné radónové riziko a na časti, ktorá sa nachádza v severozápadnej časti je vysoké radónové riziko. Pôvod vysokých hodnôt radónu nie je jasný, pravdepodobne má pôvod v hlbších častiach podložia a môže sa na povrch dostávať po malomagurskom zlome a spodpovrchových častí prenikať na povrch v miestach v relatívne lepšej plynopriepustnosti. Z uvedeného dôvodu pri každej novej lokalite je potrebné urobiť nie len geologický ale aj radónový prieskum.

Geodynamické javy

Z posúdenia stability svahov Pettersonovou metódou vyplýva, že svahy môžu byť pod hranicou doporučenej hodnoty stupňa bezpečnosti $F = 1,5-1,8$. Z uvedeného je potrebné pre danú lokalitu

urobiť podrobný geologický prieskum a zakladanie objektov je potrebné prispôbiť podmienkam aj čo sa týka stability svahov, nakoľko územie je dosť strmé a vzhľadom na uvedené podmienky aj nestabilné. Navyše územím prechádza malé úvodie a to taktiež je potrebné pri riešení rešpektovať.

Seizmicita územia

Podľa STN 730036 riešené územie priradujeme do seizmickej oblasti s možnými otrasmi do 6 stupňov MCS.

Záverečné zhodnotenie geologických pomerov

Na základe prevzatých výsledkov zo starších prieskumných prác a na základe v súčasnosti robeného geologického prieskumu možno skúmané územie klasifikovať ako podmiennečne vhodné z dôvodov:

- Možnosti svahových pohybov
- Šikmého uloženia hĺn premenlivej mocnosti a nízkej únosnosti na terciérnom podloží piesčitých ílov a ich posunutie na náplavové sedimenty
- Výskytu zložitých základových pomerov
- Výskytu radónového rizika

Z uvedeného vyplýva, že v rámci projektovej prípravy je potrebné vykonať podrobný inžiniersko-geologický prieskum a radónové merania v zmysle zákona NR SR č.470/2000 a vyhlášky MZ č.12/2001 o požiadavkách na obmedzenie ožiarenia z radónu a ďalších rádionuklidov.

Klimatické pomery Podľa klimatického členenia Slovenska patrí územie do teplej oblasti, mierne suchej s miernou zimou a s priemernou teplotou vzduchu 10°C.

Zrážky

Priemerné ročné úhrny zrážok sú od 550-600mm, priemerné úhrny zrážok v septembri dosahujú len 36mm, v júni až do 75mm. Absolútne mesačné maximum zrážok je 186,7mm, minimum 1mm. Priemerná ročná oblačnosť je 58%, najväčšia v decembri, najmenšia v auguste.

Teploty

Priemerná ročná teplota vzduchu v r. 1981-1996 bola 9,6°C, priemerná teplota vzduchu v januári-1,6°C, priemerná teplota vzduchu v júli 19,9°C.

Voda

Povrchové vody

Územie patrí do povodia rieky Nitra, ktorá preteká severojužným smerom a uvedený tok vlastne vyformoval pôvodný charakter obce založenej pozdĺž potoka.

Vodné plochy

V katastrálnom území sa nenachádzajú vodné plochy.

Podzemné vody

Obec nedisponuje významným miestnym zdrojom pitnej vody. Voda z lokálnych zdrojov (studní) sa v súčasnosti využíva predovšetkým na úžitkové účely, nakoľko obec je napojená na prievidský skupinový vodovod.

Pramenné oblasti

V posudzovanej lokalite ani v blízkom okolí sa nenachádzajú pramene ani pramenné oblasti.

Minerálne vody

V bezprostrednej blízkosti posudzovanej lokality sa zdroje minerálnych vôd nenachádzajú. Zdroje minerálnych vôd sú v kúpeľoch Bojnice, ale takmer celý kataster Opatovce nad Nitrou je v ochrannom pásme zdrojov minerálnych vôd Kúpeľov Bojnice.

Pôda

V katastrálnom území prevláda poľnohospodársky pôdny fond s výmerou takmer 60%. V rámci poľnohospodárskeho pôdneho fondu sa vyskytujú pôdy zaradené do 2. – 9. produkčnej skupiny BPEJ. Na kvalitu pôdy majú nepriaznivý vplyv emisie produkované priemyselnými závodmi najmä Elektrárnou Nováky a NCHZ. Vplyvom týchto emisií (oxidy síry) sa zvyšuje kyslosť pôdy a toxicita pôdy (arzén) a tým sa znižuje aj bonita pôdy.

Biotické faktory krajiny

Flôra a vegetácia

Na základe fyto-geografického členenia Slovenska (Atlas SSR, 1980) patrí uvedené územie do oblasti hornonitrianskej kotliny. Z jednej strany Strážovské vrchy a z druhej strany Vtáčnik. Z hľadiska fyto-geografického členenia (Plesník, 2002) prevažná časť územia spadá do zóny dubovej. Súčasný stav vegetácie oproti potencionalnej vegetácii je výrazne zmenený, veľká časť územia je antropicky silne ovplyvnená a intenzívne využívaná, resp. tvorená sekundárnymi spoločenstvami a antropogénne degradovanými rastlinnými spoločenstvami s prevahou poľnohospodárskych monokultúr. Pôvodne rastlinné spoločenstvá sa zachovali (v širšom riešenom území) ostrovčekovite a v súčasnosti plnia významné krajinnno-ekologické a stabilizačné funkcie v krajine.

Fauna

Na základe členenia Slovenska (Atlas SSR 1980) na živočíšne regióny záujmové územie spadá do provincie Karpaty, oblasti vnútrokarpatskej znížieniny. Zloženie fauny širšieho územia je výsledkom pôsobenia zložitého komplexu prírodných činiteľov a zásahov človeka. Vzhľadom na konfiguráciu terénu, na pomerne vysokú výškovú zonálnosť a expozíciu je súčasná fauna výrazne rôznorodá. V širšom riešenom území sa uplatňujú druhy od typických nížinných až po pahorkatinné s prevahou teplomilných prvkov. Živočíšne spoločenstvá, ich vnútornú štruktúru a kvalitu z regionálneho i lokálneho pohľadu modeluje ďalej kombinácia a charakter rôznorodosti orografických celkov, štruktúra krajiny a bohatosť a rôznorodosť prítomných biotopov. Faunu riešeného územia tvoria prevažne kozmopolitné synantropné druhy viazané na biotopy ľudských sídel a druhy viazané na poľnohospodársku krajinu.

Chránené vzácne a ohrozované druhy a biotopy

Z hľadiska zoogeografického členenia bilančným územím prechádza hranica dvoch zón, preto aj zloženie fauny je veľmi rozmanité. Z chránených druhov sú to druhy hlavne teplomilné a druhy viazané na spoločenstvo listnatých lesov. K najviac ohrozeným skupinám patria dravé vtáky, hmyzožravce a stepné a vodné druhy živočíchov.

