

Oznámenie o zmene navrhovanej činnosti

Obytný súbor Dostupné bývanie Nitra

vypracované podľa § 29 a prílohy č. 8a zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie

Navrhovateľ	Dostupné bývanie Nitra I s.r.o.
Miesto	Nitriansky kraj, okres Nitra, mesto Nitra, k. ú. Mlynárce
Predmet zmeny	SO 03.1 Polyfunkčný objekt, SO 04.1 Parkovací dom a súvisiace úpravy
Dokumentácia	Zmena územného rozhodnutia; Ravasz & Partners; 31. 7. 2026
Dátum oznámenia	02. 09. 2026

I. Údaje o navrhovateľovi

1. Názov	Dostupné bývanie Nitra I s.r.o.
2. IČO	55 908 527
3. Sídlo	Trnavská cesta 112 A, 821 01 Bratislava – mestská časť Ružinov
4. Oprávnený zástupca	Ing. Martin Liška, konateľ; adresa na doručovanie: sídlo spoločnosti; telefonický a e-mailový kontakt prostredníctvom kontaktnej osoby
5. Kontaktná osoba	Ing. Ondrej Piški, TEBS s.r.o., Trnavská cesta 112 A, 821 01 Bratislava; +421 905 433 384; piski@tebs.sk; miesto konzultácií po dohode

II. Názov zmeny navrhovanej činnosti

Obytný súbor Dostupné bývanie Nitra – zmena územného rozhodnutia, najmä SO 03.1 Polyfunkčný objekt a SO 04.1 Parkovací dom a súvisiace zmeny.

III. Údaje o zmene navrhovanej činnosti

1. Umiestnenie navrhovanej činnosti

Kraj / okres / obec	Nitriansky kraj / Nitra / mesto Nitra
Katastrálne územie	Mlynárce
Parcely	565/2, 565/3, 566/3, 562/1, 562/2, 562/3, 562/6, 563/1, 562/4, 564, 563/2, 566/2, 566/11, 566/12, 566/13, 566/14 a 567/1
Pôvodná plocha	16 990 m ²
Rozšírenie	4 007 m ²
Celková plocha po zmene	20 997 m ²

Zmena sa realizuje v rozvojovej lokalite Kamenec – Mlynárce v nadväznosti na existujúce a povoľované objekty obytného súboru. Umiestnenie, hranice riešeného územia a vzťah k okolitej zástavbe sú vyznačené v koordinačnej situácii a mape širších vzťahov.

Parcela č. 567/1 je v podielovom spoluvlastníctve spoločností Dostupné bývanie Nitra I s.r.o. (4/10), Dostupné bývanie Nitra II s.r.o. (3/10) a Štefana Svrčka (3/10). Súhlas Štefana Svrčka a Dostupné bývanie II s.r.o. sa prikladá k majetkovoprávnym podkladom. Vlastnícke a iné práva k ostatným pozemkom budú preukázané aktuálnymi listami vlastníctva a príslušnými súhlasmi.

2. Pôvodného a technologického riešenia vrátane vstupov a výstupov

2.1 Pôvodné a navrhované riešenie

Pôvodné riešenie uvažovalo so stavebnými objektmi SO 03 a SO 04 ako vzájomne prepojeným polyfunkčným a parkovacím celkom. Zmena ich nahrádza samostatnými objektmi SO 03.1 a SO 04.1, pričom sa mení ich hmota, dispozícia, parkovanie, dopravná obsluha a rozsah dotknutých pozemkov.

PARAMETER	PÔVODNÝ STAV	NAVRHOVANÁ ZMENA	POZNÁMKA
Plocha areálu	16 990 m ²	20 997 m ²	+ 4 007 m ²
Byty SO 03.1	pôvodné riešenie SO 03	44 bytov	26 jednoizbových + 18 dvojizbových
Občianska vybavenosť	polyfunkcia	supermarket v SO 03.1	zásobovanie samostatnou obsluhou
Parkovací dom	SO 04 – 187 miest	SO 04.1 – 149 miest	samostatný otvorený objekt
Parkovanie SO 03.1	súčasť pôvodného celku	53 miest potrebných a pridelených	36 + 14 + 3
Parkovanie spolu	377 miest	377 miest	celkový počet sa nemení
Požadované parkovanie spolu	podľa pôvodného riešenia	341 miest	rezerva 36 miest

2.2 Kapacity a stavebné riešenie

- SO 01.1 až SO 01.5: päť bytových objektov po 48 bytov, spolu 240 bytov.
- SO 02: 28 bytov.
- SO 03.1: polyfunkčný objekt so 44 bytmi (26 jednoizbových a 18 dvojizbových), supermarketom, zeleným vnútorným patiom a 36 parkovacími miestami v objekte. Objekt má šesť nadzemných podlaží a jedno ustúpené podlažie; nosný systém je železobetónový skelet. Maximálna výška v rámci riešenia je 24,8 m.
- SO 04.1: otvorený prefabrikovaný parkovací dom s časťami v jednej a dvoch úrovniach a parkovaním na streche; 149 parkovacích miest, tri vjazdy/výjazdy, osem miest s nabíjaním elektromobilov a zelená fasáda.
- Celkový počet bytov v obytnom súbore po zmene je 312. Celkový počet parkovacích miest zostáva 377.

