



MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	JUDr. Igor Kršiak, prednosta Mestského úradu v Nitre
Číslo materiálu:	859/2013
Názov materiálu:	Návrh územnoplánovacej dokumentácie: „Zmeny a doplnky č. 1 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre.“
Spracovateľ:	Ing. arch. Jozef Hrozenský, PhD., hlavný architekt mesta, Ing. arch. Eva Ligačová, odborný referent ÚHA
Napísal:	Ing. arch. Eva Ligačová, odborný referent ÚHA, Ing. arch. Anton Kondrla, referent urbanizmu a architektúry
Prizvať:	
Dátum rokovania MR:	14. 03. 2013
Dátum vyhotovenia:	18. 02. 2013

Návrh na uznesenie:	„ na osobitnej strane“
----------------------------	------------------------

Podpis predkladateľa:	
------------------------------	--

Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo v Nitre

prerokovalo

návrh územnoplánovacej dokumentácie: „Zmeny a doplnky č. 1 Územného plánu Centrálnaj
mestskej zóny v Nitre“

berie na vedomie

predložené pripomienky a stanoviská

k návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „Zmeny a doplnky č. 1 Územného plánu
Centrálnaj mestskej zóny v Nitre“ s vyhodnotením podľa prílohy č.1

s chvaľuje

územnoplánovaciú dokumentáciu: „Zmeny a doplnky č. 1 Územného plánu Centrálnaj
mestskej zóny v Nitre“ podľa predloženého návrhu

v bodoch: 1A, 1B,1C, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12,

ukladá

hlavnému architektovi mesta Nitry

zabezpečiť čístopis Územného plánu Centrálnaj mestskej zóny v Nitre so zapracovaním
schválených zmien a doplnkov č.1 a jeho uloženie v zmysle § 28 stavebného zákona

T: 30. 04.2013

K: MR

PODKLADY PRE SCHVÁLENIE ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE

Útvar hlavného architekta MsÚ v Nitre predkladá schvaľujúcemu orgánu Mestskému zastupiteľstvu v Nitre v súlade § 24 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, nasledovné podklady ku schváleniu návrh územnoplánovacej dokumentácie: „Zmeny a doplnky č.1 Územného plánu Centrálnaj mestskej zóny v Nitre “ (ďalej len Z a D č.1 ÚPN – CMZ v Nitre):

1. Správu o postupe obstarania a prerokovania návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „Z a D č. 1 ÚPN – CMZ v Nitre“.
2. Vyhodnotenie pripomienok a stanovísk k verejne prerokovanému návrhu územno-plánovacej dokumentácie: „Z a D č. 1 ÚPN – CMZ v Nitre“ s návrhom na rozhodnutie o pripomienkach.
3. Návrh Z a D č. 1 ÚPN - CMZ v Nitre.
4. Návrh dodatku č. 1 k VZN č. 14/2007, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu Centrálnaj mestskej zóny v Nitre (tvorí samostatný materiál č.860 /2013)
5. Výsledok preskúmania návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „Z a D č. 1 ÚPN- CMZ v Nitre“ príslušným orgánom územného plánovania podľa § 25 odst. 1 stavebného zákona (bude predložený na zasadnutí Mestského zastupiteľstva v Nitre).
6. Návrh miesta uloženia schválenej územnoplánovacej dokumentácie.

1. Správa o postupe obstarania a prerokovania návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „Zmeny a doplnky č. 1 Územného plánu Centrálnaj mestskej zóny v Nitre“.

1.1. Základné údaje o územno-plánovacej dokumentácii:

Názov územno-plánovacej dokumentácie(ÚPD): Zmeny a doplnky č. 1 Územného plánu Centrálnaj mestskej zóny v Nitre

Názov obstarávateľa územnoplánovacej dokumentácie:

Mesto Nitra zastúpené primátorom mesta Doc. Ing. Jozefom Dvončom CSc.

Názov spracovateľa:

BOGÁR KRÁLIK POLYAK URBAN, združenie autorizovaných architektov SKA, Panská 13, 81 101 Bratislava

Riešiteľ úlohy:

Ing. arch. Michal Bogár, Ing. arch. Ľubomír Králik, Ing. arch. Juraj Polyak, Ing. arch. Ľudovít Urban

Názov schvaľujúceho orgánu: Mestské zastupiteľstvo v Nitre

Oprávnená osoba podľa § 2a stavebného zákona:

Ing. arch. Eva Ligačová, odborný referent útvaru hlavného architekta, číslo preukazu odbornej spôsobilosti: 320, vydaného Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, dňa 13.11.2012.

Spolupráca za obstarávateľa:

Komisia pre územné plánovanie architektúru a investičnú činnosť

1.2 Hlavný cieľ riešenia zmien a doplnkov č. 1 ÚPN- CMZ v Nitre:

Hlavným cieľom riešenia zmien a doplnkov č. 1 je premietnutie regulatívov pre dostavbu Svätoplukovho námestia v Nitre, odporučených vyhodnocovacou komisiou verejnej urbanisticko – architektonickej súťaže zrealizovanej Mestom Nitra v roku 2010 v spolupráci s SKA. Schválený Územný plán Centrálnaj mestskej zóny v Nitre z roku 2007 stanovil v záväznej časti pre dostavbu pozemkov v priestore Svätoplukovho námestia zabezpečiť obstaranie variantných územnoplánovacích podkladov formou súťaže, s tým že vyhodnotené návrhy budú podkladom pre zmeny a doplnky schválenej územnoplánovacej dokumentácie ÚPN – CMZ v Nitre .

V rámci ZaD č. 1 ÚPN – CMZ v Nitre sú riešené i ďalšie návrhy na zmeny a doplnky vyplývajúce zo sledovania a vyhodnocovania informácií o území zo strany obstarávateľa a doručené Mestu Nitra zo strany fyzických a právnických osôb, ktorých pripravené stavebné zámery predložené Mestu Nitra a sú v rozpore s funkčným využitím resp. priestorovým usporiadaním územia podľa schválenej územnoplánovacej dokumentácie.

1.3. Postup obstarania návrhu územnoplánovacej dokumentácie „Zmeny a doplnky č. 1 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre“:

Mestské zastupiteľstvo v Nitre uznesením č. 311/2011-MZ zo dňa 13. 10. 2011 schválilo rozsah požiadaviek, ktoré sú predmetom obstarania územnoplánovacej dokumentácie : „Zmeny a doplnky č. 1. Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre“.

Následne útvár hlavného architekta uskutočnil v súlade so zákonom o verejnom obstarávaní výber spracovateľa územnoplánovacej dokumentácie.

1.3.1 Východiskové podklady:

Podkladom pre spracovanie územnoplánovacej dokumentácie boli nasledovné dokumentácie a materiály:

1. Rozsah požiadaviek na Z a D č.1 ÚPN – CMZ v Nitre schválený Mestským zastupiteľstvom v Nitre uznesením č. 311/2011-MZ zo dňa 13. 10. 2011,
2. Územný plán veľkého územného celku Nitrianskeho kraja.
3. Územný plán mesta Nitry schválený Mestským zastupiteľstvom v Nitre , uznesením č. 169/2003-MZ zo dňa 22.5. 2003 v znení neskorších zmien a doplnkov č.1, č.2 a č.3,
4. Všeobecne záväzné nariadenie mesta Nitry č. 3/2003 , ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu mesta Nitry, na vydaní ktorého sa uznieslo Mestské zastupiteľstvo v Nitre uznesením č. 170/2003 zo dňa 22.5.2003 v znení dodatkov č.1, č.2 a č. 3,
5. Zadanie Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre,
6. Územný plán Centrálnej mestskej zóny v Nitre schválený Mestským zastupiteľstvom v Nitre uznesením č. 190/2007-MZ zo dňa 21. 06. 2007,
7. Všeobecne záväzné nariadenie mesta Nitry č.14/2007, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre, na vydaní ktorého sa uznieslo Mestské zastupiteľstvo v Nitre uznesením č. 191/2007- MZ zo dňa 21. 06. 2007,

1.3.2 Ostatné podklady podľa § 7a stavebného zákona

8. Návrhy a výstupy verejnej urbanisticko – architektonickej súťaže „Dostavba Svätoplukovho námestia v Nitre“, 2009,
9. Zásady ochrany pamiatkového územia: Nitra, Mestská pamiatková rezervácia, aktualizácia 2011,
10. Štúdiá novostavby parkovacích garáží a administratívnej budovy Wilsonovo nábrežie, parc. č. 1932 v k.ú. Nitra , autor: Ing. Slavomír Lieskovský, 2007,
11. Lokalizačná štúdiá „Hromadné garáže na parkovisku Wilsonovo nábrežie, Nitra“, autori: František Vavrínčík, Ing. Peter Horský, Ing. arch. Viktor Šabík, 2006,
12. Administratívna budova RENAUDIT SDS, dokumentácia pre ÚR, Piaristická ulica , parc. č. 1174/9 v k.ú. Nitra , autor: Ing. arch. Amro Khalifa, 2004,
13. Nadstavba PKO – Nitra, architektonická štúdiá, autor: Ing. arch. Ivan Šuráni, 2011,
14. Urbanisticko – architektonická štúdiá „Palárikova ulica v Nitre“, obstarávateľ Mesto Nitra, 2010,
15. Polyfunkčný objekt Palárikova ulica , Nitra, objemovo zastavovacia štúdiá , autori: Ing. arch. Branislav Števkó, Ing. arch. Juraj Turányi, Ing. arch. Jana Števková, 2009,
16. Mlyny Veža, Retail, Hotel, Office, Štefánikova tr. 61, Nitra, prezentačný materiál,
17. Územné rozhodnutie vydané Mestom Nitra dňa 19. 11. 2008 , ktorým rozhodlo o umiestnení stavby „ Administratívne centrum Veža Mlyny Nitra “ a stavebné povolenie vydané Mestom Nitra zo dňa 22. 05. 2009, ktorým povolilo stavbu.
18. Projektová dokumentácia „Nástupný priestor mestského cintorína v Nitre“, autor: Ing. arch. Viktor Šabík,

1.3.3 Vypracovanie územnoplánovacej dokumentácie „Zmeny a doplnky č. 1 Územného plánu Centrálnaj mestskej zóny v Nitre“.

Spracovateľ vypracoval územnoplánovacia dokumentáciu na podklade analýzy a vyhodnotenia požiadaviek na zmeny a doplnky č.1 ÚPN –CMZ v Nitre. V rámci analýzy preskúmal a posúdil vplyv jednotlivých požiadaviek na základnú a záväznú koncepciu schváleného Územného plánu Centrálnaj mestskej zóny v Nitre, Územného plánu mesta Nítry a jeho neskorších zmien a doplnkov a posúdil súlad požiadaviek so zadaním Územného plánu Centrálnaj mestskej zóny v Nitre.

Návrh územnoplánovacej dokumentácie Z a D č.1 ÚPN – CMZ v Nitre spracovateľ vypracoval v súlade s § 30 stavebného zákona , § 17 vyhlášky MŽP SR č.55/2001 Z .z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii v rozsahu mestským zastupiteľstvom schválených požiadaviek na obstaranie zmien a doplnkov č. 1 ÚPN – CMZ v Nitre.

1.4. Postup prerokovania návrhu územnoplánovacej dokumentácie „Zmeny a doplnky č. 1 Územného plánu Centrálnaj mestskej zóny v Nitre“.

Proces prerokovania uskutočnil obstarávateľ podľa ustanovení § 22 až § 28 stavebného zákona. Mesto Nitra oznámilo fyzickým a právnickým osobám začatie verejného prerokovania návrhu územnoplánovacej dokumentácie Z a D č.1 ÚPN – CMZ v Nitre v regionálnej tlači - ECHO, na internetovej stránke mesta a na Úradnej tabuli Mestského úradu v Nitre na území centrálnaj mestskej zóny. V oznámení Mesto Nitra informovalo verejnosť o stanovenej 30 dňovej lehote **od 10. 04. 2012 do 10. 05. 2012**, na oboznámenie sa a podanie pripomienok k predmetnej dokumentácii, o spôsobe a mieste vystavenia dokumentácie. Územnoplánovacia dokumentácia bola sprístupnená **od 4. 04. 2012 – do 10. 05. 2012** na internetovej stránke mesta, úradnej tabuli Mestského úradu v Nitre na území centrálnaj mestskej zóny a na Mestskom úrade v Nitre – Útvare hlavného architekta. Dotknutým orgánom štátnej správy, samosprávnemu kraju, vlastníkom nehnuteľností riešením Z a D č.1 ÚPN – CMZ v Nitre priamo dotknutým a vlastníkom a správcom verejného dopravného a technického vybavenia územia bolo oznámenie o začatí prerokovania doručené písomne a jednotlivo. Verejné prerokovanie s odborným výkladom spracovateľa dokumentácie sa uskutočnilo dňa **17. 04. 2012** na Mestskom úrade v Nitre.

Mesto Nitra dňa 13. 04. 2012 predložilo príslušnému orgánu štátnej správy Obvodnému úradu životného prostredia v Nitre oznámenie o vypracovaní strategického dokumentu „Zmeny a doplnky č.1 Územného plánu Centrálnaj mestskej zóny v Nitre“ v zmysle § 5 ods. 1 zákona 24 /2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie v znení neskorších predpisov. Na základe oznámenia predloženého obstarávateľom vykonal OÚŽP Nitra podľa § 7 ods. 1 zákona zisťovacie konanie, či sa bude strategický dokument posudzovať podľa zákona. Po ukončení zisťovacieho konania OÚŽP Nitra vydal rozhodnutie č. A/2012/01280-010-F21 zo dňa 14.05.2012 v ktorom rozhodol , že navrhovaný strategický dokument „Zmeny a doplnky č.1 Územného plánu Centrálnaj mestskej zóny v Nitre“ sa nebude posudzovať podľa zákona č. 24 /2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Návrh územnoplánovacej dokumentácie Z a D č.1 ÚPN – CMZ v Nitre bol samostatne prerokovaný na zasadnutí Výboru mestskej časti Staré mesto dňa 26. 11. 2012 a Komisie pre územné plánovanie architektúru a investičnú činnosť pri MZ v Nitre dňa 5. 02. 2013.

2. Vyhodnotenie pripomienok a stanovísk k návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „Zmeny a doplnky č.1 Územného plánu Centrálnaj mestskej zóny v Nitre“.

Návrh na vyhodnotenie pripomienok a stanovísk doručených k návrhu Z a D č. 1 ÚPN- CMZ v Nitre s návrhom na rozhodnutie o pripomienkach, vypracovaný v spolupráci so spracovateľom tvorí prílohu č. 1 materiálu. Návrh územnoplánovacej dokumentácie Z a D č. 1 ÚPN- CMZ v Nitre bol dohodnutý s dotknutými orgánmi štátnej správy a vlastníkami nehnuteľností riešením priamo dotknutými, ktorí v stanovenej lehote na prerokovanie doručili svoje pripomienky.

3. Návrh územnoplánovacej dokumentácie : „ Zmeny a doplnky č.1 Územného plánu Centrálnaj mestskej zóny v Nitre“.

Návrh územnoplánovacej dokumentácie Z a D č.1 ÚPN – CMZ v Nitre bude prezentovaný s odborným výkladom spracovateľa na zasadnutí Mestského zastupiteľstva v Nitre.

