

MESTO NITRA,
Mestský úrad v Nitre, odbor stavebného poriadku
Štefánikova trieda 60, 950 06 Nitra

Č: SP 15109/2022-004-Ing. Tr

V Nitre dňa 18.10.2022

OZNÁMENIE
- verejná vyhláška -

Vec: Oznámenie o začatí územného konania o umiestnení stavby a využívaní územia s ústnym pojednávaním a miestnym zisťovaním

Na mesto Nitra ako príslušný stavebný úrad podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“), doručil navrhovateľ: **ORBIS paradisum s.r.o. , Za Humnami 750/34, Nitra 949 01, IČO:51172330**, v konaní zastúpený konateľom: **Petrom Taligom**, podal dňa **04.10.2022** s doplnením **17.10.2022** návrh na začatie územného konania o umiestnení stavby a o využívaní územia (novostavba): **Bytový dom „Lomnická“ Nitra**, na pozemkoch parc. č. **reg. C 1453/1, 1453/3, 1453/4, 1453/5, 1453/6, 1454, 1392/3, 1423 parc. č. reg. E 10/1**, k. ú. **Chrenová**

Bytový dom „Lomnická“
-Nitra, Lomnická ulica, k. ú. Chrenová-

v rozsahu:

A) Stavebné objekty:

SO A301 Bytový dom

- parcela č. **C 1453/1, 1453/3, 1453/4, 1453/5, 1453/6, 1392/3, 1423, 1454** („E“ *10/1*), k. ú. Chrenová

B) Inžinierské objekty

SO 101 Vodovodná prípojka

- parcela č. **1453/1, 1453/3, 1454** („E“ *10/1*) , k. ú. Chrenová

SO 102 Kanalizačná prípojka

- parcela č. **1453/1, 1453/3, 1454** („E“ *10/1*) k. ú. Chrenová

SO 103 Elektrická prípojka NN

- parcela č. **1453/3, 1453/4, 1453/3** , k. ú. Chrenová

SO 104 Plynová prípojka

- parcela č. **1453/1, 1453/3, 1454** („E“ *10/1*) , k. ú. Chrenová

SO 105 Pripojenie na miestnu komunikáciu a areálová komunikácia

- parcela č. **1453/1, 1453/3, 1453/4, 1453/5** , k. ú. Chrenová

SO 201 Príprava územia, asanácia jestvujúcich drobných objektov

- parcela č. **1453/1, 1453/3, 1453/4, 1453/5, 1453/6** , k. ú. Chrenová

SO 202 Areálové sadové úpravy a drobná architektúra

- parcela č. **1453/1, 1453/3, 1453/4, 1453/5, 1453/6** , k. ú. Chrenová

SO 203 Areálové komunikácie, chodníky a spevnené plochy

- parcela č. **1453/1, 1453/3, 1453/4, 1453/5, 1453/6** , k. ú. Chrenová

SO 204 Požiarna nádrž

- parcela č. **1453/1**, k. ú. Chrenová

SO 205 Dažďová kanalizácia s retenčnými a vsakovacími objektami

- parcela č. **1453/1, 1453/3, 1453/5** k. ú. Chrenová

Rozsah a usporiadanie staveniska:

Miesto stavby:

mesto Nitra, okres Nitra, územie Nitrianskeho kraja, katastrálne územie Chrenová

na pozemkoch parc. č. katastra „C“ **1453/1, 1453/3, 1453/4, 1453/5, 1453/6, 1392/3, 1423, 1454** („E“ *10/1*)

Katastrálne územie: Chrenová

Ku ktorým má navrhovateľ: parcela č.: „C“ 1453/1 k.ú. Chrenová – súhlas vlastníka pozemku v zmysle LV 1369 – Rímskokatolícka cirkev Biskupstvo Nitra
„C“ 1453/3 k.ú. Chrenová – súhlas vlastníka pozemku v zmysle LV 2343 – Rímskokatolícka cirkev Biskupstvo Nitra
„C“ 1453/4 k.ú. Chrenová – súhlas vlastníka pozemku v zmysle LV 2343 – Rímskokatolícka cirkev Biskupstvo Nitra
„C“ 1453/5 k.ú. Chrenová – súhlas vlastníka pozemku v zmysle LV 2343 – Rímskokatolícka cirkev Biskupstvo Nitra
„C“ 1453/6 k.ú. Chrenová – súhlas vlastníka pozemku v zmysle LV 2343 – Rímskokatolícka cirkev Biskupstvo Nitra
„C“ 1392/3 k.ú. Chrenová – súhlas vlastníka pozemku v zmysle LV 1369 – Rímskokatolícka cirkev Biskupstvo Nitra
„C“ 1423 k.ú. Chrenová – súhlas vlastníka pozemku v zmysle LV 1223 – Mesto Nitra
„C“ 1454 („E“10/1)k.ú. Chrenová súhlas vlastníka pozemku v zmysle LV 2343 – Rímskokatolícka cirkev Biskupstvo Nitra

Spôsob doterajšieho využitia územia: podľa druhu pozemku - zastavané plochy a nádvoría

účel stavby: pozemná stavba – bytová budova
pozemná stavba určená na rôzne účely (pre obchod a služby, administratíva, šport, wellness)
inžinierska stavba – rozvody sietí, spevnené plochy

charakter stavby: stavba trvalá

navrhovateľ: ORBIS paradisum s.r.o. so sídlom Za Humnami 750/34, Nitra 949 01

zodp. projektant: Ing. Ľubomír Candrák, aut. stav. inž. Hviezdoslavova 4, 953 01 Zlaté Moravce

účastníci konania:

Vlastníci dotknutých pozemkov podľa parcelných čísel: katastra „C“ 1674, 1447/3, 1369, 1453/31, 1453/7, 1453/9, 1453/29, 1454 („E“ 1751/1, 9, 2/101, 1/1)

Katastrálne územie: Chrenová

Vlastníci susedných pozemkov a najbližších stavieb podľa parcelných čísel reg. “C“ 1453/8, 1447/2, 1678, 1673/2, 1455/2, 1673/9, 1673/8 k.ú. Chrenová

Základné údaje o stavbe:

Navrhovaný objekt - BD Lomnická sa nachádza v zmiešanom území v intraviláne mesta Nitra, časť Chrenová, juhovýchodne od rekreačno-relaxačnej zóny – park Brezový háj. Vymedzená lokalita tvorí súčasť širšieho centra sídla a jej potenciál rozvoja je jednak v rozšírení jestvujúcej obytnej zóny (mestský blok vymedzený ulicami Nábrehie mládeže - Boženy Slančíkovej – Trieda Andreja Hlinku – Lomnická) a tiež v doplnení služieb a občianskej vybavenosti v novo vznikajúcej zóne pozdĺž ulice Lomnická (smer od Nábrehia mládeže ku Chrenovskej – OC Max Nitra).

