

Vec: Návrh na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby

A. Navrhovateľ: **TOPNR2, s.r.o.**
Mikovíniho 10
917 01 Trnava

- splnomocnený zástupca: **TOMEX Nitra, s.r.o.**
Dunajská 24
949 11 Nitra

Mesto Nitra - Mestský úrad v Nitre	
SE 08 NITRA - Štefánikova trieda 60	
Datum:	19-08-2019
Evidenčné číslo: 1/	133266
Prílohy:	Číslo spisu: 14415
	Vybavuje:

žiada o vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby

Obytná zóna Hviezdoslavova
Hviezdoslavova ul., Nitra

v rozsahu stavebných objektov a prevádzkových súborov stavby:

Stavebné objekty

- SO 1.01 - Bytový dom D1
- SO 1.02 - Bytový dom D2
- SO 1.03 - Bytový dom E1
- SO 1.04 - Bytový dom E2
- SO 1.05 - Bytový dom F1
- SO 1.06 - Bytový dom F2
- SO 1.07 - Bytový dom F3
- SO 2.01 - Rozšírenie verejného vodovodu
- SO 2.02 - Prípojky vodovodu
- SO 3.01 - Areálová splašková kanalizácia
- SO 3.02 - Čerpacia stanica splaškovej kanalizácie
- SO 3.03 - Výtlak splaškovej kanalizácie
- SO 3.04 - Prípojky splaškovej kanalizácie
- SO 3.05 - Areálová dažďová kanalizácia
- SO 3.06 - Prípojky dažďovej kanalizácie
- SO 3.07 - Retenčné nádrže s reguláciou prietoku
- SO 3.08 - Dažďová kanalizácia z kontaminovaných plôch s ORL
- SO 4.01 - Vonkajšie areálové NN rozvody
- SO 4.02 - Káblové vonkajšie osvetlenie
- SO 4.03 - Preloženie verejného osvetlenia
- SO 4.04 - Náhradný zdroj elektrickej energie
- SO 4.05 - Elektrická požiarne signalizácia EPS
- SO 4.06 - Trvalá dodávka elektrickej energie TDEE
- SO 5.01 - Vonkajšie areálové slaboprúdové rozvody
- SO 7.01 - Dopravné pripojenie – vjazd a výjazd Hviezdoslavova
- SO 7.02 - Dopravné pripojenie – vjazd Železničarska
- SO 7.03 - Vonkajšie komunikácie a spevnené plochy
- SO 7.04 - Dopravné značenie
- SO 8.01 - Oporné múry
- SO 8.02 - Sadové a terénne úpravy

Prevádzkové súbory

- PS 1.01 - Automatická tlaková stanica ATS-01
- PS 1.02 - Výtahy
- PS 2.01 - Vnútorne NN rozvody
- PS 3.01 - Vnútorne slaboprúdové rozvody
- PS 4.01 - Vnútorný rozvod plynu
- PS 4.02 - Plynová kotolňa
- PS 5.01 - Rozvod tepla

Stavba sa nachádza na pozemkoch parcelné číslo:

parcela CKN č. 7185 (LV nezaložený) = EKN 3504, 7186/1, 7186/23, 7723, 7728/2, 7729/1, 7729/2, 7736, 7737, 7738, 7739, 7740/2, 7740/4, CKN 2410/1 (LV nezaložený) = EKN 3500, 2410/8, 2411/3

Katastrálne územie: Nitra

Druhy pozemkov:

zastavaná plocha a nádvorie: - č. p. 7186/1, 7186/23, 7728/2, 7736, 7737, 7738, 7739, 7740/2, 7740/4, , 2411/3

záhrada: č. p. 7729/1, 7729/2, 7723,

orná pôda: č. p. 7185 (LV nezaložený) = EKN 3504

ostatná plocha: č. p. 2410/8

trvalý trávny porast: č. p. CKN 2410/1 (LV nezaložený) = EKN 3500

Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce.