3.1 Zmeny a doplnky č. 1 Územného plánu Centrálnaj mestskej zóny v Nitre - obsahová časť:

Dokumentácia Z a D č.1 ÚPN – CMZ v Nitre sa člení na textovú, grafickú časť. Textová časť popisuje jednotlivé zmeny a doplnky, vrátane návrhu zmien a doplnkov záväznej časti. Návrh záväznej časti Z a D č.1 ÚPN – CMZ v Nitre je spracovaný ako samostatný materiál: „Návrh dodatku č. 1 k VZN č. 14/2007, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť ÚPN- CMZ v Nitre“ (materiál č. 860/2013). Grafická časť je vypracovaná v rozsahu samostatných mapových listov, ktorých sa zmeny a doplnky dotýkajú s vyznačením polohy územia, v ktorom sú zmeny a doplnky graficky premietnuté. Návrh územnoplánovacej dokumentácie Z a D č.1 ÚPN – CMZ v Nitre bol upravený v zmysle dohodnutých a vyhodnotených pripomienok a stanovísk z procesu prerokovania.

Na podklade schválených Z a D č.1 ÚPN – CMZ v Nitre bude z dôvodu prehľadnosti a potreby kompletnosti schválenej územnoplánovacej dokumentácie so všetkými jej zmenami a doplnkami, zabezpečený čistopis textovej a grafickej časti Územného plánu mesta Nitra so zapracovaním a vyznačením schválených zmien a doplnkov č.1.

NÁVRH
ZMIEN A DOPLNKOV Č. 1 ÚZEMNÉHO PLÁNU CENTRÁLNEJ
MESTSKEJ ZÓNY V NITRE UPRAVENÝ NA ZÁKLADE
VÝSLEDKOV Z PREROKOVANIA

OZNAČENIE ZMENY	POPIS ZMIEN A DOPLNKOV Č. 1 ÚPN – CMZ V NITRE	REGULATÍVY VYPLÝVAJÚCE Z NÁVRHU RIEŠENIA ZMIEN A DOPLNKOV Č. 1 ÚPN –CMZ V NITRE
1A	Zosúladenie funkčných a priestorových regulatívov ÚPN – CMZ v Nitre so záväznou časťou Územného plánu, mesta Nitry jeho zmenami a doplnkami a so stavom vydaných povolení pre stavbu: „Obchodné centrum Mlyny Nitra“ a stavbu „Administratívne centrum Veža Mlyny Nitra“	<ul style="list-style-type: none"> - poloha umiestnenia výškovej stavby - Administratívne centrum Veža Mlyny v nároží ulíc Štúrova a Československej armády, - stanovenie max. výšky stavby - Administratívne centrum Veža Mlyny Nitra na 10 nadzemných podlaží, - funkčné využitie obchodného centra a výškovej stavby pre vybavenosť s integrovaným parkovacím objektom s kapacitou 1100 parkovacích miest, - umiestnenie objektov civilnej ochrany v južnej a severovýchodnej časti areálu,
1B	Zmena funkčných a priestorových regulatívov stavebného bloku na parcele č. 1875 v k. ú. Nitra, v križovaní ulíc Wilsonovo nábregie a Štúrova ulica – zosúladenie regulatívov so záväznou časťou Územného plánu mesta Nitry a jeho zmenami a doplnkami	<ul style="list-style-type: none"> - zmenšenie plochy určenej pre zástavbu parcely č. 1875 v k. ú. Nitra rozšírením plochy verejnej líniovej zelene zo strany rieky Nitra na 6 m a zo strany Štúrovej ulice na 2 m, - funkčné využitie stavebného bloku zostáva prioritne pre verejnoprospešnú stavbu - verejný podzemný parkovací objekt s kapacitou 160 parkovacích miest integrovaný v prevádzke bývania a vybavenosti vo vyšších podlažiach, - výška zástavby 3, zo strany rieky Nitra a Štúrovej ulice max. 4 nadzemné podlažia,
2	Stanovenie funkčných a priestorových regulatívov pre dostavbu Svätoplukovho námestia - na podklade výstupov z verejnej urbanisticko-architektonickej súťaže	<ul style="list-style-type: none"> - stanovenie priestorového usporiadania námestia s určením pozemkov pre novú blokovoú zástavbu v polohe s Mostnou ulicou, medzi divadlom a budovou pošty a za objektom divadla, - vymedzenie verejných priestorov námestia a nových uličných priestorov prepájajúcich námestie s Mostnou ulicou a v polohe za objektom divadla uličnou a stavebnou čiarou, - funkčné využitie novej zástavby ohraničujúcej priestor námestia prioritne pre občiansku vybavenosť nadmestského významu (typu -galéria, múzeum, reduta, kongresový hotel a pod.), neprípúšťa sa umiestnenie obchodných domov a nákupných centier, - funkčné využitie stavebného bloku za divadlom pre bývanie a vybavenosť,

		<ul style="list-style-type: none"> - stanovenie výšky novej zástavby 4 nadzemné podlažia, pre stavebný blok medzi divadlom a poštou 3 nadzemné podlažia (do podlažnosti sa nezapočítava strešná konštrukcia, resp. ustúpené podlažie), - vymedzenie plôch verejnej parkovej a líniovej uličnej zelene, - stanovenie regulatívu pre novú zástavbu - pri riešení strešnej konštrukcie formou plochej strechy realizovať vegetačnú strechu v rozsahu 80% z pôdorysnej plochy strechy, - vymedzenie podmiennečne zastavateľných pozemkov vyžadujúcich preukázanie funkčného a stavebného spôsobu využitia vypracovaním variantnej urbanistickej štúdie odsúhlasenej Mestom Nitra a orgánom pamiatkovej starostlivosti – stavebný blok za divadlom a pozemky v nároží námestia a Kupeckej ulice, - umiestnenie výtvarného akcentu v novom ťažisku námestia, - korekcia umiestnenia objektu civilnej ochrany v priestore za divadlom, - verejnoprospešné stavby: Č. 20 – VPS D 24 Realizácia verejného viacúrovňového parkovacieho objektu za Divadlom A. Bagara (s kapacitou 150 parkovacích miest), Č. 22 – VPS D26 Realizácia verejného podzemného parkovacieho objektu na Svätoplukovom námestí s prístupom z Mostnej ulice, integrovaného v podzemí stavebných blokov (s kapacitou 300 parkovacích miest), Č. 35 VPS D 35 Úprava nivelety plochy Svätoplukovho námestia,
<p>3</p>	<p>Zmena funkčných a priestorových regulatívov Palárikovej ulice - vyplývajúca z prehodnotenia spôsobu dostavby.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - zmena priestorového usporiadania verejného uličného priestoru Palárikovej ulice na 26 m s úpravou polohy uličnej a stavebnej čiary, - stanovenie priestoru Palárikovej ulice pre polyfunkciu vybavenosti a pešiu zónu s regulovaným dopravným prístupom pre obsluhu prevádzok v danom priestore a verejného parkovacieho objektu integrovaného v podzemí stavebného bloku v prieluke medzi Štefánikovou a Palárikovou ulicou, - zmena hĺbky zástavby Palárikovej ulice, - vymedzenie podmiennečne zastavateľných pozemkov vyžadujúcich preukázanie funkčného a stavebného spôsobu využitia vypracovaním variantnej urbanistickej štúdie odsúhlasenej Mestom Nitra a orgánom pamiatkovej starostlivosti - stavebný blok v prieluke medzi

		<p>Štefánikovou a Palárikovou ulicou, - výška novej zástavby - 3 nadzemné podlažia, v stavebnom bloku uzatvárajúcom Štefánikovu ulicu zo strany Palárikovej ulice - 4 nadzemné podlažia (do podlažnosti sa nezapočítava strešná konštrukcia, resp. ustúpené podlažie), - vymedzenie plôch verejnej parkovej a vnútroblokovej zelene, - verejnoprospešné stavby: Č. 34 - VPS 34 Realizácia verejného podzemného parkovacieho objektu integrovaného v prevádzke vybavenosti umiestnenej vo vyšších podlažiach (s kapacitou parkovania 120 parkovacích miest), Č. 36 – VPS D36 Realizácia peších priechodov (pasáží) v stavebnom bloku uzatvárajúcom Štefánikovu a Palárikovu ulicu,</p>
4 + 1C	Prehodnotenie funkčného využitia a priestorového usporiadania areálu a spôsobu prestavby Železničnej stanice v Nitre vo väzbe na Autobusovú stanicu v Nitre.	- vymedzenie riešeného územia, ako podmienečne zastavateľné plochy: podmieňujú stavebnú činnosť (stavebníka) preukázaním vhodnosti funkčného a stavebného spôsobu využitia pozemkov spracovaním variantného územnoplánovacieho podkladu – urbanistickej štúdie zdokumentujúcej funkčné, urbanisticko – architektonické, dopravno – prevádzkové, a objemové riešenie konkrétneho zámeru v rozsahu celého vymedzeného priestoru. Urbanistická štúdia po predchádzajúcom odsúhlasení Mestom Nitra a orgánom pamiatkovej starostlivosti bude podkladom pre územné rozhodovanie, - vymedzenie polohy možného umiestnenia výškovej dominanty (situovaná mimo hranicu Pamiatkovej zóny v Nitre),
5	Prehodnotenie vedenia trasy vnútorného dopravného okruhu Centrálnej mestskej zóny v Nitre a organizácie dopravy.	- zmena smerovania trasy dopravného okruhu centra z ulice Palánok na ulicu Párovská, (vhodnejšie priestorové parametre), -ustanovenie vedenia trasy vnútorného dopravného okruhu CMZ ulicami: Wilsonovo nábrežie, Mostná, Ďurkova, Párovská , Štúrova, Cintorínska, Coboriho, Československej armády, - verejnoprospešné stavby: Č. 13 VPS- D17 Úprava križovatky Párovská, Schurmanová, Vikárska, Ďurková,
6	Prehodnotenie širkových parametrov miestnej komunikácie Veternej ulice	- zmena priestorového usporiadania verejného uličného priestoru Veternej ulice,

	v Nitre pre možnosť riešenia uličnej zástavby.	úprava šírkových parametrov komunikácie na 6 m (zjazdový chodník s prioritou pešieho pohybu), - vymedzenie plôch verejnej líniovej uličnej zelene v páse min. 2 m , -funkčné využitie zástavby pre vybavenosť a bývanie, - výška novej zástavby max. 3 , v nároží Veternej ulice a ulice Palánok 4 N.P. , - stavebná činnosť na pozemkoch novej uličnej zástavby Veternej ulice podmienená zabezpečením normovej potreby parkovania v rámci novostavieb.
7	Zpracovanie zmien vyplývajúcich zo zrealizovaného urbanistického riešenia Námestia Kráľovnej pokoja do ÚPN – CMZ v Nitre.	- zosúladenie regulatívov so zrealizovaným stavom revitalizácie námestia,
8	Zmena regulatívu výšky zástavby na parc. č. 1616,1617/1,1617/2 v k.ú. Nitra, Kmeťkova ulica z 2 na 3 nadzemné podlažia.	Na základe nesúhlasného stanoviska dotknutého orgánu pamiatkovej ochrany Krajského pamiatkového úradu v Nitre nie je možné návrh zmeny predložiť na schválenie.
9	Zmena funkčného využitia parcely č. 1558 v k.ú. Nitra , Radlinského ulica z funkcie zeleň vnútrobloková na funkciu vybavenosť a bývanie.	- funkčné využitie parc. č. 1558 v k.ú. Nitra pre vybavenosť a bývanie, - koeficient zastavanosti $kz \leq 0,8$, - stavebná činnosť na parc. č. 1558 je podmienená zabezpečením normovej potreby parkovania na vlastnom pozemku.
10	Zmena regulatívu výšky zástavby objektu PKO Nitra z 2 na 3 nadzemné podlažia.	- max. výška objektu 3 nadzemné podlažia
11	Zmena funkčného využitia parcely č. 1174/9 v k.ú. Nitra, v nároží Piaristickej a Veternej ulice.	- funkčné využitie parcely č. 1174/9 v k. ú. Nitra v rámci novej zástavby - vybavenosť a bývanie , - max. výška zástavby 3 nadzemné podlažia (+ strešná konštrukcia, resp. ustúpené podlažie). - podmienkou stavebného využitia pozemku p.č. 1174/9 je zabezpečiť normovú potrebu parkovania v rámci novostavieb uličnej zástavby Veternej ulice.
12	Zmena funkčného využitia parc. č. 1986 v k.ú. Nitra, na Chalúpkovej ulici na funkciu bývanie a vybavenosť.	- funkčné využitie parc. č. 1986 v k.ú. Nitra na bývanie a vybavenosť, - koeficient zastavanosti pozemku $kz \leq 0,8$, - prístupová komunikácia k pozemku riešená z Chalúpkovej ulice cez parcelu č. 1979 v k.ú. Nitra, - výška zástavby 3 nadzemné podlažia (+ strešná konštrukcia, resp. ustúpené podlažie). - stavebná činnosť na parcele. č. 1986 je podmienená zabezpečením normovej potreby parkovania na vlastnom pozemku.

4. Návrh dodatku č. 1 k VZN č. 14/2007, ktorou sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre.

Je predložený samostatným materiálom č. 860/2013.

5. Výsledok preskúmania návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „Zmeny a doplnky č.1 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre“ príslušným orgánom územného plánovania podľa § 25 stavebného zákona.

Stanovisko Obvodného úradu v Nitre, oddelenia územného plánovania podľa § 25 odst. 1 stavebného zákona bude predložené na zasadnutí MZ v Nitre.

6. Návrh miesta uloženia schválenej územnoplánovacej dokumentácie

Dokumentácia Zmien a doplnkov č. 1 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre po schválení mestským zastupiteľstvom bude uložená spolu s pôvodnou schválenou územnoplánovacou dokumentáciou Územným plánom Centrálnej mestskej zóny v Nitre na Mestskom úrade v Nitre, stavebnom úrade a na Obvodnom úrade v Nitre.

Dôvodová správa

Orgán územného plánovania, sústavne sleduje, či sa nezmenili územno-technické, hospodárske a sociálne predpoklady, na základe ktorých bola navrhnutá koncepcia organizácie územia v územnoplánovacej dokumentácii. Ak dôjde k zmene predpokladov, alebo je potrebné umiestniť VPS, resp. zosúladiť územný plán s územným plánom vyššieho stupňa, alebo jeho zmenami a doplnkami, orgán územného plánovania obstará doplnok, alebo zmenu územnoplánovacej dokumentácie. Zároveň je povinný pravidelne najmenej však raz za 4 roky preskúmať aktuálnosť schváleného územného plánu, či nie sú potrebné jeho zmeny a doplnky, alebo či nie je potrebné obstarat' nový územný plán.

Územný plán Centrálnej mestskej zóny v Nitre bol schválený Mestským zastupiteľstvom v Nitre uznesením č. 190/2007-MZ zo dňa 21.6.2007. Všeobecne záväzné nariadenie mesta Nitry č. 14/2007, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre nadobudlo účinnosť dňa 25.07.2007.

Útvar hlavného architekta MsÚ v Nitre v septembri roku 2011 predložil Mestskému zastupiteľstvu v Nitre správu o stave územného plánu CMZ v Nitre a evidovaných žiadostiach na obstaranie dokumentácie : „Zmeny a doplnky č.1 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre “ . Na základe predloženého materiálu mestské zastupiteľstvo rozhodlo o obstaraní zmien a doplnkov č. 1 ÚPN – CMZ v Nitre a zároveň schválilo rozsah požiadaviek na Z a D č.1 ÚPN – CMZ v Nitre, uznesením č. 311/2011-MZ zo dňa 13. 10. 2011.