Z hľadiska funkčného sa jedná o strednopodlažný BD s funkciou krátkodobého a dlhodobého bývania, polyfunkciou a doplnkovou funkciou športu a rekreácie v nadväznosti na okolitú zástavbu a rekreačno-relaxačnú zónu – park Brezový háj). Konceptia a filozofia stavby sa stáva živou súčasťou a pokračovaním obytnej zóny v nadväznosti na jestvujúce plochy zelene.

Z hľadiska usporiadania zástavby sa jedná o kompaktnú blokovú stavbu v tvare písmena „U“, orientovanú vnútroblokom smerom k atletickému štadiónu a kompaktným blokom (priečelím) na plánovanú výstavbu obytných a polyfunkčných celkov – vymedzenie navrhovaných uličných čiar a uličných koridorov a tiež v súlade s požiadavkou na kompaktnú uličnú zástavbu (po konzultáciách s ÚHA Nitra).

Výškové a priestorové členenie objektu je dané jednak tvarom pozemku a možnosťami jeho využitia a tiež okolitou zástavbou a funkciami v danej lokalite. Maximálna podlažnosť bola stanovená na 6. nadzemných podlaží + strešná nadstavba s výmerou menšou ako 50 % výmery predchádzajúceho podlažia) s maximálnou výškou zástavby (6x3,6m=21,60 m od upraveného terénu po rímsu strechy,

navrhovaná je na kóte + 21,545 m (v súlade s návrhom rozvoja stavebných objektov pre PF Celky Agrokomplex, Čermáň, Diely, Chrenová, Kalvária, Klokočina, Lúky, Martinský vrch, Mlynárce, Nové mesto, Novosady, Párovce a Šindolka) .

Základné údaje charakterizujúce stavbu a jej budúcu prevádzku:

Celková plocha pozemku: 7 500,00 m²

Plocha pripojovacej komunikácie 126,20 m²

Zastavaná plocha (objekt 1.p.p.) : 5 236,81 m²

Zastavaná plocha (objekt 1.n.p.) : 2 077,50 m² (27,70 % z plochy pozemku)

Zastavaná plocha (dopravné komunikácie, parkoviská a spevnené plochy celkom) : 3 050,24 m² (40,67 % z plochy pozemku)

Rezerva pre budúcu cyklotrasu a verejný chodník 194,25 m² (4,53% z plochy pozemku)

Plochy zelene celkom : 2 178,01 m² (29,01% z plochy pozemku)

Koeficient zastavanosti : 0,71

Stručná charakteristika územia:

Lokalita je situovaná na centrálnej časti intravilánu mesta Nitra, na Lomnickej ulici, v mestskej časti Chrenová. Územie má rovinatý charakter, celá plocha je pokrytá porastom. Nadmorská výška osciluje okolo kóty 140,00 m n.m. V súčasnej dobe je územie väčšinou bez využitia, čiastočne pokryté náletovými drevinami. Riešené územie sa nachádzajú v meste Nitra, na Lomnickej ulici, na pozemkoch „C“ KN parcely č. 1453/1, 1453/3, 1453/4 a 1453/5, v katastrálnom území Chrenová. Riešené územie je rovinaté. Ide o plochy pestovateľských záhradiek, z ktorých väčšia časť je stále využívaná na pestovateľské účely aj v súčasnosti. V strede parcely 1453/3 sa nachádza halda kompostovateľného, biologického odpadu. Parcely č. 1453/4 a 1453/5 sú dlhodobo zanedbané a neprebíha na nich pestovanie plodín. Na týchto parcelách sa v najvyššej miere nachádzajú náletové dreviny. Z hľadiska širších vzťahov je záujmové územie umiestnené na okraji urbanizovanej zóny sídliska Chrenová a v bezprostrednej blízkosti ležiaceho nákupného centra. K významnejšej výstavbe došlo v danej oblasti až koncom 80 tých rokov a v 90 tých rokoch. Pozemky sú v súčasnosti čiastočne oplotené a vytvárajú uzavretý areál s rôznym využívaním nájomníkmi v zmysle zmluvných vzťahov s majiteľom pozemkov. Ukončenie nájomných vzťahov je riešené v súčinnosti s pripravovaným oddelením pozemkov podľa nového obchodného vzťahu medzi pôvodným a budúcim majiteľom. Záujmové územie je vybavené inžinierskou infraštruktúrou so situovaním distribučných sietí energií – vody, plynu, kanalizačnou sieťou a miestnou komunikáciou – ulicou Lomnická. V lokalite je aj nadväznosť obchodno-relaxačnej zóny tvorenej jednak nákupno-zábavným zariadením „MAX“ a ďalšími obchodnými zariadeniami v zóne, ako aj športovou lokalitou atletického štadióna a oddychovo relaxačnou lokalitou „Brezový háj“ s blízkosťou rieky Nitra.