2. KRAJINA, KRAJINNÝ OBRAZ, STABILITA, OCHRANA, SCENÉRIA

Štruktúra krajiny a využitie územia

V krajinnej štruktúre posudzovaného územia dominuje sídelná štruktúra, dopravné koridory a priemyselná krajina. Jedným z ťažísk osídlenia regionálneho významu je územie tvorené okresom Prievidza (prievidzské ťažisko osídlenia). Sídelná sústava v trase Topoľčany – Partizánske

– Prievidza – Nitrianske Pravno je považovaná za Hornonitriansku sídelnú rozvojovú os. Podľa územného plánu VÚC Trenčianskeho kraja sa uvažuje s formovaním prievidzsko-bojnického ťažiska osídlenia v kategórii nadregionálneho významu, vzhľadom na celkovú veľkosť centra Prievidze a centra Bojnice celoštátneho až medzinárodného významu. Obec Opatovce nad Nitrou – susedná obec mesta Bojnice nadväzuje na toto ťažisko osídlenia aj keď v nej prevláda poľnohospodársky charakter. Pre tento typ odlesnenej krajiny má osobitný význam z krajinárskeho a ekologického hľadiska nelesná stromová vegetácia, krovinná vegetácia a zachovalé fragmenty prirodzených spoločenstiev.

Prvky územného systému ekologickej stability

V zmysle §2 Zák. 543/2002 Zz. o ochrane prírody a krajiny sa územný systém ekologickej stability považuje taká celopriestorová štruktúra navzájom prepojených ekosystémov, ich zložiek a prvkov, ktorá zabezpečuje rozmanitosť podmienok a foriem života v krajine. Základ tohto systému tvoria biocentrá, biokoridory a interakčné prvky nadregionálneho, regionálneho a miestneho významu. V Slovenskej republike koncepcia ÚSES bola prijatá uznesením vlády SR č. 394/1991. Realizácia ÚSES v praxi je nevyhnutná z hľadiska trvalo udržateľného rozvoja. V zmysle územného plánu obce je navrhnutá základná štruktúra ochrany hodnotných krajinných prvkov, ktoré zabezpečujú biodiverzitu pred urbanizáciou. V riešenom území sú navrhnuté 3 miestne biocentrá, z toho 2 na lesnom pôdnom fonde a jedno na poľnohospodárskom a lesnom pôdnom fonde, t.j. v biocentre sú zastúpené trávnaté a bylinné porasty a lesné spoločenstvo. Biokoridorov je navrhnutých 6, z čoho sú 4 hydrické. Biokoridory, aby plnili funkciu migračných trás musia mať zachované vegetačné prvky – stromy, kroviny, trávnaté pásy – bez intenzívnych zásahov.

Lokálne biocentrá

- Biocentrum č.1 Vígľaš

Bioindikátormi kvality tohto biocentra sú najmä druhy lesov a otvorených častí biotopov (máloplošné lúky na okraji lesných porastov buď s prevládajúcou bylinnou etážou vegetačného krytu alebo so skupinkami kríkových formácií). Biocentrum je na ploche cca 53,5ha.

- Biocentrum č.2 Vinice a lesopark

Je vymedzené biotopom lesného spoločenstva ochranného lesa, príľahlého pasienku medzi dvoma lesnými porastami a navrhovaným lesoparkom. Toto biocentrum plynule nadväzuje na regionálne biocentrum Bojnice a je navrhnuté na ploche cca 20ha.

- Biocentrum č.3 Kocnický háj

Hodnotu tohto biocentra zvýrazňuje pestrá skladba nespevavcov – dravce, sovy, d'atlovce, v rámci neho sa nachádzajú hniezdiská vtáctva. Biocentrum je vymedzené na LPF s lesným porastom a lúkami, ktorý predstavuje ucelený komplex lesa a je navrhovaný na ploche 270ha.

Lokálne biokoridory

Biokoridor je priestorovo prepojený súbor ekosystémov, ktorý spája biocentrá a umožňuje migráciu a výmenu genetických informácií živých organizmov a ich spoločenstiev na ktorý priestorovo nadväzujú interakčné prvky.

Hydrické biokoridory

- Biokoridor č.1 Jereškový potok – spája LBk č.1 Vígľaš a LBk na rieke Nitra

Biokoridor je vedený po toku a jeho brehového porastu s príľahlými lúkami a pasienkami.

- Biokoridor č.2

Bezmenný potok spája LBk č.2 Vinice a lesopark s RBk na rieke Nitra

- Biokoridor č.3

Hraničný potok - vychádza z jazierka v kúpeľnom areáli Bojnice a napája sa na RBk na rieke Nitra na hraniciach katastra s mestom Bojnice.

- Biokoridor č.4

Je vymedzený na vodných kanáloch v nive medzi riekami Nitra a Handlovka.

- Biokoridor č.5

Je vedený šikmo po severovýchodnom svahu z lokality interakčného prvku č.2 – lány od prepahlín v smere na LBk č. 2

- Biokoridor č.6

Spája LBc č.1 s interakčným prvkom č.1 a č. 2 a LBc č.3

- Biokoridor č.7

Je vedený cez ornú pôdu a pasienky po juhozápadnom svahu do doliny Kocurany.

- Biokoridor č.8

Je navrhnutý ako spojnica LBc č. 2 s komplexom lesov Bojníc.

V rámci ÚP obce sú navrhnuté interakčné prvky, ktoré zabezpečujú priaznivé pôsobenie na okolité časti krajiny pozmenenej alebo narušenej človekom. Navrhnutých je celkovo 11 plôch interakčných prvkov, z toho 7 je v zastavanom území obce.

- Interakčný prvok č.1 – veľká skupina NDV tvorená lesnými drevinami, krovinami a lúčkami.

- Interakčný prvok č.2 – zvyšky NDV v poľnohospodárskej krajine, vegetáciu tvoria zvyšky ovocných stromov a lesné dreviny.
- Interakčný prvok č.3 – je vymedzený na ploche cintorína, kde prevláda umelo vysadená vegetácia okrasných drevín a krovín.
- Interakčný prvok č.4 – je vymedzený na ploche pred obecným úradom Opatovce nad Nitrou
- Interakčný prvok č.5 – plocha s vegetáciou pred materskou školou
- Interakčný prvok č.6 – skupina NDV v nive na PDF ako terénna depresia s porastom drevín a krovín typu lužného lesa
- Interakčný prvok č.7 – parková zeleň v rámci navrhovanej plochy IBV.
- Interakčný prvok č.8 – líniová zeleň plniaca izolačnú funkciu pre navrhovanú IBV od negatívnych javov spôsobených prítomnosťou letiska
- Interakčný prvok č.9 – komplex nízkej drevinnej vegetácie tvorený izolačnou zeleňou okolo navrhovanej priemyselnej zóny pri toku rieky Nitra s lesoparkom
- Interakčný prvok č.10 – líniová zeleň pri toku rieky Nitra so súčasnou izolačnou funkciou pre hospodársky dvor
- Interakčný prvok č.11 – parková zeleň pri základnej škole

Genofondové plochy

V riešenom území nie sú žiadne plochy evidované ako chránené alebo navrhované na ochranu v zmysle zákona 276 / 94 Zz.