Hlavným cieľom riešenia zmien a doplnkov č. 1 ÚPN – CMZ v Nitre je premietnutie regulatívov pre dostavbu Svätoplukovho námestia v Nitre, odporučených vyhodnocovacou komisiou verejnej urbanisticko – architektonickej súťaže zrealizovanej Mestom Nitra v roku 2010 v spolupráci s SKA. Schválený Územný plán Centrálnej mestskej zóny v Nitre z roku 2007 stanovil v záväznej časti pre dostavbu pozemkov v priestore Svätoplukovho námestia zabezpečiť obstaranie variantných územnoplánovacích podkladov formou súťaže s tým, že vyhodnotenú návrhy budú podkladom pre zmeny a doplnky schválenej územnoplánovacej dokumentácie ÚPN – CMZ v Nitre .V rámci ZaD č. 1 ÚPN – CMZ v Nitre sú riešené i ďalšie návrhy na zmeny a doplnky vyplývajúce zo sledovania a vyhodnocovania informácií o území zo strany obstarávateľa a doručené Mestu Nitra zo strany fyzických a právnických osôb, ktorých pripravené stavebné zámery predložené Mestu Nitra a sú v rozpore s funkčným využitím resp. priestorovým usporiadaním územia podľa schválenej územnoplánovacej dokumentácie.

Návrh územnoplánovacej dokumentácie bol prerokovaný na zasadnutí Mestskej rady v Nitre dňa 26. 02. 2013. Mestská rada prijala uznesenie číslo 155/2013-MR v znení:

Mestská rada v Nitre

p r e r o k o v a l a

Návrh územnoplánovacej dokumentácie: „Zmeny a doplnky č. 1 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre“

o d p o r ú č a

Mestskému zastupiteľstvu v Nitre

a) vziať na vedomie

predložené pripomienky a stanoviská k návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „Zmeny a doplnky č. 1 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre“ s vyhodnotením podľa prílohy č. 1

b) schváliť

územnoplánovacia dokumentáciu: „Zmeny a doplnky č. 1 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre“ podľa predloženého návrhu v bodoch: 1A, 1B, 1C, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12

uložiť

hlavnému architektovi mesta Nitry

zabezpečiť čistopis Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre so zapracovaním schválených zmien a doplnkov č. 1 a jeho uloženie v zmysle § 28 stavebného zákona

T: 30. 4. 2013

K: MR



CENTRÁLNA MESTSKÁ ZÓNA – NITRA

ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY

GRAFICKÁ ČASŤ

N Á V R H

„ Z M E N Y A D O P L N K Y č. 1 ÚZEMNÉHO PLÁNU CENTRÁLNEJ MESTSKEJ ZÓNY V NITRE “

Obstarávateľ

Mesto Nitra, Mestský úrad v Nitre, Štefánikova trieda 60, 956 06 Nitra.

Spracovateľ

BOGÁR KRÁLIK POLYÁK URBAN, združenie autorizovaných architektov SKA, Panská 13, 81101 Bratislava

Vypracoval

Ing. arch. Michal Bogár, Ing. arch. Ľubomír Králik, Ing. arch. Juraj Polyák, Ing. arch. Ľudovít Urban

Január 2013



zmena č. 1A

...
 ...
 ...
 ...
 ...
 ...

... ...



...
 ...
 ...
 ...
 ...
 ...



zmena č. 1A

1:2000

Príloha k územnému rozhodnutiu
 z 20.12.2018, ktorým bolo schválené
 územné rozhodnutie na vyhlásenie územia
 č. 1/2018/0022/2018/1101/0001/0001/0001/0001
 Územného rozhodnutia na vyhlásenie územia
 č. 1/2018/0022/2018/1101/0001/0001/0001/0001

1101/0001/0001/0001



1101/0001/0001/0001
 1101/0001/0001/0001
 1101/0001/0001/0001
 1101/0001/0001/0001



zmena č. 1A

zmenjena 2019. god. 2019. god. 2019. god.

Opis projekta i osnovne informacije
Projekt je izveden na osnovi...
Opis projekta i osnovne informacije...
Opis projekta i osnovne informacije...

Legenda

[Symbol]	[Description]
[Symbol]	[Description]
[Symbol]	[Description]

1. OPIS OBLASTI IZRA
Opis projekta i osnovne informacije...
Opis projekta i osnovne informacije...



zmena č. 1B

1911/2014 Z. z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Z. z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku)

Plánová úprava územného plánu 1911/2014 Z. z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Z. z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku)

Úprava územného plánu 1911/2014 Z. z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Z. z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku) v zmysle článku 10 ods. 1 písm. a) zákona č. 1911/2014 Z. z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Z. z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku) a článku 10 ods. 2 písm. a) zákona č. 1911/2014 Z. z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Z. z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku).

1911/2014 Z. z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Z. z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku)

1911/2014 Z. z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Z. z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku)

1911/2014 Z. z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Z. z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku)

1911/2014 Z. z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Z. z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku)

1911/2014 Z. z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Z. z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku)



zmena č. 1B

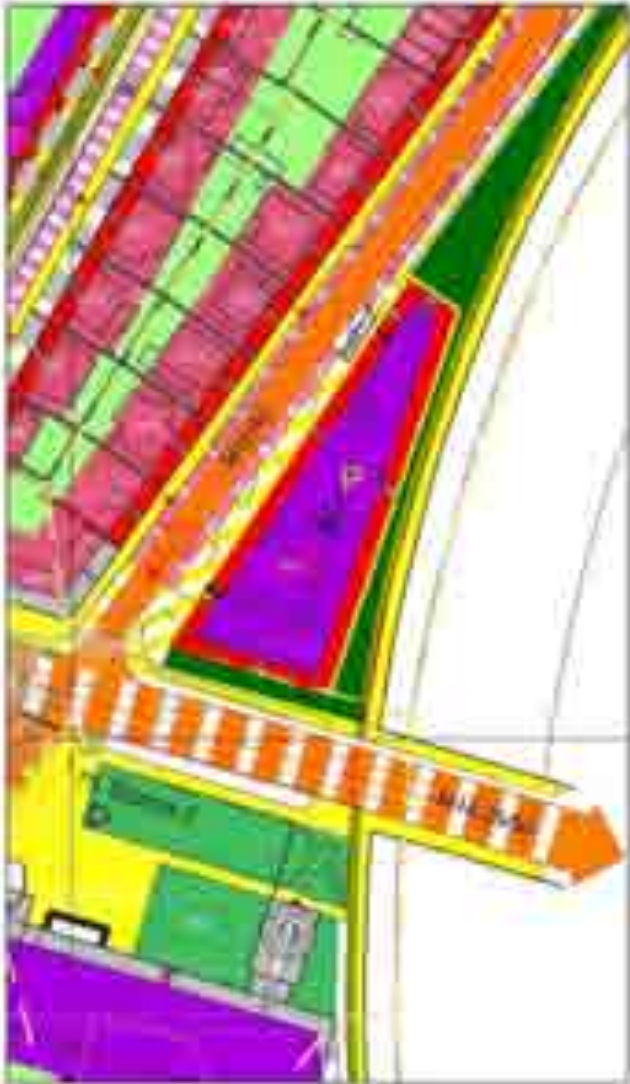
ÚPVS BRATISLAVA - MESTSKÝ STREDO

Plánová úprava územného usporiadania územia v zmysle územného usporiadania územia v Bratislave

Územná úprava č. 1B ÚPVS Bratislava - mestský stred
Územná úprava č. 1B ÚPVS Bratislava - mestský stred
Územná úprava č. 1B ÚPVS Bratislava - mestský stred
Územná úprava č. 1B ÚPVS Bratislava - mestský stred
Územná úprava č. 1B ÚPVS Bratislava - mestský stred
Územná úprava č. 1B ÚPVS Bratislava - mestský stred

ÚPVS BRATISLAVA - MESTSKÝ STREDO

ÚPVS BRATISLAVA - MESTSKÝ STREDO
ÚPVS BRATISLAVA - MESTSKÝ STREDO
ÚPVS BRATISLAVA - MESTSKÝ STREDO



zmena č. 1B

Územný plán obce...

Plánová úprava územného plánu...

Územný plán obce...
Územný plán obce...
Územný plán obce...
Územný plán obce...
Územný plán obce...
Územný plán obce...
Územný plán obce...
Územný plán obce...
Územný plán obce...
Územný plán obce...

Územný plán obce...
Územný plán obce...
Územný plán obce...
Územný plán obce...
Územný plán obce...
Územný plán obce...
Územný plán obce...
Územný plán obce...
Územný plán obce...
Územný plán obce...

Územný plán obce...
Územný plán obce...
Územný plán obce...
Územný plán obce...
Územný plán obce...
Územný plán obce...
Územný plán obce...
Územný plán obce...
Územný plán obce...
Územný plán obce...



zmena č.1C+4

10000 10000 10000 10000 10000

Technická zpráva - Územní studie
 Územní studie je zpracována v souladu s
 požadavky na územní studii, které jsou
 stanoveny v Územním pláně obce a v
 Územním pláně kraje. Územní studie je
 zpracována v souladu s požadavky na
 územní studii, které jsou stanoveny v
 Územním pláně obce a v Územním
 pláně kraje.

• **Technická zpráva - Územní studie**

Územní studie - Územní studie



10000 10000 10000 10000 10000

10000 10000 10000 10000 10000

10000 10000 10000 10000 10000



zmena č. 02

územný plán obce Wuhu

zmena č. 02

Územný plán obce Wuhu, ktorý bol schvátený uznesením č. 1/2010 Z. z. obecného zastupiteľstva dňa 15.12.2010, sa mení takto:

1. Zmeniť územný plán obce Wuhu, ktorý bol schvátený uznesením č. 1/2010 Z. z. obecného zastupiteľstva dňa 15.12.2010, v zmysle zmien uvedených v prílohe č. 1 k tejto zmene.

2. Zmeniť územný plán obce Wuhu, ktorý bol schvátený uznesením č. 1/2010 Z. z. obecného zastupiteľstva dňa 15.12.2010, v zmysle zmien uvedených v prílohe č. 2 k tejto zmene.

Územný plán obce Wuhu, ktorý bol schvátený uznesením č. 1/2010 Z. z. obecného zastupiteľstva dňa 15.12.2010, sa mení takto:

1. Zmeniť územný plán obce Wuhu, ktorý bol schvátený uznesením č. 1/2010 Z. z. obecného zastupiteľstva dňa 15.12.2010, v zmysle zmien uvedených v prílohe č. 1 k tejto zmene.

2. Zmeniť územný plán obce Wuhu, ktorý bol schvátený uznesením č. 1/2010 Z. z. obecného zastupiteľstva dňa 15.12.2010, v zmysle zmien uvedených v prílohe č. 2 k tejto zmene.



zmena č. 02

zmeny v zriaďovaní územia

územný plán obce



územný plán obce
územný plán obce
územný plán obce



zmena č. 03

zmeny v územnom plánovaní

Právnym základom zmeny územného plánu je uznesenie zastupiteľstva obce č. 003/2012, ktorým sa schválilo vyhlásenie územia na územnom plánovaní.

Územný plán obce je zmenený a doplnený v zmysle tohto uznesenia. Zmena územného plánu je schválená dňom prijatia uznesenia zastupiteľstva obce. Územný plán obce je zmenený a doplnený v zmysle tohto uznesenia.

KOMPLETELNÝ URBANISTICKÝ PLÁN



1. ÚPŇM ČAĽ NĽTRA



zmena č. 03

zmeny hranic katastrálnych území

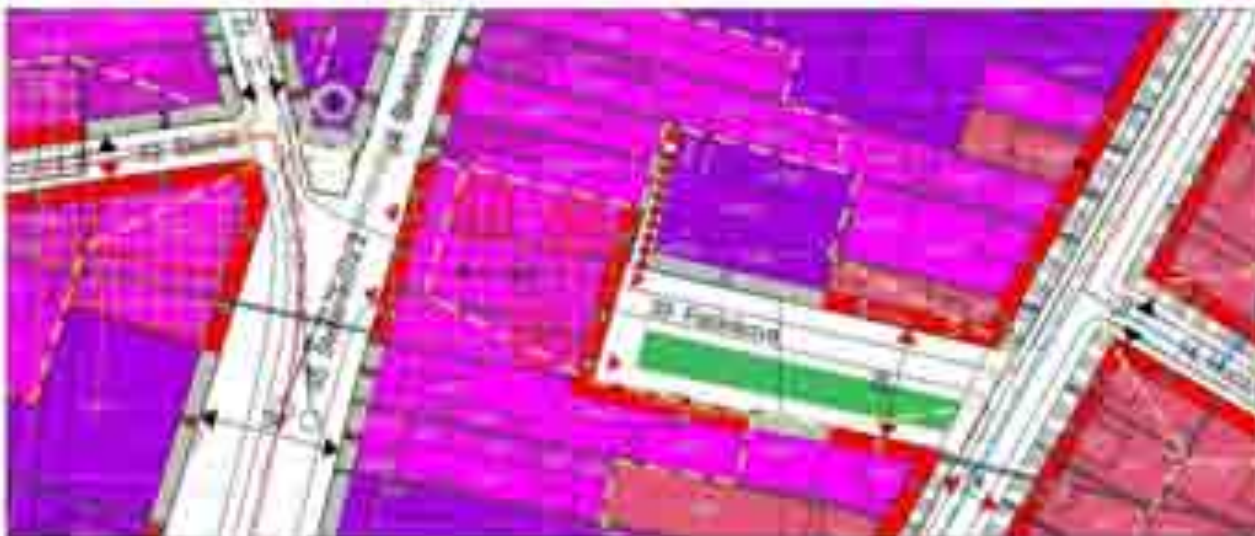
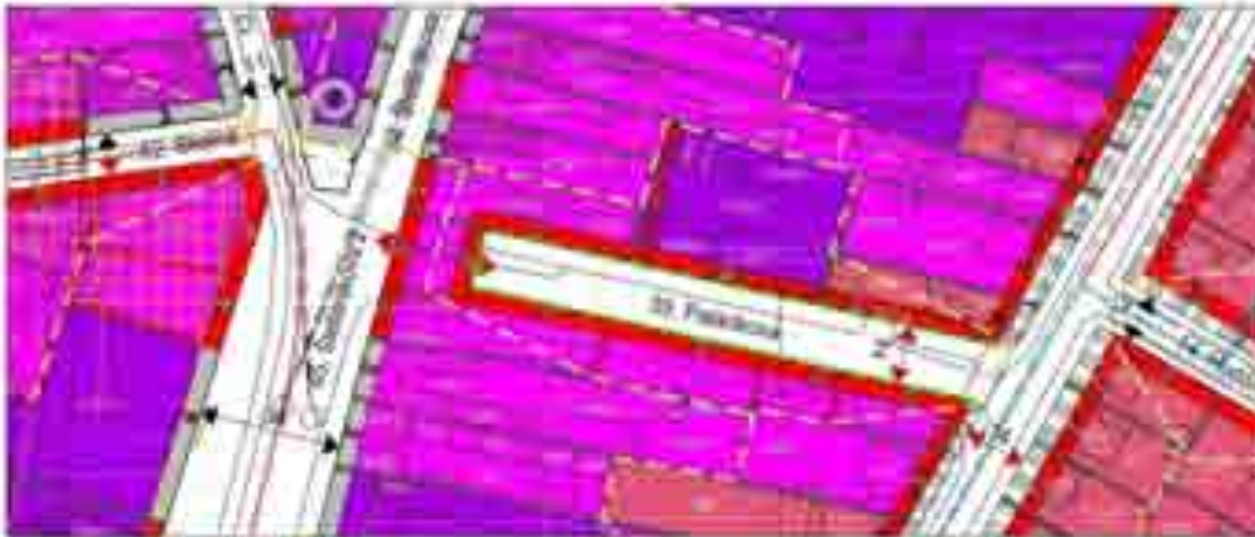
Právnym základem pre vykonanie zmeny hranic katastrálnych území je zákon č. 502/2001 Z.z. o katastrálnom územnom zriadení a o podmienkach vlastníctva pozemkov a o podmienkach územného usporiadania pozemkov (ďalej len zákon) v znení neskorších predpisov. Zmeny hranic katastrálnych území sú vykonávané podľa ustanovení § 18 ods. 2 písm. c) zákona č. 502/2001 Z.z. o katastrálnom územnom zriadení a o podmienkach vlastníctva pozemkov a o podmienkach územného usporiadania pozemkov (ďalej len zákon) v znení neskorších predpisov.