Popis a zdôvodnenie návrhu:

Z urbanistického hľadiska predstavuje Obytná zóna Hviezdoslavova novostavbu s výlučne obytnou funkciou prevažne v bytoch. Formálne sa jedná o zástavbu 7 nízko-podlažných bytových domov so spoločným parkovaním v podzemnej garáži. V nadzemnej časti majú objekty 4 plné a 1 ustupujúce podlažie. Objekty sú rozmiestnené v ortogonálnom rastru pozdĺž JV a JZ hranice riešeného územia v kontakte so zástavbou rodinných domov na JV a Párovským cintorínom na JZ.

Najvyššou líniou navrhovanej obytnej zóny je atika 5. NP bytového domu F1 s nadmorskou výškou 176,00 m. n. m. Bpv, približne 17 m nad okolitým upraveným terénom zo strany obslužnej komunikácie a približne 12,5 m nad existujúcim terénom so strany orientovanej k existujúcim rodinným domom pozdĺž JV hranice riešeného územia.

Hlavná obslužná komunikácia zóny je vedená v hlavnej osi s obojsmerným vjazdom a výjazdom z mestskej tr. Hviezdoslavova vo východnej časti a jednosmerným výjazdom na Železničiarisku severnej časti. Statická doprava na teréne je riešená formou pozdĺžneho a kolmého parkovania po oboch stranách obslužnej komunikácie. Väčšina parkovacích kapacít je riešená v podzemnom podlaží bytových domov.

Obytná zóna je tvorená celkovo 7 bytovými domami – 4 sekciovými (D1, D2, E1, E2 – SO 1,2,3,4) a 3 samostatne stojacimi bodovým (F1, F2, F3 – SO 5,6,7). Bytové domy sú spojené súvislým podzemným, pakovacím podlažím s jediným vjazdom pre vozidlá do jedného celku.

Bytové domy D1, D2, E1, E2 - SO 1,2,3,4 sú radené do súvislej urbanistickej línie. Pričom každý z týchto štyroch domov skočí o polpodlažie, resp. o ustúpené podlažie voči susednému domu. Bytové domy D1, D2, E1, E2 majú vždy jedno schodisko s jedným výtahom. Na typickom podlaží má bytový dom vždy 6 bytov. Z juhozápadnej strany majú bytové domy logie, zo severozápadnej strany balkóny. Z juhozápadnej časti sú na teréne umiestnené predzahrádky pre byty na 1.NP.

Bytové domy F1, F2, F3 – SO 5,6,7 sú bodové bytové objekty, pôdorysne v tvare L. V dotyku jednotlivých obdĺžnikov pôdorysne vytvárajúce písmeno L je polpodlažný posun. Každá z pôdorysných častí bytového domu má vlastné schodisko s jedným výtahom. Na typickom podlaží má bytový dom na jedno jadro vždy 5 resp. 6 bytov. Z juhovýchodu a juhozápadu majú objekty logie. Zo severovýchodu a severozápadu má bytový objekt balkóny. Z juhovýchodu a juhozápadu má bytový objekt na teréne a na streche garáže predzahrádky pre byty na 1. NP. Ustupené podlažia majú vlastné, pochôdzne, strešné terasy orientované na juhovýchod a juhozápad.

Konštrukčný systém v suteréne je železobetónový, skeletový, a mení sa na železobetónový stenový konštrukčný systém nadzemnej časti. Vertikálne železobetónové steny a horizontálne železobetónové dosky majú hrúbku 200 – 250 mm.

Vnútorne bytové priečky budú murované z nenosných pálených alebo plynosilikátových tvaroviek. Medzibytové steny sa v čo najväčšej miere budú zhodovať s nosným stenovým systémom, teda budú železobetónové.