Stručný popis stavby:

A) stavebné objekty:

SO A301 Bytový dom

- parcela č. C 1453/1, 1453/3, 1453/4, 1453/5, 1453/6, 1392/3, 1423, 1454 („E“ 10/1), k. ú. Chrenová
- Základný tvar navrhovaného objektu je tvar písmena „U“ , pričom kompaktná časť objektu je situovaná súbežne k ulici Lomnická a smerom k atletickému štadiónu smerujú stupňovite sa znižujúce bočné bloky. Základný rozmer objektu v 1.np je 65,15m x 47,90 m. Objekt je navrhovaný so 6. nadzemnými podlažiami s výškou v úrovni strešnej rímsy 25,545 m a strešnou nadstavbou v rozsahu menšom ako 50% predchádzajúceho nadzemného podlažia
- Založenie stavby je navrhované s hĺbkovým zakladaním v stavebnej jame. Na vrtaných pilótach bude zriadená základová železobetónová doska. Vrchná stavba sa navrhuje s použitím železobetónového monolitického skeletu s nosným systémom kombinovaným stĺpovým a stenovým s prievlakmi so železobetónovými stropnými doskami. Murovaný obvodový plášť so zateplením systémom ETICS s izolačným materiálom na báze MW. Murované konštrukcie budú tehlové z tehlového systému s použitím presných brúsených tvárnic na lepidlo, resp. lepidlo. Navrhované budú tehlové tvarovky príslušných hrúbok pre obvodový plášť, deliace priečkové murivo, vnútorné stužujúce steny. Zvislé komunikačné jadrá sú v objekte navrhované 2, umiestnené v bloku „B“ na rozhraní s blokom „A“ a blokom „C“. Každé komunikačné jadro je tvorené schodiskom a výtahovou šachtou a zaústené sú do

chodby príslušného podlažia. Komunikačné jadro je vždy vedené z podzemného podlažia (garážových priestorov a vyústené je na streche objektu. Konštrukcie jadier budú monolitické železobetónové

- Teplá voda - Príprava teplej vody je decentralizovaná, pre každý byt samostatne v bytových staničkách. Hlavný rozvod teplej vody bude vedený súběžne s rozvodom studenej vody a cirkulácie ako hlavný ležatý rozvod suterénom objektu k jednotlivým stúpacím potrubiam. Na konci vetiev sa potrubia teplej vody a cirkulácie prepoja. Zo stúpacích potrubí budú vyvedené odbočky pre jednotlivé bytové jednotky. Príprava teplej vody bude prebiehať lokálne, domovými výmenníkovými staničkami, odkiaľ teplá voda pokračuje ku jednotlivým odberným miestam. Rozvod teplej vody bude izolovaný proti ochladzovaniu
- Do garáži je navrhnuté nútené podtlakové vetranie, podľa požiadaviek vyššie uvedenej normy, s núteným odvodom a prirodzeným prívodom vzduchu, alebo s núteným odvodom a núteným prívodom vzduchu - prietok privádzaného vzduchu musí byť o 10 až 20 % nižší ako prietok odsávaného vzduchu. Miestnosti pre technické zázemie bytového domu (3x TZB) v celkovej výmere 123,35 m² budú vybavené núteným vetraním dobehovými ventilátormi ovládanými vypínačmi osvetlenia spolu s osvetlením miestnosti. Vetranie bude podtlakové. Odvod vzduchu bude zabezpečený pomocou malých radiálnych ventilátorov osadených priamo do odvodného vzt. potrubia – stúpačky vyvedené v technických jadrách nad strechu objektu, ukončené výfukovými hlavicami, cez ktoré bude znehodnotený vzduch vyfukovaný do vonkajšieho prostredia
- Navrhované je teplovodné vykurovanie, ktorého zdrojom tepla bude centrálny tepelný zdroj v príslušnej časti mesta, s tepelnými rozvodmi v správe Nitrianskej teplárenskej spoločnosti a.s. ktorá ako centrálny zdroj tepla bude zabezpečovať prípravu tepla, teplej vody a chladiaceho média pre klimatizáciu objektu pre riešený objekt. Zdroj – odovzdávacia stanica bude umiestnený v samostatnej technickej miestnosti v objekte v súlade so zmluvnými podmienkami. Navrhovaný je teplovodný vykurovací systém dvojrúrový s núteným obehom, ktorý bude dodávať médium do bytov v bytovom jadre každého bytu. Do bytov bude dodávaná teplá a studená pitná voda a médium pre chladenie (klimatizáciu) priestorov bytu (chladená voda centrálnne pripravovaná).
- V podzemnom podlaží objektu je uvažované s garážovaním a parkovaním vozidiel užívateľov objektu, s odkladaním bicyklov, ap.
- objektu, s odkladaním bicyklov, ap. V parteri objektu sa návrh v štúdiu orientuje na riešenie občianskej vybavenosti zariadeniami pre športovo rekreačné vyžitie (fitness a wellness prevádzky a fyzioterapeutické prevádzky). Ďalej praktických služieb pre obyvateľov v rozsahu malých komunálnych prevádzok (napr. kozmetickej, kadernickej prevádzky, malých obchodných prevádzok predaja lokálnych produktov, ap) 9 Vo vyšších nadzemných podlažiach sú navrhované byty pre trvalé bývanie. Základný tvar navrhovaného objektu je tvar písmena „U“, pričom kompaktná časť objektu je situovaná súběžne k ulici Lomnická.
- **Suterén (1.p.p.)** : s celkovou zastavanou plochou 5235,55 m² , z čoho parkovacie miesta tvoria 2167,35 m² (čo je celkom 161 parkovacích miest, z nich je 152 štandardných a 9 je pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu). Ďalšou časťou suterénu sú komunikácie s celkovou výmerou 2016,50 m² , odkladacie boxy pre obyvateľov v počte 161 ks s celkovou výmerou 487,40 m² a miestnosti pre technické zázemie bytového domu (TZB) v celkovej výmere 123,35 m² .
- Suterén je s nadzemnou časťou bytového domu sprístupnený dvomi komunikačnými jadrami so schodiskami a výtahmi s plochou 45,65 m² . Situovanie komunikačných jadier je riešené tak, aby bol z nich prístup do všetkých troch blokov polyfunkčného objektu vo všetkých nadzemných podlažiach.
- Úroveň podlahy technického suterénu je v hĺbke -3,565 m.
- **Prízemie (1.n.p.)** – parter budovy so zastavanou plochou 2077,50 m² .
- Úžitková plocha prízemnia je navrhovaná 1924,40 m² . Vnútorne komunikačné plochy majú výmeru 101,40 m² .
- Úroveň podlahy prízemnia stavby (+- 0,000) je navrhovaná vo výške 140,750 m.n.m. v systéme Bpv. 10
- Navrhované usporiadanie do tvaru písmena „U“ je tvorené blokmi (traktmi) „A“, „B“, „C“, v ktorých sú riešené zariadenia pre športovo rekreačné vyžitie (fitness a wellness prevádzky a fyzioterapeutické

prevádzky) s výmerou 300,50 m² a ďalšie komerčné priestory v celkovom počte 13 samostatných prevádzok s výmerou 1522,50 m².