zmeny hranic katastrálnych území



↑ LÍPNY ČAIČ JVTRA

0204 2001 001 00 0000 0000 0000 0000



zmena č. 03

územný plán obce

Príloha č. 1 - Územný plán obce

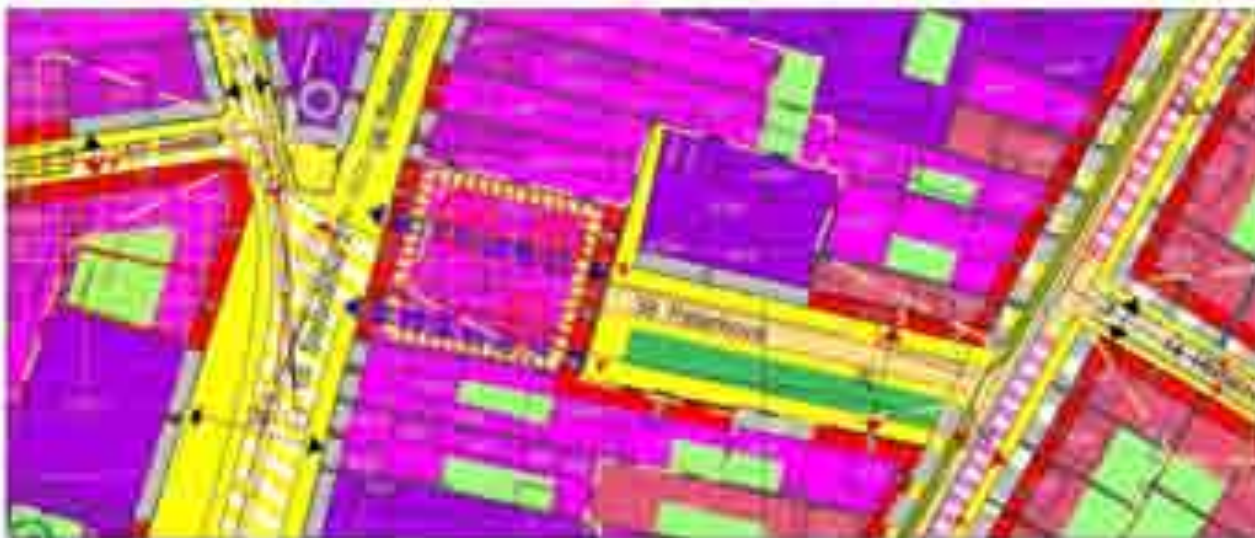
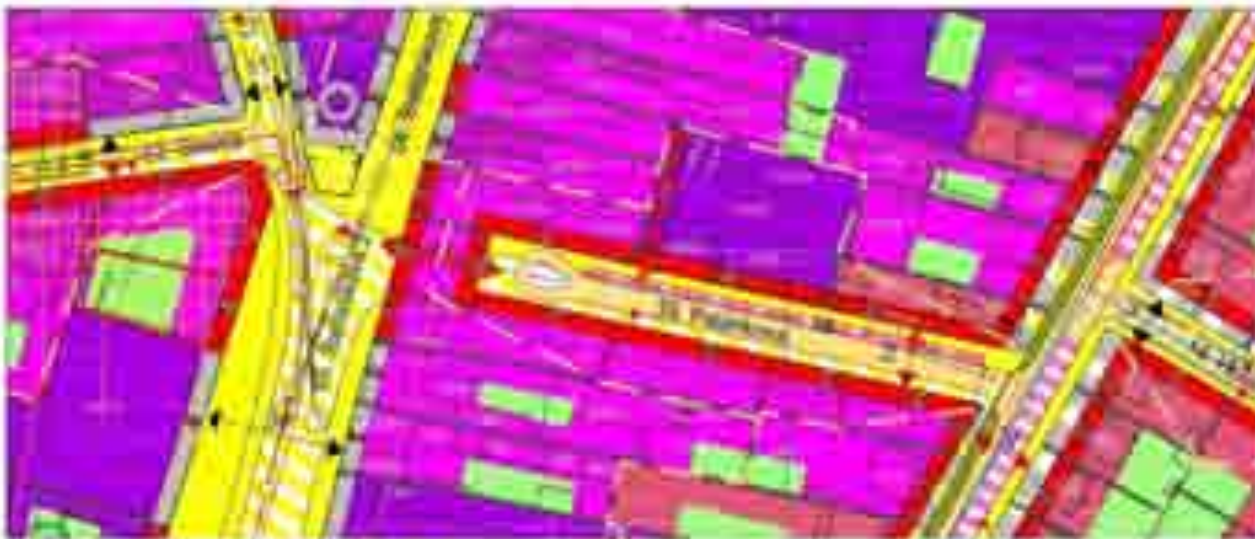
Územný plán obce je schválený a vyhlásený na verejnom územnom plánovacom konaní dňa 15. júna 2010. Územný plán obce je súčasťou územného plánu obce a jeho zmeny sú schvaľované a vyhlasované na verejnom územnom plánovacom konaní. Územný plán obce je schválený a vyhlásený na verejnom územnom plánovacom konaní dňa 15. júna 2010. Územný plán obce je súčasťou územného plánu obce a jeho zmeny sú schvaľované a vyhlasované na verejnom územnom plánovacom konaní.

Príloha č. 2 - Územný plán obce



územný plán obce

územný plán obce



zmena č. 03
 (zmenenie územia - územný plán)

Regulácia územia

1. Zmenenie územia - územný plán
 2. Zmenenie územia - územný plán
 3. Zmenenie územia - územný plán
 4. Zmenenie územia - územný plán
 5. Zmenenie územia - územný plán
 6. Zmenenie územia - územný plán
 7. Zmenenie územia - územný plán
 8. Zmenenie územia - územný plán
 9. Zmenenie územia - územný plán
 10. Zmenenie územia - územný plán

Legenda

1. Zmenenie územia - územný plán
 2. Zmenenie územia - územný plán
 3. Zmenenie územia - územný plán
 4. Zmenenie územia - územný plán
 5. Zmenenie územia - územný plán
 6. Zmenenie územia - územný plán
 7. Zmenenie územia - územný plán
 8. Zmenenie územia - územný plán
 9. Zmenenie územia - územný plán
 10. Zmenenie územia - územný plán

1. ÚPN ČAŽ IVTRA
 2024-2028 (2024-2028)



zmena č. 05

Regulácia územného zriadenia

Územný plán obce Čierna Lehota, časť územia, ktorá je súčasťou územia, ktoré bolo vyhlásené za územie ochrany pamiatok.

Územný plán obce Čierna Lehota, časť územia, ktorá je súčasťou územia, ktoré bolo vyhlásené za územie ochrany pamiatok.

Územný plán obce Čierna Lehota, časť územia, ktorá je súčasťou územia, ktoré bolo vyhlásené za územie ochrany pamiatok.

Územný plán obce Čierna Lehota, časť územia, ktorá je súčasťou územia, ktoré bolo vyhlásené za územie ochrany pamiatok.

Územný plán obce Čierna Lehota, časť územia, ktorá je súčasťou územia, ktoré bolo vyhlásené za územie ochrany pamiatok.

Územný plán obce Čierna Lehota, časť územia, ktorá je súčasťou územia, ktoré bolo vyhlásené za územie ochrany pamiatok.

Územný plán obce Čierna Lehota, časť územia, ktorá je súčasťou územia, ktoré bolo vyhlásené za územie ochrany pamiatok.



zmena č. 06

Regulácia zóny:

- zmena zóny z regulácie 1-4 na 1-4/10
- podľa prílohy č. 1 k územnému rozhodnutiu
- podľa...

Práca a záväzok: 1. ZMENA ÚZEMNEJ REGULÁCIE
 Práca a záväzok: 1. ZMENA ÚZEMNEJ REGULÁCIE
 Práca a záväzok: 1. ZMENA ÚZEMNEJ REGULÁCIE

OPIS ÚZEMNEJ REGULÁCIE

OPIS ÚZEMNEJ REGULÁCIE

OPIS ÚZEMNEJ REGULÁCIE

OPIS ÚZEMNEJ REGULÁCIE

OPIS ÚZEMNEJ REGULÁCIE



zmena č. 06

1. Účelom zmeny je zmeniť...
 2. Zmenou sa stanovuje...
 3. Zmenou sa stanovuje...
 4. Zmenou sa stanovuje...
 5. Zmenou sa stanovuje...
 6. Zmenou sa stanovuje...
 7. Zmenou sa stanovuje...
 8. Zmenou sa stanovuje...
 9. Zmenou sa stanovuje...
 10. Zmenou sa stanovuje...





zmeny č. 08 - 12
 0808 - 0812 - 0812 - 0812 - 0812

1. **Upraviť katastrálnu územnú jednotku**
 2. **Upraviť katastrálnu územnú jednotku**
 3. **Upraviť katastrálnu územnú jednotku**
 4. **Upraviť katastrálnu územnú jednotku**
 5. **Upraviť katastrálnu územnú jednotku**
 6. **Upraviť katastrálnu územnú jednotku**
 7. **Upraviť katastrálnu územnú jednotku**
 8. **Upraviť katastrálnu územnú jednotku**
 9. **Upraviť katastrálnu územnú jednotku**
 10. **Upraviť katastrálnu územnú jednotku**
 11. **Upraviť katastrálnu územnú jednotku**
 12. **Upraviť katastrálnu územnú jednotku**

IPN ČAIŽ TRIA




LEGENDA UMOWIENIA




LEGENDA UMOWIENIA

LEGENDY



 ...


 1 IPN C&T WTRA

 © 2008 IPN C&T WTRA



LEGENDY

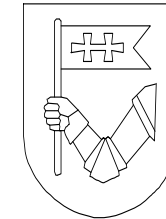
     

 1. IPN CAZ TTRA



LEGENDA

1 100% 200% 300% 400% 500% 600% 700% 800% 900% 1000%



CENTRÁLNA MESTSKÁ ZÓNA - NITRA

Ú Z E M N Ý P L Á N Z Ó N Y

TEXTOVÁ ČASŤ

Obstarávateľ

Mesto Nitra, Mestský úrad v Nitre, Štefánikova trieda 60, 956 06 Nitra.

Spracovateľ

San-Huma '90, s.r.o. Nitra, Župné námestie č.9, 949 01 Nitra

Vypracoval

Ing. arch. Vladimír Jarabica, Ing. arch. Milan Csanda, Ing. arch. Natália Kunová

Máj 2007

N Á V R H

„ZMENY A DOPLNKY Č. 1

ÚZEMNÉHO PLÁNU CENTRÁLNEJ MESTSKEJ ZÓNY V NITRE“

Obstarávateľ

Mesto Nitra, Mestský úrad v Nitre, Štefánikova trieda 60, 956 06 Nitra.

Spracovateľ

BOGÁR KRÁLIK POLYÁK URBAN, združenie autorizovaných architektov SKA, Panská 13, 81101 Bratislava

Vypracoval

Ing. arch. Michal Bogár, Ing. arch. Ľubomír Králik, Ing. arch. Juraj Polyák, Ing. arch. Ľudovít Urban

SCHVAĽOVACIA DOLOŽKA ÚZEMNÉHO PLÁNU

Schvaľovací orgán: Mestské zastupiteľstvo v Nitre
ÚPN schválený: uznesením č. 190/2007 MZ zo dňa 21.6.2007

Doc., Ing. Jozef Dvonč CSc., primátor Mesta Nitry

Spracovateľ ÚPN CMZ:
SAN-HUMA '90 s.r.o., Župné námestie 9, 949 01 Nitra, tel.: 037/6524 077, tel./fax: 037/6524 072

Spracovateľ návrhu Zmien a doplnkov č. 1 ÚPN CMZ v Nitre:
BOGÁR KRÁLIK POLYÁK URBAN, združenie autorizovaných architektov SKA, Panská 13, 81101 Bratislava



ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY, CENTRÁLNA MESTSKÁ ZÓNA – NITRA, Máj 2007

NA ÚLOHE SPOLUPRACOVALI:

Urbanizmus:

Doprava:

Vodné hospodárstvo:

Plynofikácia

Elektrifikácia:

Zeleň:

Grafické práce:

Ing. arch. Vladimír Jarabica

Ing. arch. Milan Csanda

Dr. Ing. Milan Skyva

Ing. Ján Morávek

Ing. Viera Brestovská

Ing. Róbert Vítko

Ľubomír Koiš

Ing. Anna Dobrucká

Ing. arch. Vladimír Jarabica

Ing. arch. Milan Csanda

Ing. arch. Natália Kunová

Ing. arch. Branislav Šteško

Ing. arch. Ladislav Nagy

OSOBA POVERENÁ OBSTARÁVANÍM

Výkon osoby odborne spôsobilej na obstaranie územnoplánovacej dokumentácie vykonával pracovník Mestského úradu v Nitre – referent referátu urbanizmu a architektúry Ing. arch. Jozef Gabrhel, preukaz odbornej spôsobilosti číslo 003, vydaný Ministerstvom životného prostredia SR dňa 10.4.2001.

NÁVRH „ZMENY A DOPLNKY Č. 1 ÚZEMNÉHO PLÁNU CENTRÁLNEJ MESTSKEJ ZÓNY V NITRE“, December 2011, úprava v zmysle výsledkov prerokovania Január 2013

NA ÚLOHE SPOLUPRACOVALI:

Urbanizmus:

Spolupráca:

Ing. arch. Michal Bogár

Ing. arch. Ľubomír Králik

Ing. arch. Juraj Polyák

Ing. arch. Ľudovít Urban

Ing. arch. Jana Bačíková

Ing. arch. Vladimír Buc

Ing. arch. Tomáš Molnár

OSOBA POVERENÁ OBSTARÁVANÍM

Výkon osoby odborne spôsobilej na obstaranie územnoplánovacej dokumentácie vykonával pracovník Mestského úradu v Nitre – odborný referent referátu urbanizmu a architektúry Ing. arch. Eva Ligačová, preukaz odbornej spôsobilosti číslo 320, vydaný Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, dňa 13. 11. 2012.