2.3 Parkovanie SO 03.1

Potreba pre byty	43 miest
Potreba pre supermarket	10 miest
Potreba spolu	53 miest
V SO 03.1	36 miest
V exteriéri	14 miest – 4 pre byty a 10 pre supermarket
V SO 04.1	3 miesta priradené SO 03.1
Pridelené spolu	53 miest

2.4 Plošné bilancie

Riešené územie	20 997 m ²
Zastavané plochy	5 529 m ² / 26,30 %
Spevnené plochy	7 832 m ² / 37,30 %
Zeleň	približne 7 636 m ² / 36,40 %

2.5 Nároky na infraštruktúru a vstupy

- Pôda a pozemky: rozšírenie riešeného územia o 4 007 m²; nepredpokladá sa záber lesných pozemkov. Presné druhy pozemkov vyplývajú z aktuálnych listov vlastníctva.
- Voda: priemerná potreba vody pre SO 03.1 je 14 480 l/deň, maximálna denná 17 524 l/deň, maximálna hodinová 1 591,5 l/h a ročná potreba približne 4 887,4 m³. SO 04.1 má len nárok na požiarnu vodu.
- Energia: objekty budú zásobované elektrickou energiou; vykurovanie je navrhnuté z centrálného zdroja tepla. Plyn sa nevyužíva. Ročná potreba tepla SO 03.1 je približne 116,3 MWh.

- Doprava: prístup je zabezpečený cez komunikačný systém obytného súboru; zásobovanie supermarketu a odvoz odpadu sú riešené jednosmernou obslužnou komunikáciou. Pre malú okružnú križovatku Kmeťova bolo vydané stavebné povolenie č. SP 11216/2023-006-Ing.Pk z 28. 6. 2023.
- Suroviny a pracovné sily: bežné stavebné materiály a mechanizmy; počty pracovníkov a presné objemy materiálov budú závisieť od organizácie výstavby.
- Dreviny: existujúca vegetácia má prevažne charakter ovocných a náletových drevín. Dreviny vhodné na zachovanie sa ochránia; výrub sa vykoná len na základe inventarizácie a príslušného súhlasu s náhradnou výsadbou.

2.6 Výstupy

- Splaškové vody zo SO 03.1 budú gravitačne odvádzané do existujúcej verejnej kanalizácie. SO 04.1 nevytvára splaškové vody.
- Dažďové vody sa oddelia na čisté a potenciálne znečistené. Vody z parkovacích plôch budú pred zaústením do existujúcej dažďovej kanalizácie čistené v odlučovači ropných látok; kapacita bola podľa projektovej správy zohľadnená v riešení areálu.
- Ovzdušie: počas výstavby vzniknú dočasné emisie prachu a výfukových plynov. Počas prevádzky budú dominantné emisie z dopravy; samostatný plynový zdroj sa nenavrhne.
- Hluk a vibrácie: dočasne zo stavebných mechanizmov a dopravy, počas prevádzky z vozidiel, zásobovania a technických zariadení. Vzduchotechnické a chladiace zariadenia budú pružne uložené a navrhnuté tak, aby vonkajší hluk neprekročil projektované hodnoty 50 dB cez deň a 45 dB v noci.
- Odpady: stavebné, výkopové a obalové odpady počas výstavby a komunálne, obalové a prevádzkové odpady počas užívania. Budú triedené a odovzdávané oprávneným osobám.
- Rizikové látky: chladivá R410A/R32 v technologických zariadeniach a malé množstvá ropných látok vo vozidlách. Riziko úniku sa obmedzí technickým stavom zariadení, havarijnými prostriedkami a ORL.

3. Prepojenie s ostatnými činnosťami a možné riziká havárií

Zmena je funkčne, dopravne a technicky prepojená s objektmi SO 01.1 až SO 01.5, SO 02, vnútroareálovými komunikáciami, inžinierskymi sieťami a širším rozvojom lokality Kamenec – Mlynárce. Kumulatívne sa môžu prejaviť najmä dopravné zaťaženie, hluk, prašnosť počas súbežnej výstavby, nároky na verejnú kanalizáciu a zmena odtokových pomerov.