3.OBYVATEĽSTVO,JEHO AKTIVITY, INFRAŠTRUKTÚRA,KULTÚRNOHISTORICKÉ HODNOTY ÚZEMIA.

Obyvateľstvo, jeho aktivity, infraštruktúra

V rámci osídlenia SR plní obec funkciu sídla miestneho významu s prirodzenými väzbami na susedné Bojnice a je súčasťou spádového obvodu mesta Prievidza, ktoré plní funkciu hospodárskeho a kultúrneho centra okresu a regiónu. V obci trvale bývalo ku dňu sčítania ľudu, domov a bytov k 26.05.2001 – 1471 obyvateľov. V priebehu 2.poloovice 20. storočia bol vývoj počtu obyvateľov obce podľa oficiálnych údajov sčítania nasledovný:

<i>Dátum sčítania obyvateľstva</i>	<i>Počet obyvateľov</i>	<i>Prírastok/úbytok</i>
01.03.1961	1301	—

01.12.1970	1389	+6,76
01.11.1980	1501	+8,06
03.03.1991	1476	-1,67
31.12.1999 (údaj nie je zo sčítania ob.)	1510	+2,30
26.05.2001	1471	-0,34

Z prehľadu vyplýva, že počet obyvateľov obce plynulo stúpal až do 80. rokov. Od začiatku 90.rokov došlo k miernemu poklesu, ale po r.1994 nastáva mierny pozitívny obrat. Za sledované obdobie 1961 do r.1999 stúpol počet obyvateľov obce o 16,06%. Tento stav je reálnym obrazom postavenia sídla v štruktúre osídlenia v uvedenom regióne. Veková štruktúra, najmä porovnanie podielu počtu obyvateľov predproduktívneho a poproduktívneho obyvateľstva, poukazuje na nepriaznivý vývoj z hľadiska budúcej jednoduchej reprodukcie. Starnutie obyvateľstva sa nevyhýba ani uvedenej obci a kopíruje obraz Slovenska, pričom najväčší vplyv na uvedený stav je zníženie prirodzeného prírastku.

Zamestnanosť

Podmienky zamestnanosti obyvateľov obce, ako aj širšieho okolia vytvára centrum regiónu – Prievidza a taktiež Nováky a Zemianske Kostoľany. K sčítaniu obyvateľov dňa 26.05.2001 bolo v obci 728 ekonomicky aktívnych obyvateľov. Podľa údajov zo sčítania v roku 1991 odchádzalo mimo obec za prácou 632 obyvateľov (85,18%), čo dokazuje, že v obci pracovalo len 14,82% ekonomicky aktívnych obyvateľov. V roku 2001 bolo v obci vytvorených 175 pracovných príležitostí, čo je relatívne vysoký nárast oproti roku 1991. Toto je zrejme prejavom postupného presunu kompetencií na obce a mestá a rozvojom malého a stredného podnikania.

Štruktúra ekonomicky aktívnych obyvateľov podľa výrobných sektorov

<i>Sektor</i>	<i>Počet pracovných príležitostí</i>	<i>Podiel v %</i>
I. Poľnohospodárstvo a lesníctvo	90	12,13
II. Priemysel, staveb., výrobn.slужby	431	48,52
III. Doprava, spoje, školstvo, ost.nev.sféra	220	39,35
Spolu	741	100,00

Z dôvodov predpokladaného znižovania počtu pracovných príležitostí v rámci záujmového územia, v banskom a energetickom sektore je potrebné vytvoriť priaznivé podmienky na

nové rozvojové predpoklady, pre vznik nových výrobných programov, podnikateľských aktivít, stredných a malých podnikateľov hlavne v terciálnej sfére aj v rámci sídla. K tomuto prispeje aj náš navrhovaný program výstavby nájomných apartmánov najmä v oblasti obchodu a služieb, cestovného ruchu a rekreácie.

Doprava

Cestná doprava

Obec Opatovce nad Nitrou leží v susedstve mesta Bojnice a v priamej nadväznosti na mesto Prievidza a dopravne je napojená štátnou cestou III. triedy č.05064 prechádzajúcou obcou v smere sever juh a pokračujúcou do obce Koš. Ďalej sa napája na cestu I. triedy č.50 – Trenčín – Prievidza – Zvolen – Lučenec – Košice, ktorá je medzinárodného významu E – 572, spojnice Českej republiky, Slovenska a Ukrajiny. Na ňu v obci nadväzuje ďalšia cesta III. triedy č.05067, vedúca do obce Kocúrany. Severozápadným okrajom riešeného územia vedie trasa z trojice ciest vyššieho významu a to cesta III. triedy č. 05062 vedúca z Nitrianskeho Rudna do Bojníc.

Železničná doprava

Východný okraj katastrálneho územia obce pretína trasa železničnej trate Nové Zámky – Štubňa – Vrútky, na ktorú sa napája v Prievidzi lokálna trať Prievidza – Nitrianske Pravno. V rámci dlhodobej koncepcie rozvoja železníc sa nepredpokladajú zásadné zmeny v situovaní trasy, sú orientované najmä na zrýchlenie elektrifikáciou a automatizáciou. Nároky aj naďalej budú uspokojované v rámci centra regiónu Prievidza a čiastočne aj v obci Koš.

Infraštruktúra

Tak, ako už bolo konštatované, obec je napojená na skupinový prievidzský vodovod. Do súčasnej doby nemá obec kompletne vybudovanú kanalizačnú sieť. Obec je pripojená na rozvod plynu ako aj na rozvod elektrickej energie. Dažďové vody odvádzajú tri priečne potoky, ktoré prechádzajú obcou a ktoré sú zaústené do rieky Nitra. Územie obce je situované v ochrannom pásme prírodných liečivých zdrojov kúpeľného mesta Bojnice. Ochranné pásma sú určené uznesením vlády SSR č. 238 zo dňa 31.05.1972.

Rekreácia a cestovný ruch

Príspevkom pre túto oblasť je aj predkladaný projekt rekreačného ubytovania s akcentom na kúpele Bojnice. Samozrejme, takýto projekt prispeje aj k rozvoju v oblasti obchodu a služieb a zamestnanosti v obci.

4.SÚČASNÝ STAV KVALITY ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA VRÁTANE ZDRAVIA

Zdravotný stav obyvateľstva a celková kvalita životného prostredia

Syntetickým ukazovateľom úrovne životných podmienok obyvateľstva je stredná dĺžka života, nádej na dožitie. Všeobecne vzhľadom na pokles dojčenskej a novorodeneckej úmrtnosti v celej SR sa prejavil v strednej dĺžke života pri narodení, čoho obec Opatovce nad Nitrou nie je výnimkou. V obci s relatívne malým počtom obyvateľov sú relatívne veľké medziročné rozdiely v počte živonarodených a zomrelých. Absolútna hodnota priemeru za desaťročné obdobie poukazuje na stagnáciu obyvateľstva a možno ho hodnotiť v súčasných podmienkach ako nulový trend odrážajúci vitálnu štruktúru obyvateľstva.