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

1.1 ÚVOD

Obstarávateľom územného plánu centrálnej mestskej zóny (ďalej len ÚPN CMZ) v Nitre je mesto Nitra. Požiadavky na obsah a rozsah ÚPN CMZ v Nitre boli formulované a špecifikované v zadávacom dokumente – Územných a hospodárskych zásadách spracovaných v decembri 1996, ktoré po schválení v Mestskom zastupiteľstve sa stali zásadným a východiskovým dokumentom pre vypracovanie ÚPN CMZ v Nitre. Koncept riešenia ÚPN CMZ Nitra bol spracovaný a na prerokovanie predložený v marci 1998. Na základe novelizácie zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov (ďalej len Stavebný zákon) a novej vykonávacej vyhlášky č. 55/2001 Z.z. o územno-plánovacích podkladoch a územno-plánovacej dokumentácii, sa zmenili legislatívne podmienky pre zabezpečovanie, rozsah a obsah dokumentácie a spôsob procesu prerokovania. V máji 2003 bol schválený územný plán mesta Nitra. Na základe vyššie uvedených skutočností mesto Nitra objednalo u spracovateľa ÚPN CMZ Nitra dopracovanie konceptu ÚPN CMZ Nitra v súlade s aktuálne platnou legislatívou a územno-plánovacou dokumentáciou mesta Nitra. Dopracovaný koncept ÚPN CMZ Nitra bol prerokovaný a pripomienkovaný v súlade so Stavebným zákonom. Pripomienky vznesené v prerokovacom konaní obstarávateľ vyhodnotil a podľa § 21 odsek 7 Stavebného zákona spracoval súborné stanovisko na dopracovanie pripomienok do návrhu ÚPN CMZ Nitra. Súborné stanovisko obstarávateľa bolo schválené uznesením MZ č.314/2004-MZ zo dňa 30.9. a 2.10.2004. Súborné stanovisko bolo zásadným podkladom pre dopracovanie konceptu do návrhu ÚPN CMZ Nitra. Po prerokovaní návrhu a ukončení pripomienkového konania (apríl 2007) obstarávateľ vyhodnotil pripomienkové konanie a spracoval súborné stanovisko pre dopracovanie návrhu ÚPN CMZ Nitra. Na podklade súborného stanoviska obstarávateľa bol návrh ÚPN CMZ Nitra dopracovaný a upravený po formálnej a obsahovej stránke. Takto upravený návrh ÚPN CMZ Nitra bol predložený na schválenie Mestu Nitra – Mestskému zastupiteľstvu. ÚPN CMZ Nitra bol schválený Mestským zastupiteľstvom na jeho zasadnutí dňa 21.6.2007 uznesením č. 190/2007 MZ. Záväzná časť ÚPN CMZ Nitra bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením mesta Nitry č. 14/2007.

Text sa dopĺňa :

Obstarávateľom Zmien a doplnkov č. 1 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre (ďalej len ZaD1 ÚPN CMZ) je Mesto Nitra.

Návrh ZaD1 ÚPN CMZ Nitra bol vypracovaný v rozsahu požiadaviek, ktoré schválilo Mestské zastupiteľstvo v Nitre, uznesením č. 311/2011 – MZ, zo dňa 13.10.2011, ako aj v nadväznosti na výsledky verejnej urbanisticko - architektonickej súťaže na Svätoplukovo námestie v Nitre z roku 2009, ktorej víťazom bol kolektív autorov: Michal Bogár, Ľubomír Králik, Juraj Polyák a Ľudovít Urban.

1.2 ZÁKLADNÉ ÚDAJE O ZADANÍ ÚLOHY A HLAVNÝCH CIEĽOCH RIEŠENIA

Mesto Nitra nemá platnú územno-plánovaciu dokumentáciu pre CMZ. Pre územie CMZ nebola nikdy vypracovaná územno-plánovacia dokumentácia na úrovni ÚPN CMZ. Žiadne z doteraz vypracovaných urbanistických štúdií neboli schválené na úrovni územno-plánovacích podkladov (ďalej len ÚPP).

V roku 1988 boli vypracované prieskumy a rozbor (ďalej len PaR) k ÚPN CMZ Nitra (spracovateľ Stavoprojekt Nitra) a špecifické PaR k ÚPN CMZ Nitra (spracovateľ URBION Bratislava) a následne bol vypracovaný zadávací dokument (Územné a hospodárske zásady – ďalej len ÚHZ) pre ÚPN CMZ Nitra. V dôsledku zmeny spoločensko-ekonomickej situácie v roku 1989 nebolo prerokovacie konanie zadávacieho dokumentu ukončené a zadávací dokument nebol schvaľovaný.

Mestský úrad v Nitre vypísal ku dňu 23.4.1992 konkurzné konanie na spracovanie Územno-plánovacej dokumentácie (ďalej len ÚPD) mesta Nitra. Na základe výsledkov konkurzného konania spracovanie ÚPD pre mesto Nitra bolo zmluvne dohodnuté s firmou SAN-HUMA '90 s.r.o. Nitra. V rámci prípravnej fázy spracovateľ navrhoval osnovu, metodiku a postupnosť krokov vypracovania ÚPD pre mesto Nitra. Úloha vypracovania ÚPN CMZ Nitra bola rozdelená do nasledovných etáp:

- a) prípravná fáza – etapa analytických prác (doplnenie PaR ukončené v decembri 1996);
- b) etapa vypracovania zadávacieho dokumentu (ÚHZ) k ÚPN-CMZ Nitra - ukončené v decembri 1996);
- c) etapa formovania koncepcie územného rozvoja CMZ (pozostávajúca z dvoch stupňov: vyhotovenie konceptu riešenia regulačného plánu CMZ – koncept odovzdaný obstarávateľovi na prerokovanie v marci 1998 a zabezpečenie pripomienkového resp. prerokovacieho konania – etapa ukončená v roku 2002);

Na základe novelizácie stavebného zákona a platnosti nových vykonávacích vyhlášok od roku 2001 sa zmenili legislatívne podmienky pre zabezpečovanie, rozsah a obsah dokumentácie a spôsob procesu prerokovania. Prehodnotením vyššie uvedenej skutočností mesto Nitra objednalo dopracovanie konceptu ÚPN CMZ Nitra v súlade s aktuálne platnou legislatívou a územno-plánovacou dokumentáciou mesta Nitra. Koncept bol predložený obstarávateľovi v decembri 2003. Dopracovaný koncept ÚPN CMZ Nitra bol prerokovaný a pripomienkovaný v súlade so stavebným zákonom. Pripomienky vznesené v prerokovacom konaní obstarávateľ vyhodnotil a spracoval súborné stanovisko na dopracovanie pripomienok do návrhu ÚPN CMZ Nitra v septembri 2004.



d) etapa návrhu ÚPN CMZ – dokumentácia bola odovzdaná na prerokovanie Mestu Nitra v decembri 2004, prerokovacie konanie bolo ukončené v mesiaci apríl 2007 a po vyhodnotení pripomienok obstarávateľ vydal súborné stanovisko na dopracovanie návrhu ÚPN CMZ Nitra. Dopracovaný návrh ÚPN CMZ Nitra bol odovzdaný obstarávateľovi 1.6.2007 na jeho predloženie na schvaľovacie konanie. Návrh ÚPN CMZ Nitra bol schválený Uznesením Mestského zastupiteľstva č. 190/2007 MZ dňa 21.6.2007.

Tento predkladaný dokument reprezentuje schválený ÚPN CMZ Nitra.

Predmetom ÚPN CMZ je riešenie problematiky rozvoja vymedzeného územia centrálnej mestskej zóny a špecifikácie zásad a regulačných opatrení rozvoja v nasledovných oblastiach:

- rozvoj urbanistickej štruktúry,
- rozvoj socio-ekonomickej štruktúry,
- návrh dopravných systémov na území centrálnej mestskej zóny,
- riešenie technickej infraštruktúry na území centrálnej mestskej zóny,
- doporučené opatrení na ochranu životného prostredia.

Cieľom ÚPN CMZ je vytvoriť územno-plánovací dokument ako podklad pre zadávanie záväzných podmienok pre rozvoj, organizáciu a stavebnú činnosť v území centrálnej mestskej zóny - stanovuje jednoznačné zásady a regulatívy územného a stavebného rozvoja centrálnej časti mesta. Tento dokument nenahrádza dokumentáciu pre územné rozhodovanie a konanie.

Návrhovým obdobím pre riešenie rozvoja CMZ v územnom pláne je časový horizont k roku 2015. Konkrétny časový horizont jednotlivých vecných zámerov územného rozvoja sa nedá jednoznačne reálne presne časovo určovať, pretože čas a termín realizácie jednotlivých vecných zámerov je závislý od množstva vplyvov objektívneho a subjektívneho charakteru, ktoré nie sú nám v súčasnosti známe, a ktoré sa nedajú s určitou predpokladáť. Z tohto dôvodu základná časová orientácia realizácie vecných zámerov v ÚPN-CMZ je uvádzaná v predpokladanom časovom pláne:

krátkodobom (do 5 rokov),
strednodobom (od 5 do 10 rokov),
dlhodobom (nad 10 rokov),
trvalom (nepretržitý, permanentný proces).

Text sa dopĺňa:

Mesto Nitra má platnú územno-plánovaciu dokumentáciu pre CMZ od roku 2007. Počas nasledujúcich rokov sa uskutočnilo niekoľko projektových a stavebných aktivít, ktoré je potrebné zapracovať do platnej územno-plánovacej dokumentácie formou Zmien a doplnkov č. 1 ÚPN CMZ. Okrem toho v r. 2009 bola vypísaná a vyhodnotená medzinárodná architektonická súťaž na Svätoplukovo námestie v Nitre, ktorej výsledky priniesli prehlbujúce riešenie ústredného mestského priestoru v dotyku s Divadlom Andreja Bagara, ako aj s ďalšími významnými objektami v centre Nitry.

Predmetom návrhu ZaD1 ÚPN CMZ je regulácia rozvoja vymedzených častí územia centrálnej mestskej zóny a špecifikácia zásad a regulačných opatrení rozvoja územnopriestorových častí a pozemkov. V ostatných častiach územia CMZ zostávajú v platnosti všetky regulatívy tak, ako boli schválené v rámci ÚPN CMZ v roku 2007.

Rozsah požiadaviek

Mestské zastupiteľstvo v Nitre uznesením č. 311/2011 – MZ zo dňa 13.10.2011 schválilo nasledovný rozsah požiadaviek, ktoré sú predmetom obstarania návrhu zmien a doplnkov č. 1 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre:

1. Zosúladienie záväznej časti ÚPN – CMZ v Nitre so záväznou časťou Územného plánu mesta Nitry a jeho zmenami a doplnkami - týka sa stanovených lokalít pre možnosť umiestnenia výškových dominant na území centrálnej mestskej zóny.
2. Premietnutie regulatívov pre dostavbu Svätoplukovho námestia v Nitre, odporučených vyhodnocovacou komisiou verejnej urbanisticko – architektonickej súťaže zrealizovanej Mestom Nitra v rokoch 2009 - 2010.
3. Prehodnotenie spôsobu dostavby Palárikovej ulice v Nitre.
4. Prehodnotenie funkčného využitia a priestorového usporiadania areálu a spôsobu prestavby Železničnej stanice v Nitre vo väzbe na autobusovú stanicu.
5. Prehodnotenie vedenia trasy vnútorného dopravného okruhu Centrálnej mestskej zóny v Nitre a návazne organizácie dopravy v CMZ.
6. Prehodnotenie šírkových parametrov miestnej komunikácie Veternej ulice v Nitre pre možnosť riešenia uličnej zástavby.

7. Zapracovať do ÚPN – CMZ v Nitre zrealizované urbanistické riešenie Námestia Kráľovnej pokoja, pred mestským cintorínom.

Žiadosti vlastníkov nehnuteľností:

8. EUROPALT Nitra s.r.o., Novozámocká 185/A, 949 08 Nitra

Žiadosť o zmenu podlažnosti na parc. č. 1616, 1617/1, 1617/2 v katastrálnom území Nitra, na 3NP. + ustúpené podlažie alt. strecha.

V zmysle schváleného Územného plánu CMZ v Nitre je na parc. č. 1616, 1617/1, 1617/2 v k. ú. Nitra stanovená podlažnosť 2NP. + ustúpené podlažie alt. strecha.

9. PharmDr. Karol Michalák, Urbancova 35, 94901 Nitra

Žiadosť o zmenu funkčného využitia parc. č. 1558 v katastrálnom území Nitra, na funkciu vybavenosť a bývanie. Zámerom vlastníka pozemku je dostavba kancelárskych priestorov v dvorovej časti pozemku. V zmysle schváleného Územného plánu CMZ v Nitre parc. č. 1558 v k. ú. Nitra je funkčne určená, ako zeleň vnútrobloková, jedná sa o neverejnú plochu zelene viazanú na účelové využitie priestoru pozemku, súčasťou môžu byť spevnené plochy, ihriská a prvky malej architektúry.

10. Špeciálka s.r.o., Janka Kráľa 4, 949 01 Nitra

Žiadosť o zmenu podlažnosti objektu PKO Nitra na 3 nadzemné podlažia, v zmysle predloženého investičného zámeru nadstavby v roku 2009. Podľa schváleného Územného plánu CMZ v Nitre je pre objekt PKO Nitra stanovená podlažnosť max. 2NP. + ustúpené podlažie alt. strecha.

11. Mgr. Zuzana Matušková a Ing. Juraj Matuška, Vašinova 55, 949 01 Nitra

Žiadosť o prehodnotenie funkčného využitia parc. č. 1174/9 v katastrálnom území Nitra v nároží Piaristickej a Veternej ulice. Vlastníci pozemku majú zámer realizovať na parc. č. 1174/9 objekt vybavenosti - administratívnu budovu. Schválený Územný plán CMZ v Nitre v polohe parc. č. 1174/9 v k.ú. Nitra neumožňuje realizovať výstavbu administratívnej budovy, nakoľko parcela č. 1174/9 tvorí územnú rezervu pre verejnoprospešnú stavbu: „Realizácia komunikácie Veternej ulice“. VPS stanovuje rozšírenie súčasnej komunikácie aj na pozemky vo vlastníctve žiadateľov.

12. Ľudovít Pastier – LEIO, Veľký Lapáš 261

Žiadosť o zmenu funkčného využitia parc. č. 1986 v katastrálnom území Nitra na funkciu bývanie a vybavenosť. Zámerom vlastníka pozemku je dostavba Polyfunkčného domu s hlavnou funkciou bývania a s doplnkovou funkciou - detské centrum. Pre predmetnú stavbu bolo vydané územné rozhodnutie a stavebné povolenie v roku 2006. V zmysle Územného plánu CMZ v Nitre schváleného v roku 2007 je parc. č. 1986 v k.ú. Nitra funkčne určená, ako zeleň vnútrobloková, jedná sa o neverejnú plochu zelene viazanú na účelové využitie priestoru pozemku, súčasťou môžu byť spevnené plochy, ihriská a prvky malej architektúry.