Obvodová železobetónová konštrukcia bude zateplená 250 – 300 mm tepelnou izoláciou a omietnutá tenkovrstvou omietkou, prípadne lokálne môže byť fasáda obložená kontaktným obkladom. Ploché strechy (vrátane pochôdznych terás) sú zateplné 300 – 400 mm tepelnou izoláciou.

Nosná konštrukcia budovy bude pozostávať z horizontálnych a vertikálnych nosných konštrukcií, ktoré spoľahlivo prenesú zaťaženia - vlastnú tiaž, stále a premenné zaťaženia - do základovej pôdy a zároveň zabezpečia stabilitu budovy pri mimoriadnych zaťaženiach. Z konštrukčného hľadiska ide o pri všetkých stavebných objektoch o kombináciu stenového a stĺpového nosného systému.

Miesto návrhu na umiestnenie stavby:

Predmetná obytná zóna je lokalizovaná v intraviláne mesta Nitra – mestská časť Klokočina. Pozemok určený pre výstavbu je v širších vzťahoch vymedzený mestskou tr. Hviezdoslavova na SZ, Železničiarskou ul. a železničným koridorom na SV, zástavbou rodinných domov na JV, Párovským cintorínom a prírodným masívom Borina na JZ. Parcely dotknuté stavbou Obytnej zóny Hviezdoslavova sú vo vlastníctve stavebníka, okrem situovania inžinierskych sietí. Pozemok je v súčasnosti nevyužívaný, nachádza sa na ňom viacero stavieb v havarijnom stave a nefunkčných spevnených plôch, ktoré bude potrebné pred výstavbou odstrániť.

Charakteristika dotknutého územia:

Pozemok je kontinuálne svažité, rozdiel medzi najvyšším bodom v južnom rohu a najnižším bodom v severnej hranici riešeného územia je cca 9,5 m – nadmorská výška riešeného územia sa pohybuje medzi 152,74 m. n. m. – 162,18 m. n. m. Rozloha riešeného územia je 14 959 m². Navrhovaná stavba na riešenom území bude dopravne obslužená obojsmerným vjazdom a výjazdom z mestskej triedy Hviezdoslavova a jednosmerným výjazdom na ŽelezničiarSKU. Hlavná kompozičná a dispozičná os zástavby je orientovaná v smere SV-JZ.

V predmetnom území sa nenachádzajú žiadne chránené kultúrne pamiatky ani chránené prírodné porasty. Riešené územie je sčasti pokryté solitérmi samonáletovej zelene, ktorú bude potrebné pred realizáciou výstavby obytného súboru odstrániť, z dôvodu jej zasahovania do pôdorysov navrhovaných objektov, komunikácií a spevnených plôch.

Severovýchodná okrajová časť riešeného územia je dotknutá ochranným pásmom existujúcej železničnej trate (60 m), ktoré zasahuje do riešeného územia v max. hĺbke cca 28 m.

Spôsob doterajšieho využitia územia: bez využitia

Účel stavby: - pozemná stavba – bytové budovy, budovy pre trvalé bývanie
- inžinierske siete

Doba trvania stavby: Trvalá stavba.