IV. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O PREDPOKLADANÝCH VPLYVOCH NAVRHOVANEJ ČINNOSTI NA ŽIVOTNÉ PROSTREDIE VRÁTANE ZDRAVIA A MOŽNOSTIACH OPATRENÍ NA ICH ZMIERNENIE

1.POŽIADAVKY NA VSTUPY, NAPR.ZÁBER PODY,SPOTREBA VODY, OSTATNÉ SUROVINOVÉ A ENERGETICKÉ ZDROJE, DOPRAVNÁ A INÁ INFRAŠTRUKTÚRA, NÁROKY NA PRACOVNÉ SILY, INÉ NÁROKY.

Problematika priamych vplyvov je identifikáciou surovinovo-energetických tokov spojených s výstavbou a prevádzkou plánovanej činnosti v podmienkach predprojektovej fázy. Pri ich vymedzovaní sa preto vychádza len z orientačných údajov, ktoré môžu byť upresnené až v projektovej fáze, ktorá na projektový proces nadväzuje v zmysle náležitosti stavebného konania podľa Zákona č.25/2025 Zz.

Záver z časti priamych vplyvov sú podkladom pre hodnotenie vplyvu na jednotlivé zložky životného prostredia, ako aj pre hodnotiaci postup podľa zákona č.24/2006 Zz. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie. Priame negatívne vplyvy na okolité zložky životného prostredia predpokladáme len počas výstavby a to zvýšenú prašnosť a hlučnosť. Tieto vplyvy budú dočasného charakteru. Predpokladané vplyvy na životné prostredie predstavujú vplyvy vyvolané činnosťami súvisiacimi s realizáciou zámeru.

1. POŽIADAVKY NA VSTUPY, NAPR. ZÁBER PODY, SPOTREBA VODY, OSTATNÉ SUROVINOVÉ A ENERGETICKÉ ZDROJE, DOPRAVNÁ A INÁ INFRAŠTRUKTÚRA, NÁROKY NA PRAC. SILY

Priame vplyvy súvisiace s realizáciou a prevádzkou navrhovanej činnosti vyplývajú z nárokov na spotrebu vody, energií, nárokov na dopravu a pracovnej sily ako aj nárokov na záber pozemkov poľnohospodárskej pôdy.

Pri realizácii zámeru sú požiadavky na vstupy:

- Spotreba vody
- Spotreba energií
- Požiadavky na dopravu
- Nároky na pracovné sily
- Nároky na zariadenie staveniska počas realizácie zámeru
- Záber pozemkov, ktoré sú v súčasnosti využívané ako poľnohospodárska pôda. Jedná sa o parcely č.1600/18,1600/19, 1586/2, 1585/5 a 1586/3. Celková plocha je 21453m² a je už vo vlastníctve investora.
- Výrub drevín – na území nedôjde k výrubu drevín

Potreba vody

Pre potreby uvedeného ubytovacieho areálu bude pitná voda odoberaná z verejnej vodovodnej siete.

Spotreba pitnej vody 50750 l/d

Maximálna denná potreba vody $Q_{dmax} = 1,17$ l/s

Maximálna hodinová potreba vody $Q_{hmax} = 2,46$ l/s

Vzhľadom na potreby požiarneho zabezpečenia musí byť prípojka dimenzovaná na kapacitu 18,0 l/s.

Potreba elektrickej energie

Elektrická energia pre ubytovací areál bude zabezpečená VN prípojkou a kioskovou trafostanicou umiestnenou v areáli. Napojenie je navrhnuté z 22kV vzdušného vedenia. Z trafostanice budú navrhnuté NN rozvody pre jednotlivé objekty.

Potreba elektrickej energie je 541kW.

Zásobovanie tepelnou energiou

Vykurovanie objektov bude riešené tepelnými čerpadlami

Celková potreba tepla 1015,1 kW

Ročná potreba tepla 6292,0 GJ/r

Významné terénne úpravy a zásahy do krajiny

Navrhovaný zámer nevyvolá významné terénne úpravy a zásahy do krajiny.

Doprava

Navrhovaný areál je napojený na štátnu cestu č. 1774 spájajúcu mesto Bojnice a Nitrianske Rudno. Predpokladané riešenie je krátkou cestnou prípojkou. Samotné napojenie nevyžaduje zmenu organizácie dopravy a ani nezhorší dopravnú situáciu existujúcej komunikačnej siete.

Trasy dopravy počas výstavby

Uvedené pripojenie na komunikačnú sieť bude využívané aj počas výstavby areálu.

Nároky na suroviny a materiál

Vstupnými surovinami pre výstavbu areálu budú bežné stavebné materiály, ktorých celková potreba na tomto stupni prípravy nie je špecifikovaná. Výstavba využije existujúce kapacity stavebných materiálov.

Pracovné sily

Počas výstavby zariadenia bude potrebné pri dĺžke výstavby cca 12 – 18 mesiacov približne 80 – 120 pracovníkov.

Nároky na zariadenie staveniska

Ohraničenie staveniska bude totožné s hranicami stavebného pozemku. Skladovacie plochy budú vytvorené vo vnútri areálu vrátane sociálnych a kancelárskych zariadení stavebnej firmy. Doprava na stavenisko bude po štátnej ceste 1774 na ktorú bude aj definitívne pripojenie. Voda pre zariadenie staveniska bude zabezpečená v rámci prípravy územia vybudovaním definitívnej prípojky vody vrátane vodomernej šachty. Obdobne je potrebné vybudovať prípojku VN a trafostanicu, odkiaľ bude možné zabezpečiť stavebný prúd. Zariadenie staveniska – sociálne bunky budú musieť byť riešené systémom TOI TOI. Mechanické a montážne prostriedky budú použité podľa vybavenia dodávateľa. Pracovné sily, ich ubytovanie a stravovanie zabezpečí stavebný dodávateľ areálu.

2. ÚDAJE O VÝSTUPOCH, NAPR. ZDROJE ZNEČISTENIA OVZDUŠIA, ODPAD.VODY, INÉ ODPADY,ZDROJE HLUKU,VIBRÁCIÍ,ŽIARENIA,TEPLA A ZÁPACHU,INÉ OČAKÁVANÉ VPLYVY

Výstupy z realizácie zámeru sa najviac prejavia v bezprostrednej blízkosti dotknutého územia. V nasledujúcej časti sú popísané vplyvy počas realizácie (výstavby) činnosti a počas prevádzky. Z charakteru navrhovanej činnosti predpokladáme inicializáciu týchto stresových faktorov:

- Zvýšené zaťaženie vonkajšieho prostredia hlukom a prašnosťou počas výstavby
- Spláškové vody a komunálny odpad počas prevádzky

Prašnosť počas výstavby

Realizácia stavieb zaťažuje najbližšie okolie staveniska najmä prašnosťou a hlukom. Tento negatívny jav pôsobí relatívne krátku dobu. V našom prípade max. 12 mesiacov. Prašnosť sa prejavuje hlavne veternou eróziou pri zemných prácach ako aj pri manipulácii so sypkými materiálmi hlavne v prvej fáze výstavby (hrubá stavba), kedy sa manipuluje s veľkým množstvom stavebných materiálov.