Havarijné riziká sú spojené najmä s únikom ropných látok, požiarom vozidla alebo nabíjacieho miesta, poruchou technických zariadení a mimoriadnym prívalovým dažďom. Parkovací dom je otvorený, bude riešený podľa požiaro-bezpečnostnej dokumentácie; súčasťou areálu je požiarne nádrž s objemom 35 m³. Vody z parkovania budú čistené v ORL a počas výstavby budú k dispozícii sorpčné prostriedky.

4. Druh požadovaného povolenia

Zmena rozhodnutia o umiestnení stavby č. SP 5797/2020-009-Ing.Pk, právoplatného 27. 10. 2021, a následné povolenia a súhlasy podľa stavebných a osobitných predpisov, najmä pre vodné stavby a nakladanie s vodami, výrub drevín, napojenia na siete, dopravu a požiarnu bezpečnosť. Pre časť obytného súboru bolo vydané stavebné povolenie č. SP 11563/2022-008-Ing.Pk, právoplatné 8. 8. 2023. K zmene bolo vydané vyjadrenie mesta Nitra č. ÚHA/6025/2026 KME30.

5. Vplyvy presahujúce štátne hranice

Vzhľadom na charakter, rozsah a vnútrozemské umiestnenie zmeny sa vplyvy presahujúce štátne hranice Slovenskej republiky nepredpokladajú.

6. Súčasný stav životného prostredia dotknutého územia vrátane zdravia ľudí

Dotknuté územie je súčasťou rozvojovej mestskej lokality Kamenec – Mlynárce s obytnou zástavbou, dopravnými plochami, technickou infraštruktúrou a pozostatkami pôvodnej poľnohospodárskej a náletovej vegetácie. Územie je antropogénne ovplyvnené. Citlivými receptormi sú najmä existujúce a povoľované byty v obytnom súbore a okolí.

Z predložených podkladov nevyplýva priamy zásah do chráneného územia alebo územia Natura 2000. Túto skutočnosť preukáže mapa širších vzťahov. Za rozhodujúce environmentálne témy sa považujú doprava a hluk, dažďové vody, ochrana pôdy a podzemných vôd, zeleň a mikroklima, odpady a bezpečnosť parkovacieho domu.

IV. Vplyvy na životné prostredie a zdravie obyvateľstva vrátane kumulatívnych a synergických vplyvov

ZLOŽKA	PREDPOKLADANÝ VPLYV	VÝZNAMNOSŤ	OPATRENIA
Pôda a územie	Trvalý lokálny záber ďalších 4 007 m ² a zvýšenie urbanizácie územia.	mierne nepriaznivý	Dodržať hranice staveniska; minimalizovať spevnené plochy; zabezpečiť približne 36,4 % zelene.
Voda	Splaškové a dažďové vody; riziko znečistenia z parkovania.	nízky až stredný	Oddelená kanalizácia, ORL, kontrola kapacity, havarijné prostriedky a zákaz nekontrolovaného vypúšťania.
Ovzdušie a klíma	Dočasná prašnosť, emisie dopravy a prehrievanie spevnených plôch.	mierne nepriaznivý	Kropenie, čistenie komunikácií, zakrývanie nákladov, centrálné teplo bez plynu, zelené patio a fasáda.
Hluk	Výstavba, doprava, zásobovanie a technológie supermarketu.	nízky až stredný	Denný režim hlučných prác, pružné uloženie technológií, kontrolné meranie a dodržanie hlukového posúdenia.
Doprava	Zmena vnútorného rozdelenia parkovania a nový režim zásobovania; celkových 377 miest sa nemení.	mierne nepriaznivý	Jednosmerné zásobovanie, bezpečné pešie trasy, dopravné značenie, koordinácia s križovatkou Kmeťova.
Zeleň a biodiverzita	Odstránenie časti ovocných/náletových drevín a fragmentácia zelene.	mierne nepriaznivý	Dendrologická inventarizácia, ochrana ponechaných drevín, náhradná výsadba, zelená fasáda a následná starostlivosť.
Odpady	Stavebné a komunálne odpady.	nízky	Triedenie, evidencia, prednostné zhodnotenie a odovzdanie oprávneným osobám.
Zdravie	Dočasný rušenie počas výstavby; prevádzkové vplyvy z dopravy a technológií.	nízky pri opatreniach	Bezpečná organizácia staveniska, obmedzenie prašnosti a hluku, hygienické limity a protipožiarne opatrenia.
Kumulatívne vplyvy	Súbeh výstavby a prevádzky ostatných etáp a okolitých zámerov.	stredný – zvládnuť	Koordinovaný harmonogram, aktualizácia dopravy/hluku, priebežné čistenie komunikácií a kontrola dažďových vôd.

Celkové zhodnotenie

Zmena zväčšuje riešené územie a mení priestorové a dopravné usporiadanie objektov SO 03 a SO 04. Nezvyšuje však celkový počet parkovacích miest v obytnom súbore; navrhovaných 377 miest prevyšuje vypočítanú potrebu 341 miest. Nové riešenie využíva centrálnu zásobovanie teplom bez plynového zdroja, čistenie dažďových vôd z parkovania v ORL a prvky zelene.