B. Parcelné čísla dotknutých pozemkov:

SO 1.01 - Bytový dom D1

parcela 7729/1

SO 1.02 - Bytový dom D2

parcela 7729/1, 7740/4

SO 1.03 - Bytový dom E1

parcela 7729/1

SO 1.04 - Bytový dom E2

parcela 7740/4

SO 1.05 - Bytový dom F1

parcela 7740/4, 7736

SO 1.06 - Bytový dom F2

parcela 7740/4, 7737, 7738, 7739

- SO 1.07 - Bytový dom F3**
parcely 7740/4
- SO 2.01 - Rozšírenie verejného vodovodu**
parcely CKN 7185=EKN 3504, 7186/1, 7723, 7729/1, 7740/4, CKN 2410/1=EKN 3500, 2410/8, 2411/3
- SO 2.02 - Prípojky vodovodu**
parcely 7729/1, 7740/4
- SO 3.01 - Areálová splašková kanalizácia**
parcely 7729/1, 7740/4
- SO 3.02 - Čerpacia stanica splaškovej kanalizácie**
parcely 7729/1
- SO 3.03 - Výtlak splaškovej kanalizácie**
parcely 7729/1, 7740/4, CKN 2410/1=EKN 3500, 2410/8, 2411/3
- SO 3.04 - Prípojky splaškovej kanalizácie**
parcely 7729/1, 7740/4
- SO 3.05 - Areálová dažďová kanalizácia**
parcely 7729/1, 7740/4, 7740/2, 7729/2
- SO 3.06 - Prípojky dažďovej kanalizácie**
parcely 7729/1, 7740/4
- SO 3.07 - Retenčné nádrže s reguláciou prietoku**
parcely 7729/1, 7740/4, 7740/2
- SO 3.08 - Dažďová kanalizácia z kontaminovaných plôch s ORL**
parcely 7729/1, 7740/4, 7740/2, 7729/2
- SO 4.01 - Vonkajšie areálové NN rozvody**
parcely 7729/1, 7740/4
- SO 4.02 - Káblové vonkajšie osvetlenie**
parcely 7729/1, 7740/4, 7723
- SO 4.03 - Preloženie verejného osvetlenia**
parcely 7186/1, 7740/4
- SO 4.04 - Náhradný zdroj elektrickej energie**
parcely 7740/4
- SO 4.05 - Elektrická požiarňa signalizácia EPS**
parcely 7729/1, 7740/4
- SO 4.06 - Trvalá dodávka elektrickej energie TDEE**
parcely 7740/4
- SO 5.01 - Vonkajšie areálové slaboprúdové rozvody**
parcely 7729/1, 7740/4
- SO 7.01 - Dopravné pripojenie – vjazd a výjazd Hviezdoslavova**
parcely 7186/1, 7723, 7728/2
- SO 7.02 - Dopravné pripojenie – výjazd Železničarska**
parcely 7186/1, 7186/23, 7740/4
- SO 7.03 - Vonkajšie komunikácie a spevnené plochy**
parcely 7729/1, 7740/4
- SO 7.04 - Dopravné značenie**
parcely 7729/1, 7740/4
- SO 8.01 - Oporné múry**
parcely 7740/4
- SO 8.02 - Sadové a terénne úpravy**
parcely 7729/1, 7740/4, 7728/2, 7736, 7737, 7738, 7739

C. Vlastnícke a iné práva k uvedeným pozemkom:

Zoznam a vlastníckych práv k dotknutým pozemkom:

- pozemky CKN č. p. 7728/2, 7729/1, 7736, 7737, 7738, 7739, 7740/4, – v zmysle LV č. 7783 registra "C" je vlastníkom pozemkov TOPNR2, s.r.o., Mikovíniho 10, 917 01 Trnava

- pozemky CKN č. p. 7729/2, 7740/2, - v zmysle LV č. 8104 registra "C" je vlastníkom pozemkov POD BORINOU, s.r.o., Šelpice 252, 919 09 Bohdanovce nad Trnavou

- pozemky CKN č. p. 7185 (LV nezaložený) = EKN 3504, 7723, 2410/8, 2411/3 - v zmysle LV č. 3681 je vlastníkom pozemkov Mesto Nitra

- pozemok CKN č. p. 2410/1 (LV nezaložený) = EKN 3500 - v zmysle LV č. 7051 je správcom Slovenský pozemkový fond, Búdkova cesta 36, 817 15 Bratislava

- pozemok CKN č. p. 7186/1 - v zmysle LV č. 3267 registra „C“ je vlastníkom pozemku Nitriansky samosprávny kraj, Rázusova 2A, 949 01 Nitra

- pozemok CKN č. p. 7186/23 - v zmysle LV č. 4640 registra „C“ je vlastníkom pozemku Nitriansky samosprávny kraj, Rázusova 2A, 949 01 Nitra v spoluvlastníckom podiele 3/4 a TOPNR2, s.r.o., Mikovíniho 10, 917 01 Trnava v spoluvlastníckom podiele 1/4