Hluk počas výstavby

Počas výstavby možno predpokladať aj zvýšené hladiny hluku (zemné práce, odvoz výkopovej zeminy, bagre, dopravné prostriedky). Toto obdobie predstavuje cca 35% celkovej doby výstavby. Navyše v našom prípade riešenia areálu je snaha aby nevznikala prebytočná zemina, ktorá by sa musela odvážať. V našom blízkom okolí (menej ako 100m) nie je obytná zástavba, v ktorej je požadovaná max. hladina hluku 65 dB. Pri stanovení hlučnosti sa vychádza z akustického výkonu stroja L_{pa} (dB) a hladina hluku vo vzdialenosti x metrov od bodového zdroja sa vypočíta nasledovne:

$$L_x = L_{pa} - 10 * \log\left(\frac{1}{2} \pi x^2\right) [dB]$$

Ovzdušie počas prevádzky zariadenia

Výfukové plyny z automobilov z podzemných parkovacích a garážových priestorov budú odvádzané nad strechy obytných objektov.

Odpadové vody počas prevádzky

Spláškové vody budú zaústené do obecnej kanalizácie. Priemerný denný odtok splaškových vôd je $Q_d = 50,75 \text{ m}^3/\text{d}$.

Dažďové vody

Vzhľadom na koncepciu riešenia rekreačného komplexu bývania v zeleni (všetky strechy a terasy sú riešené ako zelené) dažďové vody sú využité na závlahu uvedenej zelene.

Odpady počas prevádzky

Zariadenie bude produkovať komunálny odpad, pričom možno počítať 0,5 kg/ob/d. Komunálny odpad bude odvážaný obecným zariadením a likvidovaný skládkovaním na skládke obce. Celkové množstvo odpadu je cca 64 t.

Hluk počas prevádzky

Za zdroje hluku počas prevádzky zariadenia možno považovať nasledovné uzly:

- Vonkajšia nákladná a osobná doprava
- Vzduchotechnické a energetické zariadenia

V nasledovnom uvádzame popis jednotlivých predpokladaných zdrojov hluku, predpokladáme len odvoz komunálneho odpadu a osobnú dopravu. Odvoz komunálneho odpadu je cyklické 1-2x týždenne, navyše sa jedná o menšie vozidlá, hlučnosť ktorých je menšia ako 75 dB. Osobná doprava, parkovanie v garáži, kde možno predpokladať hladinu okolo 70 dB, ovšem stropné konštrukcie a zelená strecha úplne odhlučnia aj vonkajší priestor bývania. Vzduchotechnické odvetranie garáži ako aj odvetranie priestorov, ktoré je potrebné odvetrávať, bude riešené s tlmičmi hluku. Odsávanie znečisteného vzduchu bude vždy nad strechu obytných objektov a hladina hluku v mieste vyústenia by nemala presiahnuť 70 dB. Navyše energetické ako aj vzduchotechnické zariadenia sú umiestnené v uzavretých priestoroch, prípadne na streche objektov.

Vibrácie

V navrhovanom zariadení nebudú umiestnené také zariadenia, ktoré by produkovali vibrácie.

Žiarenie

V navrhovanom zariadení nebudú použité také technológie, ktoré by produkovali rádioaktívne alebo elektromagnetické žiarenie.

3. ÚDAJE O PREDPOKLADANÝCH PRIAMYCH A NEPRIAMYCH VPLYVOCH NA ŽIVOTNÉ PROSTREDIE.

Umiestnením „Rekreačného komplexu“ nedôjde k negatívnym vplyvom na životné prostredie, navyše obytno-rekreačný komplex je v zmysle územného plánu obce.

4. HODNOTENIE ZDRAVOTNÝCH RIZÍK.

Navrhovaný rekreačný komplex ubytovania nebude mať negatívny vplyv na zdravotný stav obyvateľstva, naopak môže prispieť k jeho skvalitneniu.

5. ÚDAJE O PREDPOKLADANÝCH VPLYVOCH NAVRHOVANEJ ČINNOSTI NA CHRÁNENÉ ÚZEMIA.

V záujmovom území t.z. aj v blízkosti katastra obce Opatovce nad Nitrou sa chránené územia nenachádzajú.

6. POSÚDENIE OČAKÁVANÝCH VPLYVOV Z HĽADISKA ICH VÝZNAMNOSTI A ČASOVÉHO PRIEBEHU POSOBENIA.

Umiestnením uvedeného rekreačného komplexu ubytovania nedôjde k negatívnym vplyvom na horninové prostredie, na zásoby nerastných surovín, nebudú ovplyvnené alebo podmienené geodynamické javy, reliéfovotvorné procesy ani geomorfologické pomery.

Vzhľadom na charakter rekreačného komplexu a jeho umiestnenie nepredpokladáme vplyv na ovzdušie a miestnu klímu. Počas výstavby môže dôjsť krátkodobo k prašnosti, hlavne počas zemných prác ale tento vplyv bude nevýrazný a dočasného charakteru.

Uvedená stavba nebude mať vplyv na spodné vody dotknutého územia. Ubytovací rekreačný komplex bude produkovať bežné komunálne odpadové vody, ktoré budú zaústené do obecnej kanalizácie. Dažďové vody vzhľadom na koncepciu tzv. „zeleného bývania“ budú zúžitkované na závlahu zelených striech a terás. Vplyv stavby na geotermálne a minerálne vody nebudú žiadne.

Stavba je umiestnená na poľnohospodárskej pôde, kde v súčasnosti je trávnatý porast. Uvedená plocha je vedená a aj využívaná ako poľnohospodárska pôda, ovšem v zmysle Ú.P.

obce je vyčlenená pre uvedené funkcie a preto bude z poľnohospodárskeho pôdneho fondu vyňatá.

Navrhovaná činnosť nebude mať vplyv na existujúci genofond a biodiverzitu dotknutého územia.

7. PREDPOKLADANÉ VPLYVY PRESAHUJÚCE ŠTÁTNE HRANICE.

Uvedená činnosť nemá vplyvy presahujúce štátne hranice.

8.VYVOLANÉ SÚVISLOSTI,KTORÉ MOŽU SPOSOBIŤ VPLYVY S PRIHLIADNUTÍM NA SÚČASNÝ STAV ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA V DOTKNUTOM ÚZEMÍ.

Výstavbou rekreačného komplexu ubytovania, jeho realizácia a prevádzka nebude mať negatívny vplyv na scenériu krajiny a územný systém ekologickej stability. Uvedená zástavba je plne v súlade s požiadavkami a regulatívami obce a uvedená zástavba v tejto časti obce vo väzbe na Kúpele Bojnice bude dotvárať vzhľadovo aj funkčne uvedenú časť obce.