- Na úrovni terénu k 1. n.p. je situovaná okružná cesta pre zabezpečenie prízjazdu na parkovacie miesta v počte 39 miest, z toho 4 miesta sú vyhradené pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu. Parkovacie plochy popri trakte „A“ a „C“ sú v celkovej výmere 582,07 m² a sú riešené ako šikmé státi. Pri trakte „B“ sú vo výmere 90,00 m² ako súbežné státi. Dopravné komunikácie na úrovni prízemí sú v celkovej výmere 1466,65 m² a vonkajšie spevnené plochy a chodníky sú navrhované v celkovej výmere 1071,38 m². Na úrovni terénu príslušného k prízemiu objektu je ponechaná rezerva pre budúcu plánovanú cyklotrasu a verejný mestský chodník. Navrhovaná plocha zelene je vo výmere 1914,15 m².
- **1.Poschodie (2n.p.)** : s celkovou plochou 2315,90 m² je navrhované pre bytové jednotky pre trvalé bývanie.
- Úžitková plocha podlažia je 1674,04 m².
- Celkom je na 2.n.p. navrhovaných 22 bytov s celkovou podlahovou plochou 1372,95 m² a plochou balkónov a loggií 355,70 m².
- Komunikácie v podlaží tvoria 298,65 m² a technické priestory 2,44 m².
- Podlaha podlažia na kóte + 6,045 m.
- V trakte „A“ je navrhovaných 7 bytov, z toho 6 dvojizbových a 1 trojizbový, v trakte „B“ je navrhovaných 8 bytov z toho 6 dvojizbových a 2 trojizbové a v trakte „C“ je navrhovaných 7 bytov, z toho 6 dvojizbových a 1 trojizbový.
- Byty podľa plochy : Byty s plochou do 60 m² : 14
- Byty s plochou do 60 - 90 m² : 8
- Byty podľa počtu izieb : 2 izbový : 18 x 4 = 72 osôb
- 3 izbový : 4 x 5 = 20 osôb Spolu 92 osôb
- **2. Poschodie (3n.p.)** : s celkovou plochou 2331,10 m² je navrhované pre bytové jednotky pre trvalé bývanie.
- Úžitková plocha podlažia je 1674,04 m².
- Celkom je na 3.n.p. navrhovaných 22 bytov s celkovou podlahovou plochou 1372,95 m² a plochou balkónov a loggií 362,40 m².
- Komunikácie v podlaží tvoria 298,65 m² a technické priestory 2,44 m².
- Podlaha podlažia na kóte + 9,145 m.
- V trakte „A“ je navrhovaných 7 bytov, z toho 6 dvojizbových a 1 trojizbový, v trakte „B“ je navrhovaných 8 bytov z toho 6 dvojizbových a 2 trojizbové a v trakte „C“ je navrhovaných 7 bytov, z toho 6 dvojizbových a 1 trojizbový.
- Byty podľa plochy : Byty s plochou do 60 m² : 14
- Byty s plochou do 60 - 90 m² : 8
- Byty podľa počtu izieb : 2 izbový : 18 x 4 = 72 osôb
- 3 izbový : 4 x 5 = 20 osôb Spolu 92 osôb
- **3. Poschodie (4n.p.)** : s celkovou plochou 2315,25 m² je navrhované pre bytové jednotky pre trvalé bývanie. Úžitková plocha podlažia je 1619,24 m².
- Celkom je na 4.n.p. navrhovaných 22 bytov s celkovou podlahovou plochou 1329,30 m² a plochou balkónov a loggií 402,15 m².
- Komunikácie v podlaží tvoria 287,50 m² a technické priestory 2,44 m². Podlaha podlažia na kóte + 12,245 m.
- V trakte „A“ je navrhovaných 7 bytov, z toho 5 bytov dvojizbových, 1 byt jednoizbový a 1 byt trojizbový v trakte „B“ je navrhovaných 8 bytov z toho 6 dvojizbových a 2 trojizbové a v trakte „C“ je navrhovaných 7 bytov, z toho 6 bytov dvojizbových a 1 byt trojizbový.
- Byty podľa plochy : Byty s plochou do 60 m² : 14
- Byty s plochou do 60 - 90 m² : 8
- Byty podľa počtu izieb : 1 izbový : 1 x 2 = 2 osoby

