



MESTO PREŠOV

V Prešove 9.1.2024
OHA/2024/1434

OZNÁMENIE

Váš list číslo / zo dňa
Vec

Naše číslo

Vybavuje / linka

Prešov

Správa o hodnotení navrhovanej činnosti „Apartmánový dom Belier“
- oznámenie o verejnom prerokovaní navrhovanej činnosti

Mestu Prešov bola v zmysle § 33 ods. 1 zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie v znení neskorších predpisov doručená Správa o hodnotení navrhovanej činnosti „Apartmánový dom Belier“.

Mesto Prešov v zmysle § 34 ods. 2 zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie v znení neskorších predpisov zvoláva

verejné prerokovanie

navrhovanej činnosti „Apartmánový dom Belier“, ktoré sa uskutoční dňa

23.1.2024 (utorok) o 14,00 hod.

v zasadačke Mestského úradu v Prešove, Jarková ulica č. 24, 1. poschodie.

Správa o hodnotení navrhovanej činnosti „Apartmánový dom Belier“ je zverejnená na webovom sídle Ministerstva životného prostredia SR:

<https://www.enviroportal.sk/sk/eia/detail/apartmanovy-dom-belier>.

Oznámenie mesta Prešov o doručení predmetnej správy v zmysle § 34 ods. 1 zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie v znení neskorších predpisov je zverejnené na úradnej tabuli mesta Prešov a webovej stránke mesta:

<https://egov.presov.sk/default.aspx?NavigationState=610%3A0%3A> v termíne od 28.12.2023 po dobu 30 dní.

MESTO PREŠOV
Mestský úrad v Prešove
ODBOR HLAVNÉHO ARCHITEKTA
080 01 Prešov

Ing. arch. Patrik Panda
vedúci odboru - hlavný architekt

Poznámka:

Všeobecne zrozumiteľné záverečné zhrnutie je v prílohe tohto oznámenia

Príloha č.4: Všeobecne zrozumiteľné záverečné zhrnutie

Názov

Apartmánový dom Béliér

Účel

Účelom navrhovanej činnosti je výstavba a prevádzka apartmánového domu v zastavanom území mesta Prešov na pozemku s plochou 5 784 m², riešená variantne.

Varianty navrhovanej činnosti:

Variant č.1 - upravený variant: Apartmánový dom pozostáva z kombinácie dvoch hmôt a to horizontálnej, kde sú umiestnené parkovacie plochy a výškovej vertikálnej hmoty, kde sú nebytové priestory. Celkovo je navrhovaných 16 nadzemných podlaží a jedno podzemné podlažia, 138 parkovacích stojísk (garáž - 108, vonkajšie státie - 30), zastavaná plocha 1 295,4 m², plocha zelene 3 105 m², celková úžitková plocha 11 571 m².

Variant č.2: Návrh pozostáva z dvoch samostatných budov, navrhovaných ako trojpodlažná budova s jedným podzemným podlažím, umiestnená rovnobežne s ulicou Dylongova a 10-poschodová budova, s dvomi podzemnými podlažiami, umiestnená kolmo na ulicu Dylongova, 161 parkovacích stojísk (garáž - 108, vonkajšie státie - 53), zastavaná plocha 1 747,9 m², plocha zelene 2 319,5 m², celková úžitková plocha 11 844, 4 m².

Nulový variant: V prípade, že sa navrhovaná činnosť nezrealizuje, ostane územie v súčasnom stave so súčasnými vstupmi a výstupmi do všetkých zložiek životného prostredia.

Je tiež veľký predpoklad, že v budúcnosti budú predložené podobné návrhy na zástavbu v súlade s požiadavkami príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov a príslušnými územnoplánovacími dokumentáciami alebo by predmetná lokalita bola ďalej nevyužívaná tak, ako doteraz.

Základné údaje o navrhovateľovi

Názov

MPL Real s.r.o., Jarková 1 080 01 Prešov

Umiestnenie

Miesto stavby: Dylongova ulica, Prešov

Okres: Prešov

VÚC: Prešovský samosprávny kraj

Katastrálne územie: Prešov

Parcely registra „C“: KNC 4869/12, LV 14415

Druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria

Umiestnenie pozemku: Zastavané územie obce

Dopravne je pozemok napojený na miestnu komunikáciu ulice Dylongova, ktorá sa napája na ulicu Šafárikovú.