V rámci opatrení na zmiernenie, resp. vylúčenie nepriaznivých vplyvov budú použité také zariadenia a výrobky zabezpečujúce minimum negatívnych účinkov. Jedná sa hlavne o zariadenia energetické /energetické a vzduchotechnické jednotky apod./, ktoré môžu produkovať emisie ,ako aj produkovať hluk. Podzemné parkovanie taktiež prináša sústredené množstvo výfukových plynov, ktoré je nutné vzduchotechnicky odvádzať nad strechy objektov. Technické zariadenia budú rozsiahlym spôsobom automatizované a kontrolované riadiacou technikou.

Technické opatrenia.

Navrhované vybavenie technických zariadení budú automatizované a kontrolované riadiacou technikou. Pri navrhovaných technických zariadeniach sú zohľadnené:

- ochrana životného prostredia
- úspory energie
- pracovné miesta

Ochrana ovzdušia

Ochrana ovzdušia je riešená:

- použitím moderných technológií, ktoré spĺňajú vysoké požiadavky na emisie.

Pre vykurovanie budú použité tepelné čerpadlá

- vysokou kvalitou práce

- automatizáciou procesu

Opatrenia na ochranu vôd:

- Prevádzkovanie „Rekreačného ubytovacieho komplexu“ nebude mať vplyv na podzemné vody, nakoľko spláškové vody budú zaústené do obecnej kanalizácie

a dážďové vody, vzhľadom na charakter t.zv. zeleného komplexu ubytovania/všetky strechy a terasy riešené ako zelené/ budú využívané na závlahu.

Opatrenia pre elimináciu rizikových faktorov:

- Tieto opatrenia spočívajú v dôslednom dodržiavaní bezpečnostných predpisov a protipožiarnych opatrení platných pre prevádzku takéhoto zariadenia.

Na predchádzanie nepredvídaných, či havarijných situácií bude potrebné dôsledne dodržiavať prevádzkové predpisy pre obsluhu zariadení, ďalej protipožiarnych opatrení, vrátane zabezpečenia pravidelných školení pracovníkov o dodržiavaní bezpečnostných predpisov.

9. ĎALŠIE MOŽNÉ RIZIKÁ SPOJENÉ S REALIZÁCIOU NAVRHOVANEJ ČINNOSTI.

Umiestnenie uvedeného rekreačného komplexu v danej lokalite nebude mať negatívny vplyv na zdravotný stav obyvateľstva a nepredpokladáme ani negatívne dopady na celkové demografické tendencie populácie, skôr možno očakávať prínos v tejto oblasti.

Uvedený ubytovací areál je umiestnený v zmysle Ú.P. obce a nemá priestorovú a funkčnú spojitosť s objektami kultúrnych pamiatok. Realizácia prevádzkovania navrhovanej činnosti nebude vytvárať deliace alebo bariérové efekty v štruktúre sídla. V danej lokalite sa nenachádzajú archeologické náleziská.

Uvedený komplex je umiestnený v zmysle Ú.P. obce, v zmysle ktorého uvedené plochy sú určené pre kúpeľníctvo, turizmus a rekreáciu, vybavenosť a ich zmiešané funkcie a nedochádza ku kolízii s priemyselnými plochami obce.

Ú.P. obce vyčlenil túto časť pôdneho fondu, ktorá v súčasnosti je PPF na funkcie, ktoré sú uvedené v predchádzajúcom odstavci. Z uvedeného dôvodu dochádza k záberu PPF. Uvedená časť sa nedotýka LPF.

Z hľadiska odpadového hospodárstva uvedený rekreačný ubytovací areál bude produkovať bežný komunálny odpad, ktorý bude odvážaný obecným zariadením a likvidovaný skládkovaním.

Umiestnenie predmetného ubytovacieho komplexu neovplyvní vodovodné siete obce. Komplex bude napojený na obecnú kanalizáciu.

Ubytovací komplex nebude mať vplyv na dopravný systém okolia. Napojenie komplexu je na existujúcu štátnu cestu č. 1774.

Uvedená výstavba nevyžaduje budovanie náročných súvisiacich inžinierskych sietí. Buduje sa len krátka cestná prípojka, krátka VN prípojka a trafostanica a kanalizačná prípojka.

Uvedená činnosť vyslovene prispieva k cestovnému ruchu, hlavne v spojitosti s Kúpeľmi Bojnice, nakoľko Ú.P. obce toto prelínanie uvedených činností s väzbou na Bojnické kúpele a ďalšie atraktivity, ako je ZOO Bojnice a kultúrne danosti uvedeného regiónu vytvára pozitívne predpoklady pre jeho rozširovanie.

10. OPATRENIA NA ZMIERNENIE NEPRIAZNIVÝCH VPLYVOV JEDNOTLIVÝCH VARIANTOV NAVRHOVANEJ ČINNOSTI NA ŽIVOTNÉ PROSTREDIE.

Realizácia navrhovanej činnosti je v jednej variante a je v súlade s územným plánom obce, čo bolo konštatované v predchádzajúcich častiach ,navyše nie je predpoklad nepriaznivých vplyvov na životné prostredie a preto nie je potrebné prijímať opatrenia na zmiernenie nepriaznivých vplyvov.

11.POSÚDENIE OČAKÁVANÉHO VÝVOJA ÚZEMIA,AK BY SA NAVRHOVANÁ ČINNOSŤ NEREALIZOVALA.

V zmysle platného územného plánu obce, predmetné územie je určené pre uvedený charakter zástavby. V prípade, že by sa predkladaný zámer nerealizoval, v bližšej alebo

vzdialenejšej budúcnosti by mohli dôjsť iný investori, ktorý by mohli umiestniť iný, resp. obdobný charakter súboru, ktorý by spĺňal uvedenú funkciu územného plánu obce.

12.POSÚDENIE SÚLADU NAVRHOVANEJ ČINNOSTI S PLATNOU ÚZEMNOPLÁNOVACOU DOKUMENTÁCIOU A ĎALŠÍMI RELEVANTÝMI STRATEGICKÝMI DOKUMENTMI.

Navrhovaná činnosť je plne v súlade s územným plánom obce, čo bolo niekoľko krát konštatované v predchádzajúcich častiach.

13.ĎALŠÍ POSTUP HODNOTENIA VPLYVOV S UVEDENÍM NAJZÁVAŽNEJŠÍCH OKRUHOV PROBLÉMOV.

Umiestnením „Rekreačného komplexu ubytovania“ na uvedenom území nevznikajú žiadne riziká a negatívne vplyvy na životné prostredie.

V. POROVNANIE VARIANTOV NAVRHOVANEJ ČINNOSTI A NÁVRH OPTIMÁLNEHO VARIANTU.

V zmysle platného územného plánu obce predmetné územie je určené pre uvedený charakter zástavby. Z uvedeného dôvodu je „Zámer“ riešený iba v jednom variante.

Nie je potrebné riešiť súbor kritérií pre výber optimálneho variantu ani zdôvodňovať optimálny variant.