- 2 izbový : $17 \times 4 = 68$ osôb
- 3 izbový : $4 \times 4 = 16$ osôb Spolu 96 osôb
- **4. Poschodie (5n.p.)** : s celkovou plochou 2280,30 m² je navrhované pre bytové jednotky pre trvalé bývanie. Úžitková plocha podlažia je 1593,95 m².
- Celkom je na 5.n.p. navrhovaných 20 bytov s celkovou podlahovou plochou 1315,90 m² a plochou balkónov a loggií 407,75 m².
- Komunikácie v podlaží tvoria 275,60 m² a technické priestory 2,44 m².
- Podlaha podlažia na kóte + 15,345 m.
- V trakte „A“ je navrhovaných 6 bytov, z toho 5 bytov dvojizbových a 1 byt štvorizbový, v trakte „B“ je navrhovaných 8 bytov z toho 6 dvojizbových a 2 trojizbové a v trakte „C“ je navrhovaných 6 bytov, z toho 5 bytov dvojizbových a 1 byt štvorizbový.
- Byty podľa plochy : Byty s plochou do 60 m² : 12
- Byty s plochou do 60 - 90 m² : 6
- Byty s plochou nad 90 m² : 2
- Byty podľa počtu izieb : 2 izbový : $16 \times 4 = 64$ osôb
- 4 izbový : $4 \times 6 = 24$ osôb Spolu 88 osôb
- **5. Poschodie (6n.p.)** : s celkovou plochou 2206,55 m² je navrhované pre bytové jednotky pre trvalé bývanie. Úžitková plocha podlažia je 1557,00 m².
- Celkom je na 6.n.p. navrhovaných 20 bytov s celkovou podlahovou plochou 1286,15 m² a plochou balkónov a loggií 384,80 m².
- Komunikácie v podlaží tvoria 268,40 m² a technické priestory 2,44 m².
- Podlaha podlažia na kóte + 18,445 m.
- V trakte „A“ je navrhovaných 6 bytov, z toho 4 byty dvojizbové, 1 byt päťizbový mezonetový a 1 byt trojizbový, v trakte „B“ je navrhovaných 8 bytov z toho 6 dvojizbových a 2 trojizbové a v trakte „C“ je navrhovaných 6 bytov, z toho 5 bytov dvojizbových a 1 byt päťizbový mezonetový.
- Byty podľa plochy : Byty s plochou do 60 m² : 10
- Byty s plochou do 60 - 90 m² : 7
- Byty s plochou nad 90 m² : 3
- Byty podľa počtu izieb : 2 izbový : $15 \times 4 = 60$ osôb
- 3 izbový : $3 \times 5 = 15$ osôb
- 5 izbový : $2 \times 7 = 14$ osôb Spolu 89 osôb
- **Strešná nadstavba** : s celkovou plochou 958,60 m² (43,44% z plochy predchádzajúceho podlažia) je navrhovaná pre bytové jednotky pre trvalé bývanie. Úžitková plocha nadstavby je 796,80 m².
- Celkom je v strešnej nadstavbe navrhovaných 5 bytov s celkovou podlahovou plochou 673,60 m² a plochou terás 460,60 m².
- Komunikácie v podlaží tvoria 123,20 m².
- Úroveň strechy na kóte + 21,545 m.
- V trakte „A“ sú navrhované 2 byty štvorizbové, v trakte „B“ je navrhovaný 1 byt štvorizbový, v trakte „C“ sú navrhované 2 byty štvorizbové. V trakte „A“ a „C“ je súčasťou strešnej nadstavby druhé podlažie mezonetových bytov zo 6. nadzemného podlažia. Podlahová plocha bytov je započítaná v ich výkaze na 6. N.P. Zastavaná plocha je započítaná v celkovej ploche strešnej nadstavby (pre posúdenie celkovej plochy strešnej nadstavby k ploche predchádzajúceho podlažia).
- Byty podľa plochy : Byty s plochou nad 90 m² : 5
- Byty podľa počtu izieb : 4 izbový : $5 \times 6 = 30$ osôb
- Rekapitulácia komerčných prevádzok : 26
- Rekapitulácia bytového fondu : Navrhovaný počet bytov v bytovom dome celkom : 111
- Podľa izbovosti : 1 izbový : 1 (2 osoby) 2 izbový : 84 (336 osôb) 3 izbový : 15 (75 osôb) 4 izbový : 9 (54 osôb) 5 izbový : 2 (14 osôb) Spolu 481 osôb
- Podlahová plocha navrhovanej stavby : 18 775,82 m²

– Počet stojísk pre parkovanie áut : 200

Umiestnenie stavby je navrhnuté nasledovne:

osadenie stavby SO A301 Bytový dom od hraníc susedných pozemkov:

- vo vzdialenosti min. 12,19 až 19,33m m od hranice s parcelou č. 1453/6 k.ú. Chrenová
- vo vzdialenosti min. 16,27 m od hranice s parcelou č. 1447/3 k.ú Chrenová
- vo vzdialenosti min. 13,38 m od hranice s parcelou č. 1674 k.ú Chrenová
- vo vzdialenosti min. 22,52m od hranice s parcelou č. 1682/3 k.ú Chrenová
- vo vzdialenosti min. 17,93 m od hranice s parcelou č. 1454 („E“ 10/1) k.ú Chrenová

osadenie stavby SO A301 Bytový dom od susedných objektov:

- vo vzdialenosti min. 40,95 m od hranice s objektom na parcele č. 1678 k.ú. Chrenová
- vo vzdialenosti min. 79,26 m od hranice s objektom na parcele č. 1453/8 k.ú. Chrenová
- vo vzdialenosti min. 28,51 m od hranice s objektom na parcele č. 1673/8 k.ú. Chrenová

výškové osadenie stavby:

- $\pm 0,000$ = úroveň podlahy 1NP, $\pm 0,000$ UT
- max. výška objektu = výška atiky posledného podlažia = +25,180

B) Inžinierske objekty

SO 101 Vodovodná prípojka

- parcela č. 1453/1, 1453/3, 1454 („E“ 10/1) , k. ú. Chrenová
- Zásobovanie obytného domu Lomnická II. Nitra pitnou vodou bude zabezpečené z verejného vodovodu PE DN150, ktorý sa nachádza na Lomnickej ulici, vodovodnou prípojkou HDPE 63 DN 50 o celkovej dĺžke 8,50m. Na prípojke bude osadená vodomerná šachta s vnútornými rozmermi $\text{š} \times \text{dl} \times \text{v} = 1200 \times 1500 \times 1800 \text{mm}$ s fakturačným meraním spotreby vody. Vodomerná šachta bude osadená 1,0m za hranicou pozemku p.1453/1 v nespevnenej ploche. Za vodomernou šachtou pokračuje areálový rozvod vody HDPE 63 DN50 celkovej dĺžky 16,0m, ktorý je súčasťou ZTI .

SO 102 Kanalizačná prípojka

- parcela č. 1453/1, 1453/3, 1454 („E“ 10/1) , k. ú. Chrenová
- Odvádzanie splaškových odpadových vôd z bytového domu bude novou kanalizačnou prípojkou, ktorej trasa v km 0,00 – 0,007 križuje jestvujúcu komunikáciu a ďalej vedie v zelenom páse popri ceste Lomnická ulica. Kanalizačná prípojka zašŕuje do existujúcej verejnej kanalizácie PVC DN300 do existujúcej kanalizačnej šachty DN1000.

SO 103 Elektrická prípojka NN

- parcela č. 1453/3, 1453/4, 1453/3 , k. ú. Chrenová
- Navrhovaná stavba sa na distribučný rozvod NN pripojí káblovým vedením NAYY v zemi do určenej polohy RE. Vývody z RE sú súčasťou elektroinštalácie objektu.