Dôvod umiestnenia v danej lokalite

Navrhovaný apartmánový dom bude slúžiť na bývanie pre občanov a ich životných potrieb. Objekt bude napojený na všetky inžinierske siete potrebné pre prevádzku a dopravne na komunikačnú cestnú sieť.

Projekt reprezentuje aktuálne trendy v architektonickom riešení ako aj v oblasti využitia najmodernejších stavebných materiálov. V maximálnej možnej miere spĺňa environmentálne predpoklady pre vytvorenie harmonicky pôsobiaceho prostredia pre bývanie ľudí, a to s minimálnymi negatívnymi vplyvmi na životné prostredie.

Realizácia zámeru v tejto lokalite je v súlade s územným plánom mesta Prešov, jej záväznou časťou a danými regulatívmi platnými pre dané územie.

Parcela určená na realizáciu navrhovanej činnosti je vo vlastníctve investora a pri realizácii je možnosť napojenia na existujúce inžinierske siete a využitie v súčasnosti nevyužívaného územia bez záberu poľnohospodárskej pôdy.

Porovnanie realizačného variantu č.1 a variantu č.2 a nulového variantu

Variant č. 1 vychádza ako environmentálne vhodnejší ako variant č. 2. Ide hlavne o realizáciu areálovej dažďovej kanalizácie s následným zadržaním vôd z povrchového odtoku v navrhovanej dažďovej záhrade s retenčným systémom. Takéto riešenie zabezpečí zadržiavanie vody z atmosférických zrážok na dotknutom území, čo bude mať priaznivý dopad na mikroklimatické podmienky v riešenom území. Zároveň variant č.1 počíta s menším počtom apartmánov oproti variantu č.2, menším počtom parkovacích miest a tým aj menším počtom prejazdov automobilov hlavne po ul. Dilingova.

Navrhovaný investičný zámer, v oboch variantných návrhoch bude umiestnený v 1. stupni ochrany, v zmysle zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších zmien a doplnkov a nebude zasahovať do chránených území. Areál navrhovanej činnosti nie je v prekryve so žiadnymi lokalitami tvoriacich sústavu Natura 2000.

Tabuľka č.1: Prehľadne porovnanie jednotlivých vplyvov navrhovanej činnosti s nulovým variantom

Kritérium	Realizačný variant č.1	Realizačný variant č.2	Nulový variant
Potenciál lokálneho zhoršenia kvality ovzdušia a imisnej záťaže	Realizáciou navrhovanej činnosti vo Variante č. 1 alebo Variante č. 2 nedôjde k výraznému zhoršeniu súčasnej úrovne kvality ovzdušia, resp. nepredpokladá sa zhoršenie súčasnej úrovne kvality ovzdušia na úroveň prekročovania prípustných limitných hodnôt kvality ovzdušia pre hodnotené znečisťujúce látky.		V súčasnosti má vplyv na lokálnu zhoršenú kvalitu ovzdušia a imisnú záťaž hlavne doprava obyvateľov Ul. Dilingova a návštevníci Hvezdárne.
Potenciál vzniku nových zdrojov hluku	Na základe predikcie hluku v predmetnej oblasti je možné konštatovať, že po výstavbe „Apartmánový dom Béliér“ pri obidvoch variantných riešeniach nedôjde k prekročeniu hladín hluku na najbližších chránených objektoch.		V súčasnosti môže byť zdrojom hluku hlavne osobná doprava na ul. Dilingova.
Potenciál zhoršenia kvality vôd	Pri variante č.1 budú dažďové vody zo striech odvedené do dažďovej záhrady, čo prispeje k zadržiavaniu vody v prostredí.	Pri variante č.2 budú dažďové vody zo striech a spevnených plôch odvedené do jestvujúcej jednotnej verejnej kanalizácie	V súčasnosti môže byť potenciálnym zdrojom ohrozenia kvality podzemných vôd parkovanie osobných automobilov na nespevnených okrajoch komunikácie.
	Vzhľadom na to, že pohyb automobilov bude len po komunikáciách a parkoviskách a bude vykonávaná pravidelná údržba ORL, prevádzka apartmánového		