VI. MAPOVÁ A INÁ OBRAZOVÁ DOKUMENTÁCIA.

Príloha č.1-Situácia-širšie vzťahy- výsek z územ. plánu obce

Príloha č.2 –Situácia- M 1:5000

Príloha č.3 – Stanovisko obecného úradu

Príloha č.4 – Stanovisko Stredoslovenská vodárenská prevádzková spoločnosť, a.s

Príloha č 5- Stanovisko Stredoslovenská distribučná,a.s

Príloha č.6 –Situácia – M 1:700

Príloha č.7 – Situácia –model

Príloha č. 8 –Pôdorys 1.PP /čiastkový/

Príloha č. 9 –Pôdorys 1.NP a 2-3 NP

Príloha č.10 –Pôdorys 4.NP

Príloha č.11 – Situácia

Príloha č.12 – Situácia / napoj.na siete./

Príloha č.13 -Situácia -model

Príloha č.14 –Situácia- model

Príloha č. 15 –Model

VII. DOPLŇUJÚCE INFORMÁCIE K ZÁMERU.

1.Zoznam textovej a grafickej dokumentácie, ktorá sa vypracovala pre zámer a zoznam hlavných použitých materiálov.

1. Rekreačný komplex ubytovania- Opatovce nad Nitrou- štúdia

2. Zoznam vyjadrení a stanovísk vyžiadaných k navrhovanej činnosti pred vypracovaním zámeru.

1.Stanovisko obecného úradu

2.Stanovisko -Stredoslovenská vodárenská prevádzková spoločnosť, a.s

3.Stanovisko-Stredoslovenská distribučná,a.s

3.Ďalšie doplňujúce informácie o doterajšom postupe prípravy navrhovanej činnosti a posudzovaní jej predpokladaných vplyvov na životné prostredie.

Zoznam použitej literatúry:

1. Ú.P. obce Opatovce nad Nitrou

2. Atlas SSR, 1980, Vydavateľstvo SAV Bratislava a SÚG a K.Bratislava

3. Futták J. et al. 1966 Fytogeografické členenie Slovenska I. Veda, vydavateľstvo SAV Bratislava
4. Kvalita podzemných vôd na Slovensku 1999, SHMÚ Bratislava 2000
5. Kvalita povrchových vôd na Slovensku 1998 – 1999, SHMÚ Bratislava 2000
6. Mahel' M., et al., 1967: Regionálna geológia Slovenska, ÚÚG Praha
7. Mazúr E., Lukniš M., 1980: Základné geomorfologické členenie SR, SAV Bratislava
8. Michalko J., (ed) et.al. 1986: Geobotanická mapa ČSSR. Slovenská republika. Veda, Bratislava, 162 pp.
9. Štátna vodohospodárska bilancia SR. Vodohospodárska bilancia za rok 1999, časť podzemné vody. SHMÚ Bratislava 2000
10. Šuba J. a kolektív, 1984: Hydrogeologická rajonizácia Slovenska. SHMÚ Bratislava
11. Zakovič M., et.al.: Vysvetlivky k základnej hydrogeologickej mape ČSSR 1 : 200 000, GÚDŠ Bratislava, 1990

VIII. MIESTO A DÁTUM SPRACOVANIA ZÁMERU

Vypracované v Bratislave, apríl 2025,2026

IX.POTVRDENIE SPRÁVNOSTI ÚDAJOV

Potvrdzujem správnosť údajov uvedených v tejto dokumentácii.

Properties s.r.o., Námestie sv. Františka 18, Bratislava

Oprávnený zástupca: Mgr. Štefan György

Ing. Július Olšiak, CSc – Ekosoftcentrum

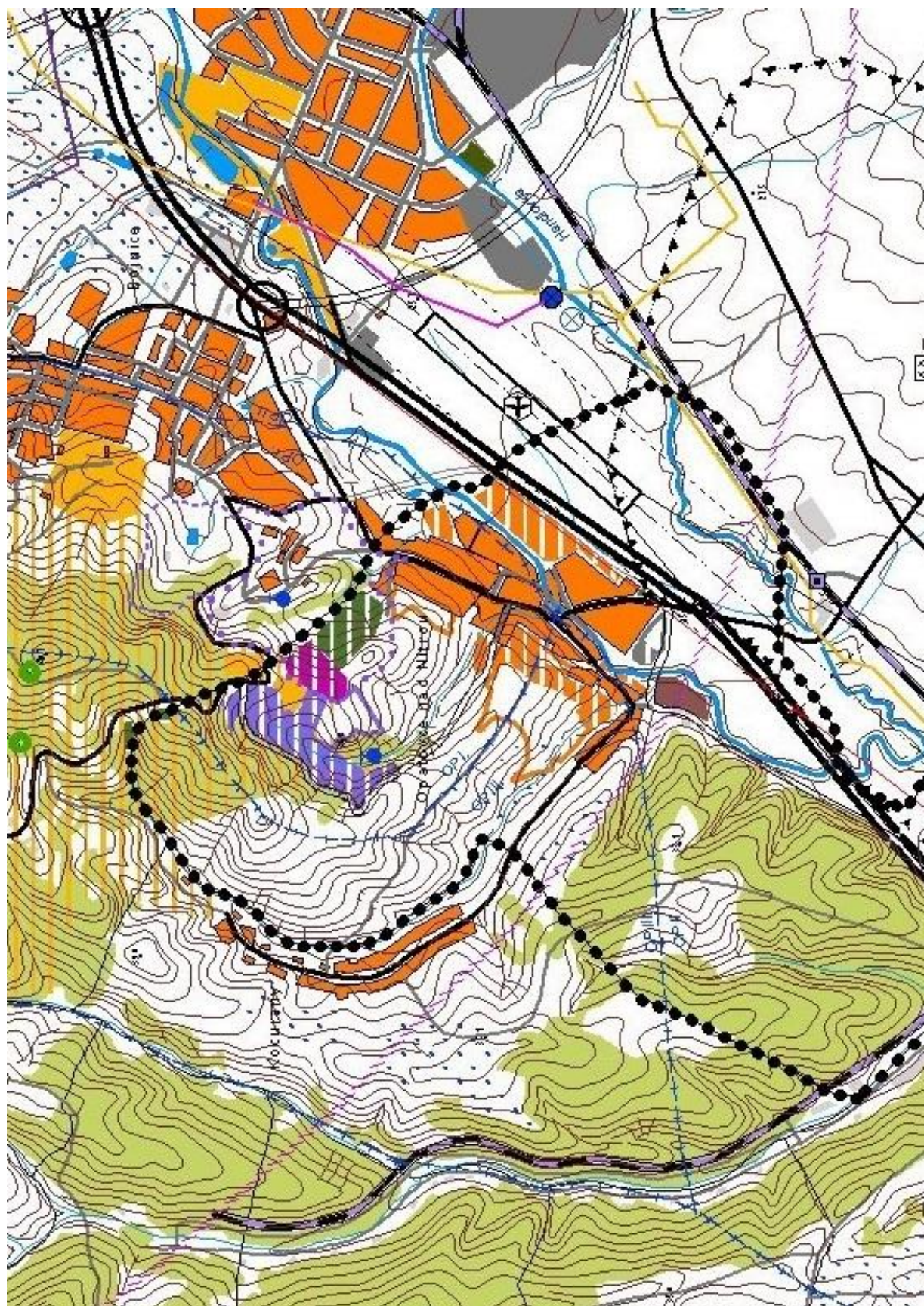
Sabinovská 10, 821 02 Bratislava

9. ZOZNAM RIEŠITEĽOV

Zodpovedný riešiteľ: Ing. Július Olšiak, CSc – Ekosoftcentrum

Riešitelia: RNDr Roman Ilavský

Mgr. Martin Olšiak





[illegible]