Navrhovateľ má k dotknutým pozemkom vlastnícke právo v rozsahu:

- pozemky č. p. 7728/2, 7729/1, 7736, 7737, 7738, 7739, 7740/4, – v zmysle LV č. 7783

Navrhovateľ má k dotknutým pozemkom iné právo v rozsahu:

- pozemky CKN č. p. 7729/2, 7740/2 - súhlas vlastníka pozemkov - POD BORINOU, s.r.o., Šelpice 252, 919 09 Bohdanovce nad Trnavou

- pozemky č. p. 7185 (LV nezaložený) = EKN 3504, 7723, 2410/8, 2411/3 - súhlas vlastníka pozemkov - Mesto Nitra

- pozemok č. p. 2410/1 (LV nezaložený) = EKN 3500 - súhlas správcu pozemku - Slovenský pozemkový fond, Búdkova cesta 36, 817 15 Bratislava

- pozemok č. p. 7186/1 - súhlas vlastníka pozemku - Nitriansky samosprávny kraj, Rázusova 2A, 949 01 Nitra

- pozemok č. p. 7186/23 - súhlas spoluvlastníka pozemku - Nitriansky samosprávny kraj, Rázusova 2A, 949 01 Nitra

D. Vlastníci susedných nehnuteľností:

1. Branislav Guláš, Čápor, č. 1003
č. p. 2410/5

2. Mesto Nitra, Štefánikova trieda 60, 950 06 Nitra
č. p. 2410/8, 7176, 7177

3. Juraj KENDRA, Kavcova 1487/6, Nitra
č. p. 2440/1, 2440/2, 2445/2

4. Mgr. Nadežda KENDROVÁ, Kavcova 1487/6, Nitra
č. p. 2440/1, 2440/2, 2445/2

5. Marta Jurkovičová, Štefánikova 277/47, 908 85 Brodské
č. p. 2446

6. Juraj Pécsy, Na Hôrke 47/2, Nitra
č. p. 2449/1

7. Ľubica Pécsyová, Na Hôrke 47/2, Nitra
č. p. 2449/1

8. LiV ELEKTRA, a.s., Priemyselná 10, 921 09 Bratislava
č. p. 2449/2

9. Nitriansky samosprávny kraj, Rázusova 2A, 949 01 Nitra
č. p. 7186/1, 7186/23

10. POD BORINOU, s.r.o., Šelpice 252, 919 09 Bohdanovce nad Trnavou
č. p. 7729/2, 7740/2

E. Zoznam a adresy známych účastníkov konania:

1. Branislav Guláš, Čápor, č. 1003
2. Mesto Nitra, Štefánikova trieda 60, 950 06 Nitra
3. Juraj KENDRA, Kavcova 1487/6, Nitra
4. Mgr. Nadežda KENDROVÁ, Kavcova 1487/6, Nitra
5. Marta Jurkovičová, Štefánikova 277/47, 908 85 Brodské
6. Juraj Pécsy, Na Hôrke 47/2, Nitra
7. Ľubica Pécsyová, Na Hôrke 47/2, Nitra
8. LiV ELEKTRA, a.s., Priemyselná 10, 921 09 Bratislava
9. Nitriansky samosprávny kraj, Rázusova 2A, 949 01 Nitra
10. POD BORINOU, s.r.o., Šelpice 252, 919 09 Bohdanovce nad Trnavou

TOMEX Nitra, s.r.o.
Dunajská 24, 949 11 Nitra
IČO: 36611352, IČ DPH: SK2022202611
zap. v OR OS Nitra VI.č.: 18260/N



Ing. Ľudovít Billík
konateľ spoločnosti

Splnomocnený zást. navrhovateľ:

V Nitre, dňa: 19. 8. 2019