SO 104 Plynová prípojka

- parcela č. 1453/1, 1453/3, 1454 („E“ 10/1) , k. ú. Chrenová
- navrhuje sa pripojenie STL pripojovacím plynovodom s existujúceho distribučného rozvodu plynu pred navrhovaným objektom. Projektová dokumentácia STL pripojovacieho plynovodu, meranie a regulácia bude podľa podmienok daných SPP
- Navrhovaný STL pripojovací plynovod pre RD bude pripojený k jestvujúcej distribučnej sieti – STL plynovod PED 63 z polyetylenového materiálu s prevádzkovým pretlakom plynu max. PN 100 kPa, ktorý sa nachádza pred parcelou žiadateľa Navrhovaný STL pripojovací plynovod podľa podmienok v teréne je dĺžky cca 5 m ,bude z materiálu PE 100, D 40, SDR 11, s prevádzkovým tlakom plynu do PN 100 kPa. Ukončený bude HUP- guľový uzáver DN 25 v ochranej skrini OPZ.

SO 105 Pripojenie na miestnu komunikáciu a areálová komunikácia

- parcela č. 1453/1, 1453/3, 1453/4, 1453/5 , k. ú. Chrenová
- Projektová dokumentácia rieši vybudovanie prízjazdovej komunikácie, miestnej komunikácie s napojením na miestnu cestu ul. Lomnickú, nových parkovacích státí a vybudovanie chodníkov pre novostavby nájomných bytov. Stavba sa nachádza v k.ú. Nitra. Prístup k bytovému domu a parkovacím státiam bude z miestnej cesty ul. Lomnickej. Miestna cesta ul. Lomnická (ďalej MC) je obojsmerná

asfaltová komunikácia so šírkou vozovky v predmetnom úseku 6,30m. Chodníky v danej lokalite nie sú vybudované, ale sú plánované ako jednostranné obojsmerné. V danej lokalite je vybudované zvislé aj vodorovné dopravné značenie, ktoré zabezpečuje plynulosť cestnej premávky. Intenzita dopravy na MC je daná jej triedou a funkčnosťou. Za napojením bude plynule nadväzovať príjazdová komunikácia. Komunikácia bude jednopruhovú, jednosmernú so šírkou jazdného pásu 3,50m. Priechny spád komunikácie bude obojstranný 2,0% smerom do navrhovaných uličných vpustí. Komunikácia bude zabezpečovať príjazd a výjazd vozidiel obyvateľov bytového domu a tiež bude zabezpečovať aj prístup vozidiel HaZZ, sanitárnych vozidiel a vozidiel pre odvoz TKO. Projektová dokumentácia rieši vybudovanie nových pozdĺžnych a šikmých parkovacích státí v celkovej počte 39ks z toho jeden 4 kusy pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie. Pre pohyb peších sú navrhnuté jednostranné obojsmerné dláždené chodníky šírky 1,50m až 2,00m s 2,0% priečnym spádom.

SO 201 Príprava územia, asanácia jestvujúcich drobných objektov

- parcela č. 1453/1, 1453/3, 1453/4, 1453/5, 1453/6, k. ú. Chrenová
- V rámci prípravy územia budú odstránené jestvujúce drobné objekty na pozemku. Jedná sa rôzne provizórne prístrešky skladov záhradného náradia, skleník drevenej rámovej konštrukcie oplatenia z oceľového štvorhranného pletiva na stĺpikoch, drevené sedenia z paliet, narážané studne (tzv. nortonky) s ručnou pumpou na polievacie účely, ap. Jedná sa o vybavenie pôvodných záhradiek, ktoré sú v súčasnej dobe nevyužívané a zanedbané.
- V súčasnosti sa na záujmovom území nachádzajú náletové dreviny, pozemok je ruderalizovaný (zarastený) z dôvodu dlhodobého nevyužívania. Na výrub sú určené všetky dreviny, pretože sa jedná o dreviny nekvalitné, s rastovými defektmi a prekážajúce stavbe. Dendrologický prieskum bol realizovaný vo februári 2022.
- Hrubé terénne úpravy areálu budú zrealizované odstránením zostatkov koreňového systému odstránených drevín, zrezaním ornicevej vrstvy v horizonte podľa vykonaného inžinierskogeologického prieskumu s uložením na samostatnú skládku ornice. Zrovnanie terénu v stavebnej jame vzniknutej vyššie uvedených častí. Terén v jame sa vyrovná, upraví sa vjazd do stavebnej jamy a doplní sa staveniskové oplatenie v miestach kde oplatenie v súčasnosti nie je, resp. je poškodené. Oplatenie bude iba ako staveniskové, ukončená stavba nebude oplatená, ohraničenie je uvažované porastami riešenými v objekte krajinnej architektúry

SO 202 Areálové sadové úpravy a drobná architektúra

- parcela č. 1453/1, 1453/3, 1453/4, 1453/5, 1453/6, k. ú. Chrenová
- Návrh krajinnno-architektonických úprav územia rieši návrh adekvátneho a využiteľného množstva vegetácie, ktorá bude mať kladný dopad na eliminácie negatívnych vplyvov klimatických zmien, využitím jej zeleného potenciálu zabránime prehrievaniu urbanizovaných lokalít oproti lokalitám bez zelene. Množstvo navrhovanej zelene zároveň kompenzuje množstvo a naplňuje hodnotu vyvolaných výrubov v riešenom území a dosahuje potrebnú výšku spoločenskej hodnoty náhradnej výsadby. Vegetačné plochy sa nachádzajú nad podzemnými konštrukciami, čiastočne na rastlome teréne a návrh vegetácie na strechách navrhovanej budovy.