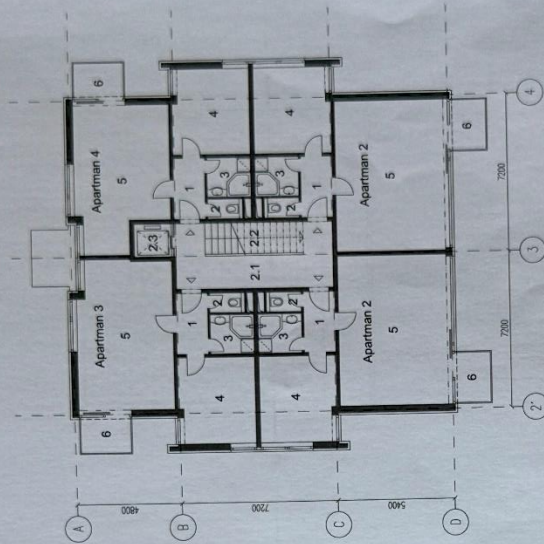
Čís.	Název	(m ²)
0.1	Chodba	15,30
0.2	Schody	6,30
0.3	Výťah	2,55 *
0.4	Stroj. výťah	9,97
0.5	Kobky 1-8	64,78
0.6	Kobky 9-16	64,78
0.7	Parkoviško	86,84
0.8	Odpad	20,78
0.9	Parkoviško	86,78
0.10	Parkoviško	107,62
0.11	Vozovka	174,41
Ad spolu		161,13 m ²
Spolu		637,56 m ²

Čís.	Názov	(m2)
0.12	Vozovka	158,38
Spolu		158,38 m2

AD1 - apartmánový dom č.1 (krajný objekt - nadzemná časť)
AD5 - apartmánový dom č.5 (stredný objekt - podzemná časť)
SB4 - spojovací blok č.4 (stredný objekt - podzemná časť)

38

PÔDORYS 2.-3.NP - AD1



Apartman 4 1x

Čís.	Názov	(m ²)
1	Chodba	4,06
2	WC	1,44
3	Kúpeľňa	3,60
4	Izba	12,96
5	Izba	28,45
6	Balkón	3,33 *
Spolu		50,51 m ²

Anartman 3 1x

Čís.	Názov	(m2)
1	Chodba	4,06
2	WC	1,44
3	Kúpeľňa	3,60
4	Izba	12,96
5	Izba	30,80
6	Balkón	3,33 *

Apartman 4 1x

Čís.	Názov	(m ²)
1	Chodba	4,06
2	WC	1,44
3	Kúpeľňa	3,60
4	Izba	12,96
5	Izba	28,45
6	Balkón	3,33 *
Spolu		50,51 m ²

OPATOVCE NAD NITROU

MIERKA: 1:200

DÁTUM: 2025

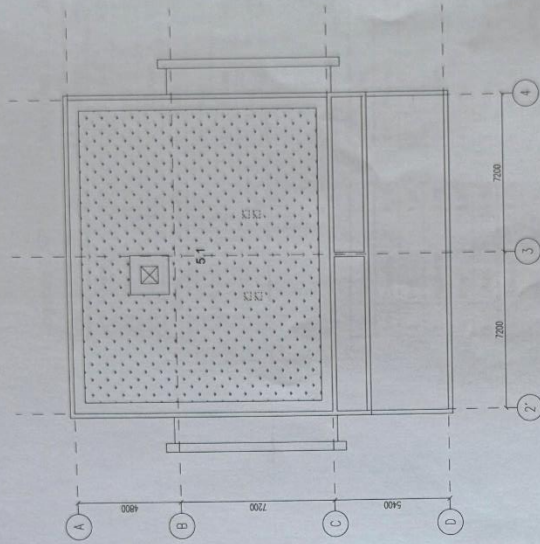
Apartment 2 2x

Čís.	Názov	(m2)
1	Chodba	4,06
2	WC	1,44
3	Kúpeľňa	3,60
4	Izba	12,96
5	Izba	35,86
6	Balkón	3,33 *
	Spolu	57,92 m2

Apartment 2 2x

Čís.	Názov	(m2)
1	Chodba	4,06
2	WC	1,44
3	Kúpeľňa	3,60
4	Izba	12,96
5	Izba	23,96
6	Balkón	3,33 *

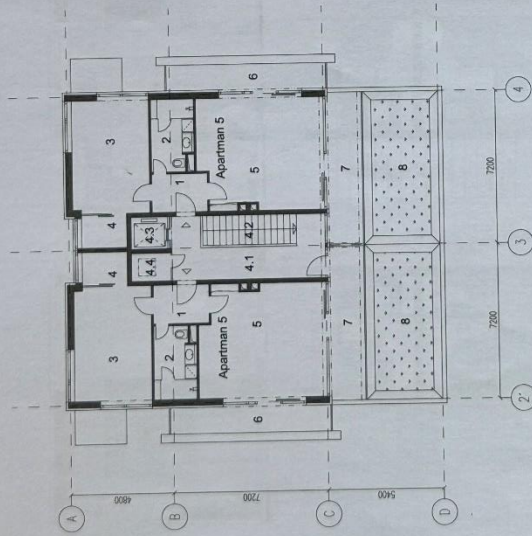
PÓDORYS 5.NP - AD1



Legenda 5 NP

Čís.	Názov	(m2)
5.1	Strecha	172,80 *
	Spolu	172,80 m2

PÓDORYS 4.NP - AD1



Apartman 5 2x

Čís.	Názov	(m2)
1	Chodba	4,68
2	Kúpeľňa + WC	6,42
3	Izba	19,08
4	Šatník	4,00
5	Izba	30,21
6	Lodžia	9,12 *
7	Lodžia	11,80 *
8	Zel. strecha	25,56 *
	Spolu	64,39 m2

Legenda 4.NP

Čís.	Názov	(m2)
4.1	Chodba	14,85
4.2	Schody	6,30
4.3	Výťah	2,55 *
4.4	Výlez na str.	2,40
	Spolu	23,55 m2

INVESTOR: GYS Properties s.r.o., Nám. Sv. Františka 18, Bratislava
REKREAČNÝ KOMPLEX UBYTOVANIA
OPATOVCE NAD NITROU
AUTORI: ING. ARCH. J. POLÁSEK, ING. ARCH. T. DEHELÁN
MIERKA: 1:200
DÁTUM: 2025