1.3 ZHODNOTENIE PODKLADOV A DOTERAZ SPRACOVANEJ ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE A ÚZEMNOPLÁNOVACÍCH PODKLADOV

Pre územie centrálnej mestskej zóny doteraz nebol schválený a ani spracovaný dokument na úrovni územného plánu zóny. Pre riešenie ÚPN CMZ obstarávateľ poskytol dokumenty, podklady a doteraz spracovanú ÚPD, ÚPP a projektovú dokumentáciu viazanú k riešenému územiu. Použitelnosť podkladov a dokumentácie spracovateľ vyhodnotil takto:

- Zadávací dokument (Územné a hospodárske zásady) pre ÚPN-CMZ Nitra: základný a zásadný východiskový dokument pre koncept riešenia a návrh ÚPN CMZ;
- Zásady pamiatkovej starostlivosti pre pamiatkovú zónu v Nitre: zásadný východiskový dokument pre spracovanie ÚPN CMZ;

Spracovateľovi boli predložené nasledovné dokumentácie spracované v poslednom období (podrobný zoznam s úplnými údajmi viď. DOKUMENTÁCIE na strane 51):

- prieskumy a rozbor k ÚPN-CMZ Nitra: východisková využiteľná dokumentácia;
- doplňujúce PaR k ÚPN-CMZ: východisková dokumentácia;
- špecifické prieskumy a rozbor pre územie CMZ Nitra: východisková dokumentácia pre definovanie kultúrno-výtvarných hodnôt prostredia;
- dopravná štúdia Konceptia dopravy mesta Nitra: informatívna dokumentácia;
- ÚPNO Nitra: zásadná dokumentácia východisková pre koncipovanie rozvoja urbanistickej štruktúry CMZ;
- urbanistická, regulačná štúdia CMZ Nitra: dokumentácia podnetná a konfrontatívna;
- urbanistická, regulačná štúdia – Mostná ulica v Nitre: východisková a podnetná využiteľná dokumentácia;
- urbanistická štúdia využitia areálu POLYGON v Nitre: východisková v koncepcno-prevádzkových a funkčno-priestorových zásadách využitia územia areálu;



- štúdiá, zadanie a projekt stavby rekonštrukcie Župného námestia, Mostnej ulice a Podzámskej ulice v Nitre: zásadná východisková použiteľná dokumentácia;
 - urbanistická štúdiá Piaristická ulica: využiteľnosť podnetná;
 - zadanie pre rozšírenie pešej zóny v Nitre – Štefánikova trieda: východisková využiteľná dokumentácia;
 - zadanie pre výstavbu polyfunkčného centra – Palárikova ulica v Nitre;
 - zadanie a projekt pre rekonštrukciu a dostavbu mestskej tržnice – Štefánikova trieda v Nitre: informatívna dokumentácia;
 - zadanie pre výstavbu polyfunkčného centra Palánok – Štúrova ulica: smerná dokumentácia.
- Z doteraz spracovaných a schválených ÚPD a iných platných dokumentácií sú v návrhu riešenia ÚPN CMZ akceptované nasledovné koncepčné a návrhové časti týchto dokumentácií:
- a) z ÚPNO Nitra sú akceptované záväzné časti (popis vid'. kapitola 2.3) a v zásade tieto základné koncepčné prvky a zásady:
 - územné vymedzenie centrálnej mestskej zóny korigované podľa požiadaviek mesta,
 - základné členenie územia centrálnej mestskej zóny,
 - koncepcia dopravného riešenia,
 - koncepcia funkčného využitia plôch územia,
 - koncepcia technickej infraštruktúry,
 - verejnoprospešné stavby v území,
 - b) zo štúdie resp. následne vypracovaného zadania a projektu stavby rekonštrukcie Župného námestia, Mostnej a Podzámskej ulice boli akceptované tieto základné a záväzné časti:
 - navrhované dopravné-organizačné úpravy v riešenom území,
 - navrhované vymedzenie uličnej čiary verejných priestorov,
 - limitovaná výšková štruktúra zástavby;
 - c) zo Zásad pamiatkovej starostlivosti pre Mestskú pamiatkovú rezerváciu (ďalej len MPR) a Zásad mestskej pamiatkovej zóny sú akceptované zásadné podklady určujúce ochranu kultúrneho dedičstva v pamiatkovej zóne, kde predmetom ochrany je najmä:
 - historický pôdorys a jemu prislúchajúca priestorová a hmotová skladba a zachovaný historický mestský interiér,
 - parcelácia, uličné čiary, merítko, pôdorysná štruktúra a výškové zónovanie historickej zástavby,
 - historická panoráma, hlavné urbanistické dominanty v rámci interiéru mesta i diaľkové pohľady,
 - prírodné a krajinárske zázemie,
 - zeleň,
 - historický stavebný fond (objekty zapísané v Ústrednom zozname pamiatkového fondu).

Spracovateľovi boli predložené ďalšie podklady (podrobný zoznam s úplnými údajmi vid'. DOKUMENTÁCIE na strane 46):

Text sa dopĺňa:

Vyššie uvedený text sumarizuje podklady obstarávateľa pre ÚPN CMZ, ktoré obsahujú doteraz spracovanú ÚPD, ÚPP a projektovú dokumentáciu viazanú k riešenému územiu.

V roku 2011 mesto Nitra poskytlo spracovateľom ZaD1 ÚPN CMZ ďalšie podklady a projektovú dokumentáciu, ktorých obsah bol vyhodnotený a spracovaný pre potreby Zmien a doplnkov č. 1 ÚPN CMZ.

Spracovateľ ZaD1 ÚPN CMZ obdržal nasledovné podklady:

- Štúdiá novostavby parkovacích garáží a administratívnej budovy Nitra, Wisonovo nábrežie, parc. č. 1932, autor: Ing. Slavomír Lieskovský, 2007
- Lokalizačná štúdiá „Hromadné garáže na parkovisku Wilsonovo nábrežie“ v meste Nitra, autori: František Vavrinčík, Ing. Peter Horský, Ing. arch. Viktor Šabík, 2006
- Administratívna budova RENAUDIT SDS, projektová dokumentácia pre ÚR, Piaristická ul., p. č. 1174/9, Nitra autor: Ing. arch. Amro Khalifa, 2004
- Projekt „NOVÁ NITRA“, areál pivovaru Corgoň, Štefánikova ulica, Nitra, architektonicko - urbanistická štúdiá autori: GFI + AAKH + BARAK ARCHITEKTI + NONCONFORM architektúr vor ort, 2007
- Nadstavba PKO – Nitra, architektonická štúdiá autor: Ing. arch. Ivan Šuráni, 2011
- Polyfunkčný objekt Palárikova ulica, Nitra, objemovo – zastavovacia štúdiá autori: Ing. arch. Branislav Števkó, Ing. arch. Juraj Turányi, Ing. arch. Jana Števková, 2009

- Mlyny Veža, Retail, Hotel, Office, Štefánikova trieda 61, Nitra, prezentačný materiál

- Nástupný priestor mestského cintorína, štúdiá a projektová dokumentácia autor: Ing. arch. Viktor Šabík, Barak architekti

- Urbanisticko – architektonická štúdiá Palárikova ulica v Nitre, obstarávateľ Mesto Nitra, 2010

SÚLAD RIEŠENIA ÚPN CMZ SO ZADANÍM A SÚBORNÝM STANOVISKOM OBSTARÁVATEĽA

Pre návrh zásad a regulačných opatrení územného rozvoja centrálnej mestskej zóny v Nitre bol základným východiskovým podkladom zadávací dokument – Územné a hospodárske zásady pre ÚPN CMZ Nitra a ich doplnenie v zmysle bodu 3 Súborného stanoviska obstarávateľa (september 2004) k prerokovanému konceptu riešenia ÚPN CMZ Nitra. Požiadavky a zámery v uvedených dokumentoch boli premietnuté v koncepte a v návrhu ÚPN CMZ Nitra. Spôsob ich zapracovania bol popísaný v textovej časti ku konceptu a návrhu ÚPN CMZ Nitra.

Požiadavky akceptované obstarávateľom v Súbornom stanovisku obstarávateľa k návrhu ÚPN CMZ Nitra (apríl 2007) boli premietnuté do ÚPN CMZ Nitra v celom požadovanom rozsahu. ÚPN CMZ akceptoval pripomienky podľa Súborného stanoviska mesta. Dokumentácia ÚPN CMZ bola doplnená a upravená v zmysle požiadaviek a takto bola predkladaná obstarávateľovi na schvaľovacie konanie.

Text sa dopĺňa :

Návrh Zmien a doplnkov č. 1 ÚPN CMZ v Nitre rešpektuje rozsah požiadaviek na riešenie aktualizácie Územného plánu CMZ v Nitre a zadávací dokument – Územné a hospodárske zásady pre ÚPN – CMZ v Nitre..



2. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU

2.1 HRANIČNÉ VYMEDZENIE A ČLENENIE ÚZEMIA

2.1.1 Hranica riešeného územia centrálnej mestskej zóny

Hranica riešeného územia CMZ bola v území mesta Nitra vymedzená mestom – povereným oddelením urbanizmu a architektúry pri Mestskom úrade v Nitre. Hranica je zakreslená vo výkrese č. 1a a vo všetkých hlavných výkresoch. Pre územný rozvoj centrálnej časti mesta na základe poznania súčasného stavu a podmienok rozvoja mesta je toto územné vymedzenie zodpovedajúce podmienkam, potrebám a možnostiam krátkodobého aj výhľadového rozvoja centrálnej časti mesta. Vo svojej výmere predstavuje plochu 127 ha.

Vzhľadom na veľký rozsah riešeného územia nie je v tejto kapitole doložený výpis evidenčných parcelných čísiel a zoznam vlastníkov, ktorý je veľmi obsažný. Výpis parcelných čísiel riešených parciel je zdokumentovaný na samostatnom výkrese č. 1a (a je obsahom všetkých hlavných výkresov) a súpis vlastníkov tvorí samostatnú prílohu tejto dokumentácie ktorú zabezpečil obstarávateľ a príloha je uložená u obstarávateľa.

Text sa dopĺňa:

Spracovatelia návrhu ZaD1 ÚPN CMZ rešpektujú hranice riešeného územia CMZ tak, ako ich vymedzilo Mesto Nitra.

2.1.2 Hranica centra mesta

Mestské centrum je z hľadiska návštevnosti najintenzívnejšie využívaná časť mesta. Územnú veľkosť mestského centra nie je možné jednoznačne určiť a pevne hranične vymedziť. Z určitých výsledovaných údajov a porovnaní veľkého počtu mestských centier sa v našich podmienkach udávajú hodnoty územnej veľkosti mestského centra v priemere 0,4 až 0,7 ha výmery na 1000 obyvateľov, čo v podmienkach mesta Nitra predstavuje pre 88000 bývajúcich obyvateľov celkovú výmeru od 35 do 62 ha. Podľa prieskumov VÚVA Brno je výsledovaná územná veľkosť mestského centra pre kategóriu miest od 50000 do 100000 obyvateľov do 80 ha územnej výmery - v interpolácii pre 88000 obyvateľov je to výmera do 70 ha. Hranične je možné územie mestského centra orientačne vymedziť pre určitú etapu rozvoja. Plošné vymedzenie centra v meste Nitra vychádza z poznania podmienok a priestorových možností v súčasnom období. Územne predstavuje výmeru cca 28 ha (viď. mapa č.2 na 5 strane).

2.1.3 Územno-priestorové časti

Riešené územie je členené na základné územno-priestorové časti (ÚPČ). Sú to menšie územné časti - celky, pre ktoré je možné stanoviť jednotné regulačné princípy stavebného rozvoja a vymedziť základné podmienky pre využitie územia. V skutočnosti tieto ÚPČ predstavujú jednotlivé ulice a verejné priestranstvá a ich vzťahové územie. Vymedzenie takýchto menších celkov je potrebné z hľadiska návrhu základných funkčných a priestorových regulatívov ako aj definovania bilančných potrieb, pretože práve v menšom celku je možné sledovať určené hodnoty intenzity využitia územia.

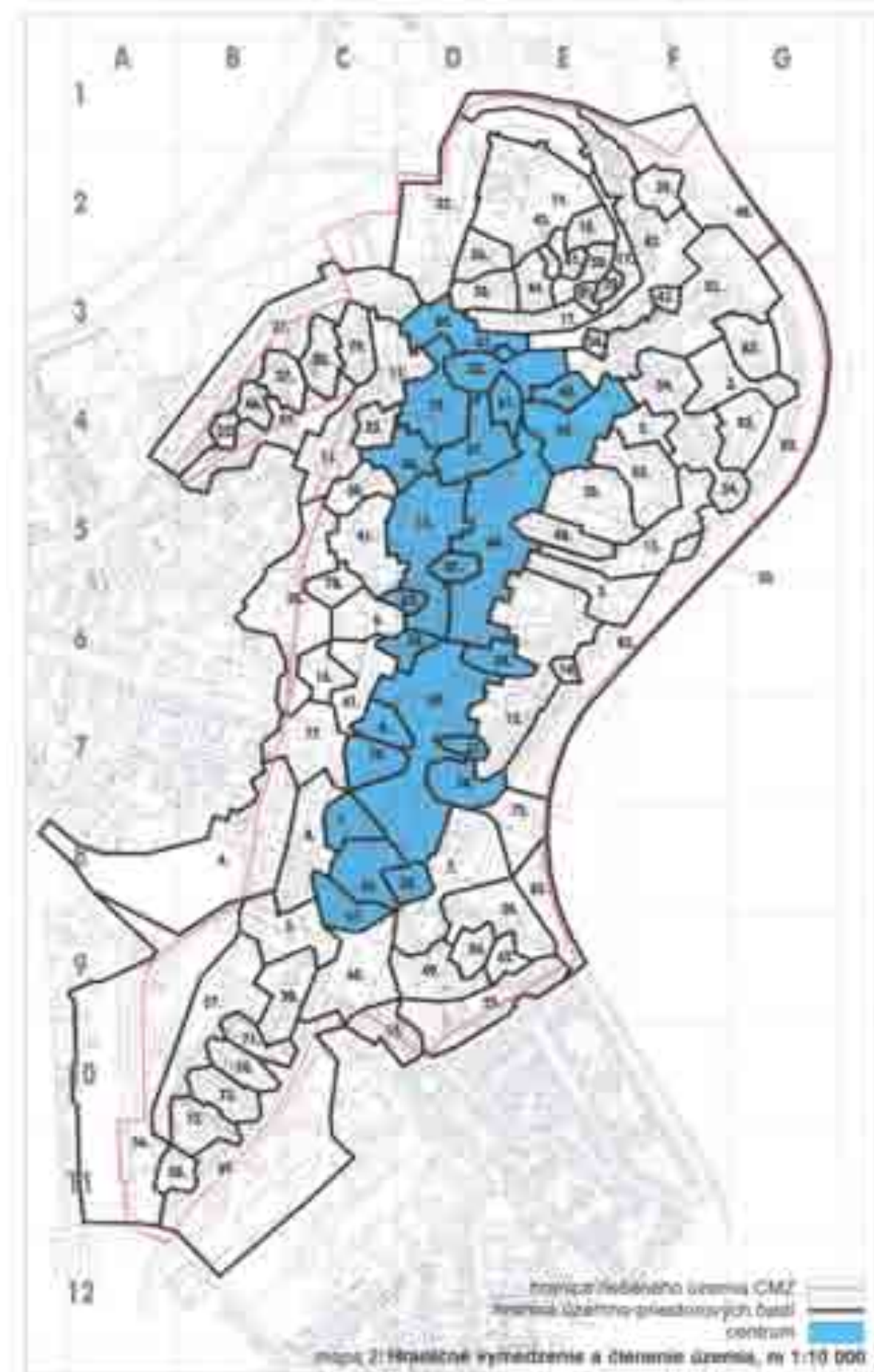
Abecedný zoznam a vymedzenie jednotlivých ÚPČ (v zátvorke lokalizácia ÚPČ viď. mapa 2 na str.5 - vymedzenie a označenie ÚPČ je vo všetkých hlavných výkresoch):