	domu nepredstavuje potenciál vzniku havarijnej situácie.		
Potenciál ohrozenia pôdy a horninového prostredia	Vplyv navrhovanej činnosti na pôdu za štandardných okolností hodnotíme ako bez vplyvu. Vzhľadom na to, že pohyb automobilov bude len po komunikáciách a parkoviskách a bude vykonávaná pravidelná údržba ORL, prevádzka apartmánového domu nepredstavuje potenciál vzniku havarijnej situácie.		Za štandardných okolností hodnotíme ako bez vplyvu.
Potenciál navýšenie dopravnej záťaže	Variant č.1 predstavuje nižšie dopravné zaťaženie z dôvodu nižšieho počtu parkovacích miest a tým aj prejazdov	Variant č.2 predstavuje oproti variantu č.1 mierne väčšie dopravné zaťaženie z dôvodu väčšieho počtu parkovacích miest a tým aj prejazdov	Pre kapacitné posúdenie budúceho dopravného napojenia AD Béliér na nadradený komunikačný systém v súlade s STN 73 6101 Projektovanie ciest a diaľnic, STN 73 6110 Projektovanie miestnych komunikácií a STN 73 6102 Projektovanie križovatiek na pozemných komunikáciách bol v 16. týždni r. 2023 vykonaný smerový križovatkový prieskum - sčítanie dopravy v križovatke Šafárikova - Dilongova. (Príloha č. 11) Rok 2023 /súčasný stav/ Ranná špička (6:30 – 7:30 h) – počet vozidiel v križovatke spolu 1 247/hod, z toho jednotlivé vetvy: Šafárikova od Hollého – vstup 352 voz., výstup 734 voz., spolu križovatková vetva 1.086 voz./h Šafárikova od Duklianskej – vstup 838 voz., výstup 299 voz., spolu križovatková vetva 1 137 voz./h Dilongova od centra – vstup 18 voz., výstup 110 voz., spolu križovatková vetva 128 voz./h Dilongova východná vetva – vstup 39 voz., výstup 104 voz., spolu križovatková vetva 143 voz./h
	Rok 2026 /výhľadový stav/ - s dopravou generovanou AD Béliér Ranná špička (6,30 – 7,30 h) – počet vozidiel spolu 1.400 / hod, z toho jednotlivé vetvy: Šafárikova od Hollého – vstup 377 voz., výstup 778 voz., spolu križovatková vetva 1 155 voz./h Šafárikova od Duklianskej – vstup 885 voz., výstup 348 voz., spolu križovatková vetva 1 233 voz./h Dilongova od centra – vstup 24 voz., výstup 140 voz., spolu križovatková vetva 164 voz./h Dilongova východná vetva – vstup 114 voz., výstup 134 voz., spolu križovatková vetva 248 voz./h Prejazd motorových vozidiel križovatkou - 1 vozidlo každých 2,6 s. Čakanie vozidiel v križovatke celkom – 3,03 h, t.j. 7,8 s/voz Počet zastavení vozidiel v križovatke celkom – 238 voz/h, t.j. 17% vozidiel Vplyv navrhovanej činnosti na dopravnú situáciu počas prevádzky hodnotíme celkovo ako negatívny, významný, priamy.		

		Podiel nákladnej dopravy na ceste III/3450 Šafárikova – cca 7,8% Prejazd motorových vozidiel križovatkou - 1 vozidlo každých 2,9 s. Čakanie vozidiel v križovatke celkom – 1,68 h, t.j. 4,8 s/voz Počet zastavení vozidiel v križovatke celkom – 143 voz/h, t.j. 11% vozidiel
Potenciál ohrozenia chránených a vzácných území	Stanovisko Štátnej ochrany prírody Slovenskej republiky, regionálneho centra ochrany prírody v Prešove č. RCOP PV/902-001/2023/Hr zo dňa 03.11.2023 (Príloha č. 6 SoH) k plánovanej výstavbe apartmánového domu na parcele č. KN-C 4869/12 v k.ú. Prešov konštatuje že: • Stavba nezasahuje do žiadneho vyhláseného chráneného územia národnej siete chránených území, ani do území patriacich do európskej sústavy chránených území NATURA 2000. • V mieste stavby ani v jej blízkosti nie sú evidované chránené biotopy európskeho resp. národného významu. V mieste stavby ani v jej blízkosti nie sú evidované prvky územnému systému ekologickej stability	
Potenciál ohrozenia fauny, flóry a ich biotopov		
Potenciál ohrozenia prvkov ÚSES		
Potenciál pre vznik havarijného stavu	Vzhľadom na to, že pohyb automobilov bude len po komunikáciách a parkoviskách a bude vykonávaná pravidelná údržba ORL, prevádzka Apartmánového domu nepredstavuje potenciál vzniku havarijnej situácie.	Za štandardných okolností hodnotíme ako bez vplyvu.
Potenciál vzniku zdravotných rizík	Projektovaný Apartmánový dom neovplyvňuje negatívne svetelnotechnickú kvalitu interiérov okolitej zástavby.	Za štandardných okolností hodnotíme ako bez vplyvu.
Potenciál vplyvov na zamestnanosť	Projektovaný Apartmánový dom v obidvoch variantných riešeniach predstavuje málo významný vplyv na zamestnanosť.	-
Potenciál revitalizácie územia	Projektovaný Apartmánový dom v obidvoch variantných riešeniach výrazne prispeje k revitalizácii územia. Vplyv navrhovanej činnosti ako potenciál revitalizácie územia na hodnotíme celkovo ako pozitívny, významný, priamy.	Areál navrhovanej činnosti v súčasnosti predstavuje nevyužívanú plochu, s nesúrodovou, náletovou vegetáciou. Foto č.1 a č.2 SoH.
Potenciál vybudovania nových priestorov pre potreby	Projektovaný Apartmánový dom v obidvoch variantných riešeniach prispeje k vybudovaniu nových, moderných priestorov pre potreby občanov a ich životných potrieb	