Pri splnení uvedených opatrení a podmienok pôvodného rozhodnutia sa neočakáva vznik významných nepriaznivých vplyvov, ktoré by nebolo možné primerane zmierniť v projektovej a povoľovacej fáze. Konečné určenie, či sa zmena bude ďalej posudzovať, prináleží príslušnému orgánu v zisťovacom konaní.

V. Všeobecne zrozumiteľné záverečné zhrnutie

Navrhovateľ pripravuje zmenu už povoleného obytného súboru v Nitre – Mlynárčiach. Hlavnou zmenou je nové usporiadanie polyfunkčného domu SO 03.1 a samostatného parkovacieho domu SO 04.1. SO 03.1 bude obsahovať 44 bytov, supermarket a 36 parkovacích miest. Pre tento objekt je potrebných 53 miest; ďalších 14 bude v exteriéri a 3 v parkovacom dome. SO 04.1 bude mať 149 miest. V celom obytnom súbore zostane 377 parkovacích miest.

Riešené územie sa zväčší zo 16 990 m² na 20 997 m². Pribudnú najmä parcely 566/2, 566/11 až 566/14 a 567/1. Zastavané plochy budú predstavovať 26,3 %, spevnené plochy 37,3 % a zeleň približne 36,4 % územia.

Najdôležitejšími vplyvmi sú dočasný hluk a prašnosť počas výstavby, doprava a zásobovanie supermarketu, dažďové vody z parkovania a zásah do existujúcej vegetácie. Dažďová voda z parkovacích plôch bude čistená v odlučovači ropných látok, vykurovanie bude zabezpečené centrálnym zdrojom bez plynu a súčasťou riešenia bude zelené patio, zelená fasáda a náhradná výsadba. Pri dodržaní navrhnutých opatrení sa významné nepriaznivé vplyvy nepredpokladajú.

VI. Prílohy

Č.	PRÍLOHA	OBSAH
1	Pôvodné právoplatné rozhodnutie zo zisťovacieho konania	OU-NR-OSZP3-2020/004695-021 zo dňa 27. 1. 2020, právoplatné 27. 2. 2020.
2	Rozhodnutie o umiestnení stavby	SP 5797/2020-009-Ing.Pk, právoplatné 27. 10. 2021.
3	Projektová dokumentácia zmeny územného rozhodnutia	Súhrnná technická správa, výkresy SO 03.1 a SO 04.1, koordinačná situácia, doprava, siete a požiarne bezpečnosť.
4	Mapa širších vzťahov a katastrálna situácia	S označením lokality, okolitej zástavby a chránených území.
5	Porovnávacía bilancia pôvodného a nového riešenia	Plochy, byty, občianska vybavenosť, parkovanie, doprava a siete.
6	Parkovacia a dopravná bilancia	53 miest pre SO 03.1; 149 miest SO 04.1; 377 miest spolu; širšie dopravné vzťahy.
7	Vodohospodárske podklady	Bilancia vody, splašková a dažďová kanalizácia, ORL, retencia/kapacitné posúdenie.
8	Majetkovoprávne podklady	Aktuálne listy vlastníctva a súhlasy; vrátane súhlasu Štefana Svrčka k parcele 567/1.
9	Vyjadrenie mesta Nitra	ÚHA/6025/2026 KME30.
10	Stavebné povolenia súvisiacich objektov	SP 11563/2022-008-Ing.Pk a SP 11216/2023-006-Ing.Pk.

VI.1 Informácia o predchádzajúcom posudzovaní

Pôvodná navrhovaná činnosť bola posudzovaná v zisťovacom konaní pod názvom „Obytný súbor Dostupné bývanie Nitra“, navrhovateľ Dostupné bývanie Nitra s.r.o., príslušný orgán Okresný úrad Nitra, odbor starostlivosti o životné prostredie.

Rozhodnutie: Okresný úrad Nitra č. OU-NR-OSZP3-2020/004695-021 zo dňa 27. 1. 2020, právoplatné 27. 2. 2020.

VII. Dátum spracovania

02. 09. 2026

VIII. Spracovateľ oznámenia

Ing. Ondrej Piški
TEBS s.r.o.
Trnavská cesta 112 A, 821 01 Bratislava

.....
podpis

IX. Podpis oprávneného zástupcu navrhovateľa

Ing. Martin Liška, konateľ
Dostupné bývanie Nitra I s.r.o.

Dostupné bývanie Nitra I. s.r.o.
Trnavská cesta 112/A
821 01 Bratislava
IČO: 55 908 527, DIČ: 2122129229

.....
podpis / pečiatka