SO 203 Areálové komunikácie, chodníky a spevnené plochy

- parcela č. 1453/1, 1453/3, 1453/4, 1453/5, 1453/6, k. ú. Chrenová
- Areálová komunikácia bude slúžiť pre prístup k parkovacím státiam a pre prístup vozidiel skupiny 2 na odvoz TKO. Zároveň bude vykonávať funkciu obrátiska.
- Miestna komunikácia bude zabezpečovať dopravné napojenie na existujúcu miestnu cestu. Miestna komunikácia je navrhnutá ako dvojpruhová obojsmerná so šírkou vozovky 6,00m.
- Pre potreby odstavenia vozidiel skupiny 1 obyvateľov novostavby bytového domu budú vybudované nové pozdĺžne a šikmé 45° parkovacie státie v celkovej počte 39ks z toho 4ks pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie. Rozmery pozdĺžnych státí sú navrhnuté: šírka 2,50m, dĺžka 6,00m, rozmery šikmých parkovacích státí sú navrhnuté: šírka 2,50m a dĺžka 6,50m. Parkovacie státie pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie je umiestnené čo najbližšie k hlavnému vchodu do bytového domu.

- Pre pohyb peších budú vybudované nové úseky chodníkov. Umiestnenie a tvar chodníkov je zrejmy z výkresovej časti projektovej dokumentácie. Chodník je navrhnutý ako jednostranný obojsmerný so šírkou 1,50m až 2,00m s priečnym 2,0% spádom smerom na komunikáciu, parkovisko a do zelených plôch.

SO 204 Požiarna nádrž

- -parcela č. 1453/1, k. ú. Chrenová
- Požiarna nádrž je navrhnutá ako zásobník (zdroj) vody pre prípad požiaru. Objem nádrže na stálu zásobu vody sa určuje z potreby vody na hasenie požiarov určenej podľa § 6 ods. 1 alebo ods. 3 a predpokladanej doby jej využívania počas požiaru podľa § 4 ods. 1. Najmenší objem nádrže na stálu zásobu vody sa určuje podľa prílohy č. 1. Pre zabezpečenie dostatočného množstva vody v prípade požiaru pre obytný dom je navrhnutá požiarna nádrž objemu 22,0 m³. Požiarna nádrž bude zásobovaná vodou zaústením dažďovej kanalizácie. Prebytočná voda bude prepadovým potrubím odvádzaná do 5m³ nádrže pre potreby polievania a závlah, resp. do vsakovacieho systému umiestneného pod navrhovanými spevnenými plochami.

SO 205 Dažďová kanalizácia s retenčnými a vsakovacími objektami

- parcela č. 1453/1, 1453/3, 1453/5 k. ú. Chrenová
- Dažďové vody zo strechy objektu a príľahlých spevnených a nespevnených plôch okolo objektu budú odvedené samostatnými potrubiami do areálovej dažďovej kanalizácie. Systém dažďovej kanalizácie zo striech a spevnených plôch bude tvorený systémom potrubí PVC DN200 a DN300. Dažďové vody budú prostredníctvom dažďovej kanalizácie privedená najprv do požiarnej (akumulačnej) nádrže s objemom 22,0m³ prepad z požiarnej nádrže bude zvedený do nádrže 5,0m³, ktorá bude slúžiť pre zavlažovanie zelených plôch v území. Prebytočná voda z akumulčných nádrží bude hladinovým prepacom otekať ďalej smerom do retenčných – vsakovacích zariadení

Súlad navrhovaného zámeru s UPNO Nitra

Navrhované funkcie sú v súlade s územným plánom mesta Nitra – Komplexný návrh v znení zmien a doplnkov č.1 – č.5 pre danú lokalitu (urbanistický PF Celok Chrenová, uličná kompaktná zástavba max.6 N.P., funkcie, Bývanie – Vybavenosť) a tiež s Všeobecne záväzným nariadením mesta Nitry č. 3/2003, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu mesta Nitra v znení dodatkov č. 1, č. 2, č. 3, č. 4 a č. 5.

Podrobnosti stavebných objektov sú zrejme z dokumentácie pre územné rozhodnutie (hlavný inžinier projektu a zodp. projektant **Ing. Ľubomír Candrák, aut. stav. inž. Hviezdoslavova 4, 953 01 Zlaté Moravce**)

Uvedeným dňom bolo začaté územné konanie o umiestnení stavby a o využívaní územia.

V súlade s § 36 ods. 1 stavebného zákona stavebný úrad

oznamuje

všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom, že dňom doručenia návrhu bolo začaté územné konanie o umiestnení predmetnej stavby a na prerokovanie návrhu

nariad'uje ústne rokovanie spojené s miestnym zisťovaním,

ktoré sa uskutoční dňa

15 novembra 2022 (utorok) o 09⁰⁰ hod.

so stretnutím na Mestskom úrade v Nitre, č. miestnosti 506

vybavujúci pracovník Ing. Torišková

Podľa § 36 ods. 1 stavebného zákona účastníci konania môžu svoje námietky a pripomienky k návrhu uplatniť najneskôr pri ústnom konaní, inak sa na ne neprihliadne. V rovnakej lehote (resp. v predĺženej

lehote, ak o to požiadajú) oznámia svoje stanovisko dotknuté orgány, inak podľa § 36 ods. 3 stavebného zákona sa má za to, že so stavbou z hľadiska nimi sledovaných záujmov súhlasia.

Stavebný úrad, v zmysle ustanovenia § 42 ods. 5 stavebného zákona, upozorňuje účastníkov územného konania, že v odvolacom konaní sa neprihliadne na námietky a pripomienky, ktoré neboli uplatnené v prvostupňovom konaní, v určenej lehote, hoci uplatnené mohli byť.

Toto oznámenie má povahu verejnej vyhlášky a musí byť vyvesené po dobu 15 dní na úradnej tabuli Mesta Nitra, mestskej časti č. 7 Chrenová, Janíkovce a internetovej stránke Mesta Nitra www.nitra.sk, pričom za deň doručenia oznámenia sa pokladá posledný deň jeho vyvesenia resp. zverejnenia-

Objekty povoľované v následnom stavebnom konaní všeobecným stavebným úradom Mestom Nitra, budú môcť byť skolaudované až po skolaudovaní objektov, ktoré budú podliehať povoľovaniu špecializovaných stavebných úradov.

Ak sa niektorý z účastníkov konania nechá zastupovať, predloží jeho zástupca písomnú plnú moc.