občanov a ich životných potrieb		
------------------------------------	--	--

Variant č. 1 vychádza ako environmentálne vhodnejší ako variant č. 2. Variant č.1 navrhuje väčšiu plochu zelene a optimálny/hospodárnejší spôsob riešenia odvádzania dažďových vôd z dotknutého pozemku.

Ide hlavne o realizáciu areálovej dažďovej kanalizácie s následným zadržaním vôd z povrchového odtoku

v navrhovanej dažďovej záhrade s retenčným systémom. Takéto riešenie zabezpečí zadržiavanie vody z atmosférických zrážok na dotknutom území, čo bude mať priaznivý dopad na mikroklimatické podmienky v riešenom území. Zároveň variant č.1 počíta s menším počtom apartmánov oproti variantu č.2, menším počtom parkovacích miest a tým aj menším počtom prejazdov automobilov hlavne po ul. Dilongova.

Navrhovaný investičný zámer, v oboch variantných návrhoch bude umiestnený v 1. stupni ochrany, v zmysle zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších zmien a doplnkov a nebude zasahovať do chránených území. Areál navrhovanej činnosti nie je v prekrýve so žiadnymi lokalitami tvoriacich sústavu Natura 2000.

Na základe predkladanej správy o hodnotení a komplexného porovnania realizačných variantov a nulového variantu posudzovanej činnosti, považujeme za prijateľnejší realizačný variant č.1 navrhovanej činnosti.

Na základe informácií uvedených v predchádzajúcich kapitolách považujeme realizáciu navrhovanej činnosti v predkladaných realizačných variantoch za environmentálne prijateľné a realizačný variant č.1 považujeme z hľadiska vplyvov na životné prostredie za realizovateľný. Navrhované opatrenia sú z hľadiska technicko-ekonomickej realizovateľnosti taktiež realizovateľné.

Na základe uvedeného navrhujeme ako optimálny realizačný variant č.1.

Zdôvodnenie návrhu optimálneho variantu

Pri posúdení očakávaných vplyvov sme vychádzali z analýzy súčasných poznatkov o území a z identifikovania stretov záujmov v území, ako aj z najvýznamnejších identifikovaných vplyvov činnosti na životné prostredie.

Z výsledkov posudzovania vyplýva, že predpokladaný vplyv činnosti na životné prostredie nie je významný a nepredstavuje priame ani nepriame riziko ohrozenia životného prostredia, zdravia obyvateľstva a majetku.

Na základe vykonaného hodnotenia vplyvov činnosti na životné prostredie pri porovnaní variantu č.1 a variantu č.2 s nulovým variantom a pri splnení opatrení na prevenciu, elimináciu, minimalizáciu a kompenzáciu vplyvov na životné prostredie, považujeme realizáciu navrhovanej činnosti vo variante č.1 za prijateľnú a z hľadiska vplyvov na životné prostredie a obyvateľstvo za realizovateľnú a v území únosnú.

Odporúčame realizáciu variantu č.1, ktorý obsahuje viac zelených plôch oproti variantu č.2, optimálnejšie a hospodárnejšie rieši odvádzanie dažďových vôd z plochy riešeného územia. Zároveň variant č.1 počíta s menším počtom apartmánov oproti variantu č.2, menším počtom parkovacích miest a tým aj menším počtom prejazdov automobilov hlavne po ul. Dilongova.