1. **7.pešieho pluku** (ul.): dnešné vymedzenie (C7-8),
2. **A. Šulgana** (ul.): dnešné vymedzenie (E5-6, F6),
3. **B. Němcovej** (ul.): dnešné vymedzenie a navyše novovytváraná ulica cez bývalý areál Azbestocementových závodov a časti Wilsonovho nábrežia (prístupová cesta k objektom 28, 30) (E4, F3-4, G3),
4. **Cintorínska** (ul.): dnešné vymedzenie (A8, B7-8, C7-8),
5. **Coboriho** (ul.): dnešné vymedzenie (B8-9, C8-9),
6. **Cyrilometodské** (nám.): dnešné vymedzenie (C6, D6),
7. **Česko-slovenskej armády** (ul.): dnešné vymedzenie (D8-9),
8. **Damborského** (ul.): dnešné vymedzenie (B8, C7-8),
9. **(Dolnotabánska)** (ul.): priestor južne od OD Tesco (C7, D7),
10. **Družstevná** (ul.): dnešné vymedzenie (B10),
11. **Ďurkova** (ul.): dnešné vymedzenie (C3-5, D3-4),
12. **Farská** (ul.): dnešné vymedzenie (C5, D4-6),
13. **Fraňa Mojtu** (ul.): dnešné vymedzenie (D6-7, E5-7, F4-5),
14. **Hodálova** (ul.): dnešné vymedzenie (E6),
15. **Hodžova** (ul.): dnešné vymedzenie (C9-10, D10),
16. **(Hornotabánska)** (ul.): priestor medzi Piaristickou ul. a Palánkom južne od Piaristického gymnázia (C6-7),
17. **Horný Palánok** (ul.): dnešné vymedzenie (D3, E3, F2-3),
18. **Hradná** (ul.): dnešné vymedzenie a navyše časť dnešného Hradné námestia (E2),
19. **Hradné** (nám.): takmer dnešné vymedzenie (bez malej časti na južnej strane) (D1-2, E1-2),
20. **Chalupkova** (ul.): dnešné vymedzenie (C8, D8-9, E8-9),





21. **Janka Kráľa** (ul.): dnešné vymedzenie (A4, B3-4, C3, D3),
22. **Jesenského** (ul.): dnešné vymedzenie (D1-3, E1-2),
23. **Jozefa Vuruma** (ul.): dnešné vymedzenie (C4),
24. **Kmeťkova** (ul.): dnešné vymedzenie (F3-5, G4-5),
25. **Kocel'ova** (ul.): dnešné vymedzenie (B4),
26. **Kráľovská** (cesta): dnešné vymedzenie (D2-3),
27. **Kupecká** (ul.): dnešné vymedzenie (D4, E4),
28. **Kúpeľná** (ul.): dnešné vymedzenie (E4-5, F5),
29. **Malá** (ul.): dnešné vymedzenie (E3, F3),
30. **Mariánska** (ul.): dnešné vymedzenie (C4-5),
31. **Mlynská** (ul.): dnešné vymedzenie (D7),
32. **Mostná 1.**(ul.): úroveň divadla - most (a ďalej mimo územia CMZ) (E3-4, F2-4, G2-3),
33. **Mostná 2.**(ul.): úroveň divadla - križovatka s Farskou ulicou (D3-4, E3-4),
34. **(Na bašte)** (ul.): ulička medzi Mostnou a Podzámskou ulicou (E3),
35. **Na Predmostí** (ul.): dnešné vymedzenie (F2),
36. **Na Vršku** (nám.): dnešné vymedzenie (C4, D4-5),
37. **Nová** (ul.): dnešné vymedzenie (B3-4, C3-4),
38. **Palánok** (ul.): dnešné vymedzenie (B5-7, C5-7),
39. **Palárikova** (ul.): dnešné vymedzenie (D6, E6),
40. **Parkové** (nábr.): dnešné vymedzenie (E1, F1-2, G1),
41. **Piaristická** (ul.): dnešné vymedzenie (C5-7),
42. **Podzámska 1.** (ul.): dnešné vymedzenie (D1, E1-3, F2-3),
43. **Podzámska 2.** (ul.): priestor pred Slovenskou kreditnou bankou, bývalá Mýtna ulica (F3),
44. **Pribinovo 1.** (nám.): od konca františkánskeho kláštora - spojnica vchod Malý Seminár a začiatok Veľkého Seminára (E2-3),
45. **Pribinovo 2.** (nám.): priestor popred Malý Seminár smerom k hradu (E2-3),
46. **Priehradná** (ul.): dnešné vymedzenie (B4),
47. **Pri synagóge** (ul.): dnešné vymedzenie (D5),
48. **Radlinského** (ul.): dnešné vymedzenie (E5),
49. **Richtára Peregrina** (ul.): dnešné vymedzenie (D9),
50. **Samova** (ul.): dnešné vymedzenie (D3, E2-3),
51. **Schurmannova** (ul.): dnešné vymedzenie (B4-5, C4),
52. **Skalná** (ul.): dnešné vymedzenie (C6, D6),
53. **Sládkovičova** (ul.): hlavná pošta - nový evanjelický kostol (E4, F4-5),
54. **Smetanova** (ul.): dnešné vymedzenie (D9),
55. **Spojovacia** (ul.): dnešné vymedzenie (D9-10, E9),
56. **Staničná 1.**(ul.): dnešné vymedzenie (A8-11, B8-9),
57. **Staničná 2.**(ul.): ul. spájajúca železničnú stanicu a vchod do areálu Polygonu od autobus. stanice (A10, B9-10),
58. **Staničná 3.**(ul.): ulica spájajúca Štefánikovu tr. a železničnú stanicu (A11, B11),
59. **Svätoplukovo 1.** (nám.): priestor medzi divadlom a múzeom (E4, F4),
60. **Svätoplukovo 2.** (nám.): priestor popri divadle k Mostnej ulici (E4),
61. **Svätoplukovo 3.** (nám.): priestor popred zástavbu na západnej strane dnešného námestia (D3-4, E3-4),
62. **Šafárikova** (ul.): dnešné vymedzenie (D9, E9),
63. **Školská** (ul.): dnešné vymedzenie (D5),
64. **Štefánikova 1.** (tr.): Nitrianske múzeum - bývalý hotel Tatra (D4-6, E4-5),
65. **Štefánikova 2.** (tr.): bývalý hotel Tatra - bývalý roľnícky dom, dnes bábkové divadlo a klub Tatra (C7-8, D6-8),
66. **Štefánikova 3.** (tr.): bývalý roľnícky dom, dnes bábkové divadlo a klub Tatra - Mestský úrad (C8, D8),
67. **Štefánikova 4.** (tr.): priestor pred Mestským úradom (C8-9),
68. **Štefánikova 5.** (tr.): priestor pred Krajským úradom (C9),
69. **Štefánikova 6.** (tr.): Krajský úrad - Rázusova ulica (B10-12, C9-11),
70. **Štefánikova 7.** (tr.): prístupová cesta k objektu Štefánikova trieda 66 až 80 (B9-10, C9-10),
71. **Štefánikova 8.** (tr.): ulička na autobusovú stanicu popred Okresný úrad (B9-10, C10),
72. **Štefánikova 9.** (tr.): prístupová cesta k objektu Štefánikova trieda 92 až 106 (B10),
73. **Štefánikova 10.** (tr.): (B10-11),
74. **Štúrova 1.** (ul.): OD Tesco - internát Mladosť (D7-8),
75. **Štúrova 2.** (ul.): priestor pred internátom Mladosť (D7-8, E7-8),
76. **Štúrova 3.** (ul.): OD Tesco - súd (C7, D7),
77. **Štúrova 4.** (ul.): priestor pred súdom (B7, C7),





78. **(Veterná)** (ul.): priestor medzi Piaristickým gymnáziom a budovou Stavoprojektu (C5-6),
79. **Vikárska 1.** (ul.): dnešné vymedzenie okrem časti vnútrobloku v solitér. zástavbe panelových domov (C3-4),
80. **Vikárska 2.** (ul.): novonavrhovaná ulica v jestvujúcej trase obslužnej komunikácie približne uprostred medzi Vikárskou a Novou ulicou (C3-4),
81. **Východná** (ul.): dnešné vymedzenie (E2-3),
82. **Wilsonovo** (nábr.): dnešné vymedzenie (E6-7, F5-6, G3-5),
83. **Za Ferenitkou** (ul.): dnešné vymedzenie (F3-4, G3-4),
84. **Župné** (nám.): dnešné vymedzenie (D3, E3).

2.2 OPIS RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Riešené územie pokladáme za potrebné pre pochopenie územných súvislostí popísať v kontexte so širším kontaktným územím mesta. Pre popis východiskových podmienok je územie popísané v rozsahu prírodnej a urbanistickej štruktúry.

2.2.1 Prírodná štruktúra

Graficky je prírodná štruktúra širšieho územia zdokumentovaná na mape 3 a mape 4 na strane 7. a prírodná štruktúra riešeného územia je graficky zdokumentovaná na mape 5 a mape 6 na strane 8.

2.2.1.1 Substrát.

Po geologickej stránke je širšie územie okolo centra mesta budované dvomi protikladnými geologickými štruktúrami - tektonickej depresie Podunajskej panvy a klenbovitej hráste pohoria Tríbeč. Väčšina územia patrí k periférnej zóne panvy, ktorá sa začala formovať koncom panónu, avšak najmä v pliocéne následkom intenzívneho poklesu panvy. Podložie pliocénnych a panónskych súvrství sa nachádza v hĺbke približne od 50 - 100 m (v blízkosti Zobora) až do 2000 - 2500 m v južnej časti Nitrianskej pahorkatiny. Severná časť územia patrí do regiónu Tríbeča - paleozoicko - mezozoickej geologickej štruktúry, vývoj ktorej prebiehal počas niekoľkých geologických etáp a hrubé rysy súčasnej podoby vznikali počas pliocénnych neotektonických pohybov.

Po geologickej stránke je centrálna mestská zóna zväčša budovaná druhohornými vápencovými horninami, ktoré sú iba čiastočne prekryté sprašou. Jedná sa o niekoľko izolovaných vrškov (Hradný vrch, Piaristický vršok, Kalvária, Borina, Katruša) - nepochovaných zvyškov ponoreného masívu pohoria identického s horninami Zoborskej oblasti. Menšia časť je tvorená kvartérnymi štrkopieskovými náplavami, na okraji so sprašovými pokrymami (tam, kde nesiahali záplavy).

Priestorovo možno hovoriť o oblasti, ktorá geologicky narušuje rovnomernú šírku cca 2200 m riečnej nivy severoseverozápadno - juhojuhovýchodného smeru a vклиňuje sa do nej severoseverovýchodno - juhojuhozápadne takým spôsobom, že ju podstatne zužuje na šírku okolo 600 m.

Charakterovo takto vytvára zaujímavú oblasť horninovej podstaty obklopenú z 3/4 územím naplavenín, ktoré majú význam predovšetkým z hľadiska zakladania stavieb, ale v minulosti toto územie bolo neustále zaplavované a vlastne tak vytvorilo územie s možnosťou prístupu iba od južného smeru.

2.2.1.2 Reliéf.

Územie mesta Nitry je špecifické tým, že leží na rozhraní nížinnej krajiny Panónskej panvy a horskej a kotlinovej krajiny Karpát. Konkrétne na území katastra je to región Tríbeča (pohorie patriace do Fatransko-tatranskej oblasti Vnútrotných Západných Karpát) cca. 20% plochy katastra, ostatná časť do regiónu Podunajskej pahorkatiny (časť Podunajská nížina). V rámci Tríbeča sa tu nachádza oblasť Zobora, v rámci Podunajskej pahorkatiny tri oblasti - Nitrianska pahorkatina, Nitrianska niva a Žitavská pahorkatina.

Priestorovo je zreteľné severoseverozápadné - juhojuhovýchodné smerovanie Nitrianskej nivy, nížiny vклиnenej medzi oblasť Zobora a Žitavskej pahorkatiny a oblasťou Nitrianskej pahorkatiny, ktorá v mieste Hradného kopca sa z pôvodnej šírky 2,2-3,5 km zužuje len na 0,6-0,7 km.

Charakterovo je reliéf v oblasti Zobora prevažne vrchovinný, s relatívnym prevýšením chrbtov nad nížinou od 50 až do 450 m. Najrozsiahlejšou formou reliéfu sú strmé alebo mierne strmé stráne, doliny majú charakter suchých úvalín, sú málo rozvetvené, bez výraznejších znakov riečnej erózie. V regióne Podunajskej pahorkatiny je to nížinný hladko modelovaný reliéf s relatívnym prevýšením chrbtov a dolín do 50-80 m s miernou sklonitosťou strání, na nive je reliéf rovinný.

Po geomorfologickej stránke centrálna mestská zóna patrí do regiónu Podunajskej pahorkatiny a v rámci nej možno územie rozdeliť na oblasť Nitrianskej pahorkatiny, ktorú predstavuje Podoblasť izolovaných vrškov na vápencových horninách (Hradný vrch, Piaristický vršok, Kalvária, Borina, Katruša) a na oblasť Nitrianskej nivy, ktorú predstavujú podoblasti Strednonitrianskej nivy (park na Sihoti a zástavba Pároviec) a Dolnonitrianskej nivy (Chrenová a časť Starého mesta pozdĺž toku rieky).

Priestorovo je miesto organizované práve líniou týchto izolovaných vrškov, ktoré vo svojom smerovaní severoseverovýchodne - juhojuhozápadne (od Hradného vrchu ako prirodzenej dominanty, v pokračovaní Piaristickým vrškom, návrším nad mestským cintorínom po Šibeničný vrch) tvoria narušenie voči prevažujúcemu smeru nivy

rieky, ukončené líniou kolmou na uvedený smer (Kalvária a Borinka). Takto organizovaná línia vytvára uzavretú oblasť z troch strán (štvrtú stranu uzatvára tok rieky) a ďalšími rozhodujúcimi faktormi pre usporiadanie územia sú priesmyky (medzi Hradným vrchom a Piaristickým vrškom, medzi Piaristickým vrškom a návrším nad mestským cintorínom, medzi návrším nad mestským cintorínom a Šibeničným vrchom a medzi Šibeničným vrchom a Kalváriou).

Charakterovo je to nížinný reliéf hladkej modulácie s relatívnym prevýšením cca. 20-30 m s miernou sklonitosťou strání (do 10°) s plynulým prechodom na nížinu nivy rieky. Výnimku tvorí severný svah Hradného kopca, ktorý s veľmi strmou stráňou tvorí prirodzenú prírodnú bariéru.

2.2.1.3 Hydroológia.

Hydrologicky patrí kataster mesta do povodia Nitry.

Priestorovo je smerovanie identické s nivou, čo vyplýva s formovania tohto územia práve týmto tokom. V mieste Hradného kopca tok vytvára slučku, ktorá ho obteká a lokálne mení daný smer.

Charakterovo sú siete tokov i vlastnosti podzemných vôd závislé od konkrétnych oblastí (relatívna suchosť územia Zoborskej oblasti, podzemné vody s voľnou hladinou v dolinách potokov a nive rieky, v oblasti Žitavskej pahorkatiny sa vyskytujú artézske vody).

Z hľadiska povrchových vôd je centrálna mestská zóna jednoduché územie. Oblasťou prechádza upravený tok rieky Nitra. Podzemné vody s voľnou hladinou sa však vyskytujú na celom dotykovom území s nivou rieky.

Priestorovo tok rieky podporuje vyššie uvedené zvláštnosti v smerovaní aj s narušením tejto línie a charakterovo tok vytvára akýsi polostrov, ktorý uzatvára a chráni mesto s troch strán. Samotná rieka má priemerný prietok v katastri okolo $15 \text{ m}^3 \text{ s}^{-1}$ a v súčasnosti z hľadiska čistoty je zatriedená do III. triedy čistoty (t.j. silne znečistená), pri nízkych stavoch v triede IV.

Na území centrálnej mestskej zóny je zrážková voda zo spevnených plôch odvádzaná do mestskej kanalizácie čo spôsobuje, vzhľadom na veľkú výmeru spevnených plôch, v časoch väčších dažďov jej preťažovanie. Zemné podložie pod spevnenými plochami stráca prirodzený režim - výrazne sa znižuje stav a hladina podzemnej vody dôležitá pre rastlinnú vegetáciu na území centra. Je potrebné riešiť daný stav a eliminovať podiel zrážkových vôd odvádzaných z územia.