Do podkladov rozhodnutia (predloženej PD stavby, dokladov, stanovísk a posúdení) je možné nahliadnuť na prízemí MsÚ v Nitre v Klientskom centre služieb v pondelok, utorok a štvrtok od 8⁰⁰ do 15⁰⁰, v stredu od 8⁰⁰ do 16⁴⁵ a v piatok od 8⁰⁰ do 13⁴⁵, č. telefónu klientskeho centra 037 6502 134 a v stránkové dni: pondelok a stredu v rovnakých časoch aj v kancelárii č. 506 u vybavujúceho pracovníka Ing. Toriškovej č. telefónu 037 6502 131 – a pri ústnom konaní.

Ing. Mária Jančovičová
vedúca odboru stavebného poriadku

Doručí sa :

Verejnou vyhláškou sa doručí účastníkom konania:

- navrhovateľovi: ORBIS paradisum s.r.o. , Za Humnami 750/34, Nitra 949 01, IČO:51172330, v konaní zastúpený konateľom: Petrom Taligom
- vlastníkom susedných pozemkov a stavieb na nich (v súlade s § 36 ods. 4 stavebného zákona s prihladením na § 18 ods. a § 26 ods. 1 správneho poriadku – líniová stavba, zvlášť rozsiahla stavba, stavba s veľkým počtom účastníkov konania, neznámi účastníci konania):
Vlastníkom dotknutých pozemkov podľa parcelných čísel: reg. „C“ „C“ 1674, 1447/3, 1369, 1453/31, 1453/7, 1453/9, 1453/29, 1454 („E“ 1751/1, 9, 2/101, 1/1) katastrálne územie: Chrenová
Vlastníkom susedných pozemkov a najbližších stavieb podľa parcelných čísel reg.“C“ 1453/8, 1447/2, 1678, 1673/2, 1455/2, 1673/9, 1673/8 kat. územie Chrenová
- účastníkom konania v zisťovacom konaní vedenom na Okresný úrad Nitra, Odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia – EIA, Štefánikova tr. 69, 949 01 Nitra pod č.: OU-NR-OSZP3-2021/033866-021zo dňa 03.11.2021, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 03.12.2021: Združenie domových samospráv o.z., Rovniakova 1667/14, 851 02 Bratislava; Andrej Sítkey, Lomnická 582/18, 949 01 Nitra, PSSDI, s.r.o., Vikárska 1077/13, 949 01 Nitra
- Zverejnenie verejnej vyhlášky musí byť uskutočnené podľa § 3 ods. 6 a § 26 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) + príloha k verejným vyhláškam – situačný výkres - obsah prílohy: „Celková situácia stavby“, k oznámeniu č.: SP 15109/2022-004-Ing.Tr- 18.10.2022:

1. **Mesto Nitra** – úradná tabuľa – zverejnenie do právoplatnosti územného rozhodnutia :

.....
vyvesené dňa

.....
zvesené dňa

2. **Mesto Nitra – VMČ č. 7 Chrenová, Janíkovce** - úradná tabuľa – zverejnenie do právoplatnosti územného rozhodnutia:

.....
vyvesené dňa

.....
zvesené dňa

3. **Internet** – stránka Mesta Nitry (www.nitra.sk) – zverejnenie do právoplatnosti územného rozhodnutia:

.....
začiatok zverejnenia dňa

.....
koniec zverejnenia dňa

Doručí sa dotknutým orgánom:

4. Nitriansky samosprávny kraj, Rázusova 2A, 949 01 Nitra
5. Slovenský pozemkový fond, Búdková 36, 817 15 Bratislava
6. Regionálny úrad verejného zdravotníctva v Nitre, Štefánikova trieda 58, 949 63 Nitra
7. Krajský pamiatkový úrad v Nitre, Námestie Jána Pavla II. 8, 949 01 Nitra
8. Dopravný úrad, divízia civilného letectva, Letisko M.R. Štefánika, 823 05 Bratislava
9. Ministerstvo obrany SR, Agentúra správy majetku, Kutuzovova 8, 832 47 Bratislava
10. Okresný úrad Nitra, Odbor starostlivosti o životné prostredie, Štefánikova tr. 69, 949 01 Nitra
11. Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Nitre, Dolnočermánska 64, 949 01 Nitra
12. Okresný úrad Nitra, Odbor krízového riadenia, Štefánikova trieda 69, 949 01 Nitra
13. SPP distribúcia a. s. Mlynské nivy 44/b, 825 11 Bratislava 26
14. Západoslovenská vodárenská spoločnosť a. s., OZ Nitra, Nábr. Za Hydrocentrálou 4, 949 60 Nitra
15. Západoslovenská distribučná a. s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava
16. Orange Slovensko a. s., Prievozska 6/A, 821 09 Bratislava
17. RNDr. Vladimír Palčák, SATRO s. r. o., Polianky 9, 844 37 Bratislava
18. SWAN, a.s. Borská 6, 841 04 Bratislava
19. Slovak Telekom a. s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
20. ELcomp s. r. o., Pražská 2, 949 11 Nitra
21. Eustream a. s., Votrubova 11/A, 821 09 Bratislava
22. Mesto Nitra, MsÚ v Nitre, Odbor dopravy, Štefánikova trieda 60, 950 06 Nitra
23. MsÚ v Nitre, odbor ŽP, Štefánikova tr. 60, Nitra
24. Okresný úrad Nitra, Odbor starostlivosti o ŽP, EIA, Štefánikova trieda 69, 949 01 Nitra + prílohy k vypracovaniu záväzného stanoviska k územnému konaniu

K vydaniu záväzného stanoviska v zmysle § 38 ods. 4 zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony, zároveň zasielame nasledovné prílohy:

- 1 x projektová dokumentácia predložená v územnom konaní
- 1 x písomné vyhodnotenie spôsobu zapracovania podmienok určených v rozhodnutí č.: OU-NR-OSZP3-2021/033866-021zo dňa 03.11.2021, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 03.12.2021, vydanom v zisťovacom konaní

Na vedomie:

25. ORBIS paradisum s.r.o. , Za Humnami 750/34, Nitra 949 01, v konaní zastúpený konateľom: Petrom Taligom
26. Mesto Nitra, MsÚ v Nitre, Štefánikova tr. 60,950 06 Nitra, ÚHA
27. Mesto Nitra, MsÚ v Nitre, Štefánikova tr. 60, 950 06 Nitra, Odbor majetku