2.2.1.4 Podnebie.

Klimaticky spadá mesto Nitra a oblasť centra mesta do veľmi teplej až teplej, prevažne suchej nížinnej klímy. Teplotné pomery sú z veľkej časti podmienené polohou oblasti (Podunajská pahorkatina a horský masív) a nadmorskou výškou. Priemerné teploty v júli sú 18-20°C, v januári -1 až -3°C, absolútne maximum 36,7°C a absolútne minimum -27,7°C, priemerný počet tropických dní (30°C) je 16, priemerný počet letných dní (25°C) je 68, priemerný počet mrazivých dní (-0,1°C) je 92. Vlhkosť vzduchu je v letných mesiacoch okolo 70% a v zimných asi 85%. Priemerná oblačnosť sa v letných mesiacoch pohybuje pri 50 až 60% a v zimných 65 až 75%. Priemerný počet dní s hmlou je v lete pod 1 deň a v zime je to 3 až 6 dní. Slnčný svit trvá asi 260 až 270 hod/mesiac v lete a 45 až 90 hod/mesiac v zime. Zrážky sú v priemere za rok 550-650 mm, snehová pokrývka trvá 30 až 40 dní v roku. V riešenom území prevládajú severozápadné až západné vetry a v menšej miere sú to juhovýchodné až východné vetry.

2.2.1.5 Pôda.

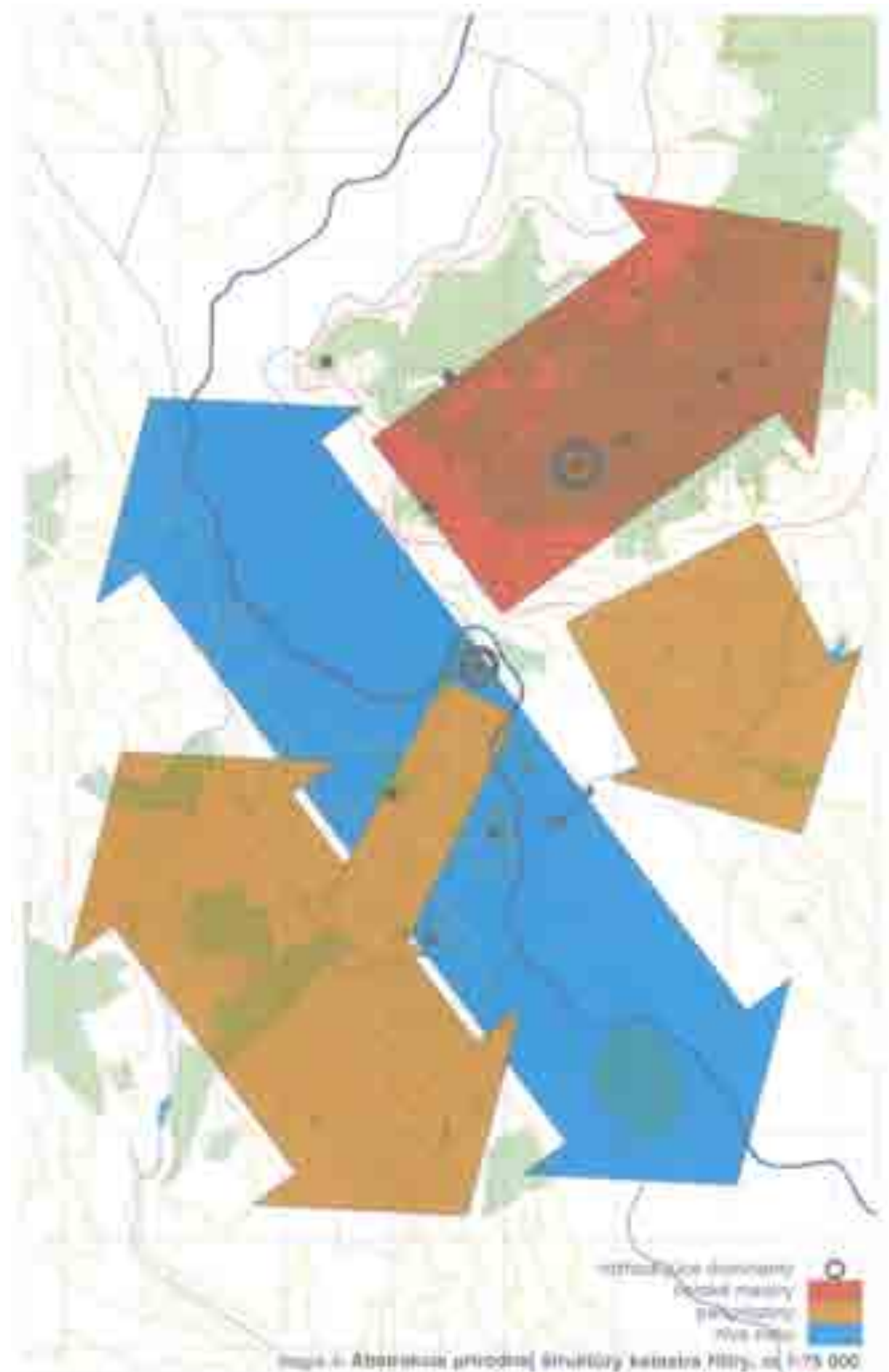
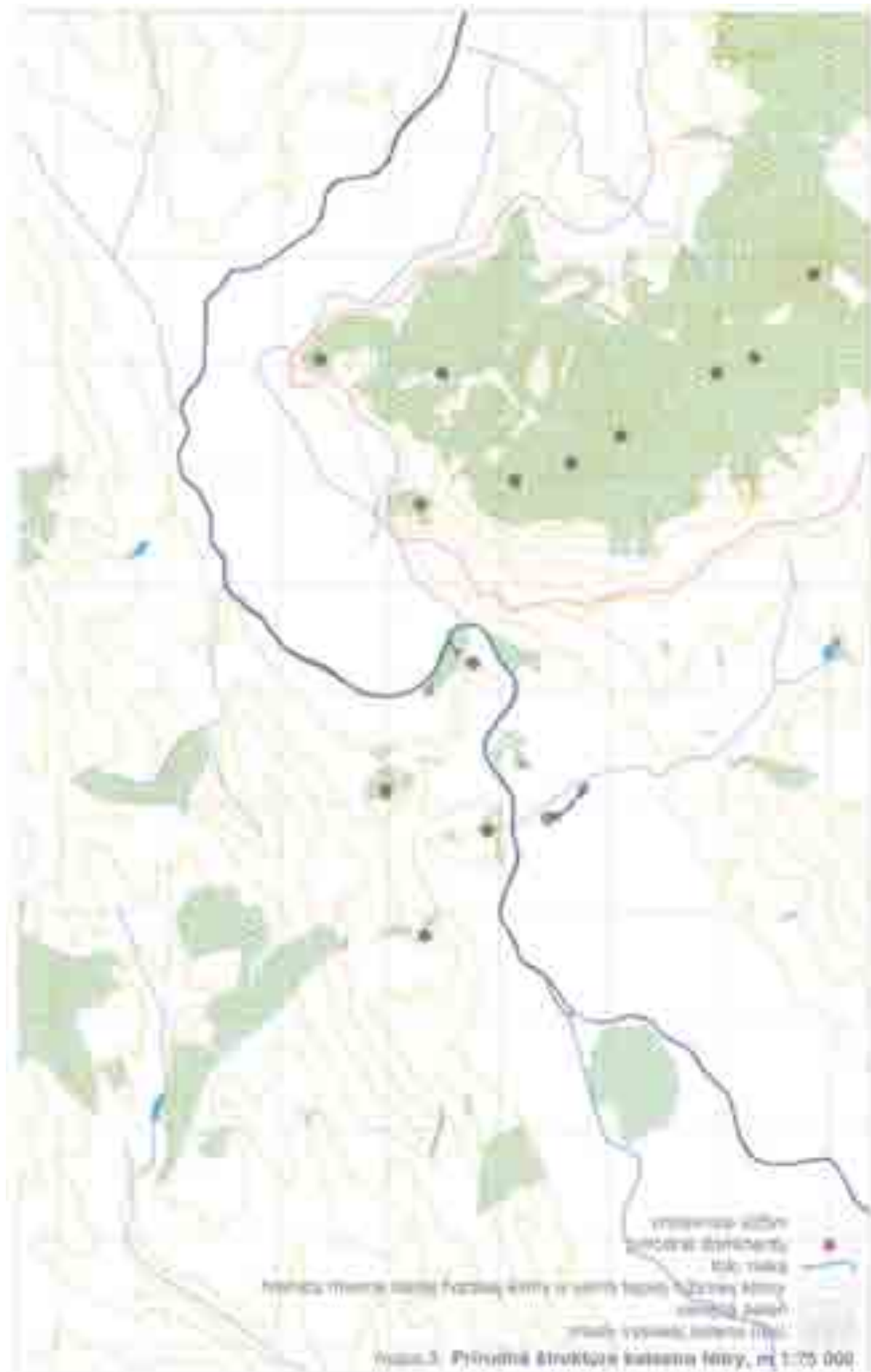
Pedogeograficky je kataster mesta rozhraním hlbokých až stredne hlbokých lesných pôd (antropogénne výrazne zmenené v miestach záhrad a vinogradov) a úrodných hlbokých bezskeletnatých pôd, poľnohospodársky intenzívne využívaných. Na území centra mesta sú ucelené plochy pôd v polohách ponechávaných ako prírodná alebo parková zeleň.

2.2.1.6 Rastlinstvo.

Kataster mesta Nitry leží na hranici dvoch fytoogeografických oblastí: Panónskej (Podunajská nížina) reprezentovaná prevažne dubo-hrabovými panónskymi (Kynecký les a Cerový háj) a dubo-cerovými lesmi (Cerový háj, Nadrovský les) alebo lužnými lesmi (Dvorčiansky les) a Karpatskej pahorkatiny (Tríbeč) reprezentovaná prevažne dubo-hrabovými karpatskými (lesný komplex Zoborskej skupiny Tríbeča) a bukovými lesmi. Na území centra mesta je rastlinstvo zastúpené plochami sprievodnej zelene rieky a hradného kopca a udržiavanými plochami parkovej a účelovej zelene pri zástavbe.

2.2.1.7 Živočíšstvo.

V rámci katastra mesta sú zastúpené predovšetkým živočíšne spoločenstvá listnatých lesov, krovín, parkov, hôrok, skalných stien, polí a lúk, vód a i. s neustále pozorovaným úbytkom vplyvom ničenia biotopov a antropickou aktivitou. Na území centra mesta je živočíšstvo zastúpené obmedzene viazané na vodný tok rieky a na porasty sprievodnej zelene rieky a zelene parkov.







2.2.2 Umelá štruktúra

Graficky je umelá štruktúra širšieho územia centra zdokumentovaná v mape 7 a 8 na strane 10 a vlastného centra mesta v mape 9 a 10 na strane 11.

2.2.2.1 Štruktúra mesta.

Nitra je z hľadiska administratívne - správnej funkcie kategorizované ako krajské mesto, z hľadiska záujmového územia je mesto Nitra regionálneho významu s vlastným urbanizačným priestorom. Vnútorne sa mesto člení na jednotlivé mestské časti: Staré mesto, Zobor, Čermáň, Chrenová, Klokočina, Horné Krškany, Dolné Krškany, Janíkovec, Dražovce, Mlynárce, Párovské Háje, Kynek.

Priestorovo sa zástavba formuje výrazne v smere toku rieky a to po oboch stranách prechodu nížiny (nivy) na oblasti pahorkatín resp. oblasť Zobora. Tento severoseverozápadno - juhojuhovýchodný líniový smer je v mieste Hradného kopca zmenený na uzlovú aglomeráciu, ktorá vytvára samotné jadro mesta, miesto identické so spomínaním zúžením riečnej nivy. V týchto miestach tohoto prielomu sa obidva orientačné body Hradný kopec a vrch Zobor doplnili stavebne dominujúcimi prvkami s rôznymi symbolickými hodnotami. Od tejto jadrovej polohy (intenzívna uličná zástavba Starého mesta) sa zástavba extenzívne rozširuje predovšetkým v smeroch pahorkatín resp. Zobora (solitérna zástavba Pároviec, Klokočiny resp. extenzívna uličná zástavba Zobora) s výnimkou solitérnej zástavby Chrenovej, ktorá je práve na riečnej nive. Zväčša sú ale bez priestorovej väzby na túto jadrovú polohu, ktorá je v plnej miere nahradená dopravnými vzťahmi.

Charakterovo je kataster profilovaný zložitým, výrazne polarizovaným spôsobom. Mesto Nitra ako významné spoločensko-hospodárske sídlo pôsobí svojou hospodárskou základňou, vytvoreným rozsahom a štruktúrou pracovných príležitostí ako dostredivé centrum dochádzky za prácou zo sídiel vidieckeho zázemia. S pracovnou dochádzkou súvisí i mimopracovná dochádzka, najmä v oblasti uspokojovania potrieb obchodno-obslužnej vybavenosti. V hospodárskej orientácii sídla možno hovoriť o dynamickom rozvoji terciárneho sektoru v oblasti komerčných činností (obchodno-obslužnej), podnikateľskej činnosti a špecifických odborných služieb konzultačno-informačných, peňažných a pod. Funkcia mesta ako správneho centra determinuje zvýšenú návštevnosť, čím neustále rastie využiteľnosť vyšších a špecifických vybavenostných zariadení. Aspekt cestovného ruchu je zatiaľ neprimeraný. Staré mesto je zväčša zmiešané polyfunkčné územie so sústredením administratívy, komerčných aj nekomerčných aktivít s trendom odbúravania bývania, výnimku tvoria polohy bytových súborov Predmostie, Párovce, Kalvária, Družstevná ulica. Mestské časti Klokočina a Chrenová, výrazné monofunkčné celky bývania s existenčnou väzbou na Staré mesto a výrobné zóny v Horných a Dolných Krškanoch, Čermáni, Lužiankach a Mlynárkach prostredníctvom dopravy. Čermáň a Zobor monofunkčné celky s prevahou individuálneho bývania (Čermáň v okrajovej polohe s monofunkčnou podnikateľsko-výrobnou zónou, a prekryvaním individuálneho bývania s bývaním bytovým).

2.2.2.2 Zástavba centra.

Vymedzená centrálna mestská zóna administratívne prináleží do mestskej časti Staré mesto a je ďalej vnútorne členená na Staré mesto I. a Staré mesto II. Majetkovoprávne je územie profilované na vlastníctvo štátne, mestské, súkromné (fyzické, právnické osoby a družstvá), cirkevné, urbárne, organizácií a združení a vlastníctvo neusporiadané (nezaložený list vlastníctva, reštitučný zákon).

Priestorovo je zástavba v zmysle uvedených organizačných kategórií podstatne deštruovaná. Máme tu na mysli tie oblasti, ktoré v štruktúre mestskej zástavby sú skôr periférneho (rurálneho) charakteru, napriek snahe s architektonickým výrazom dosiahnuť mestský výraz. Je to solitérna, extenzívna zástavba dezorganizačného charakteru: okolie OD Tesco, okolie Mestského úradu, Piaristická ulica, ulica Fraňa Mojtu. Zo štruktúry však možno vyšpecifikovať, že rozhodujúcou orientáciou zástavby je smer juh - sever, ktorá sa delí na dva približne rovnobežné smery ukončené v jednom prípade uzavretým priestorom a v druhom prípade bez ukončenia. Jedna línia je vedená úpäťm Piaristického vršku smerom na Hradný kopec (Farská ulica, Samova ulica), kde je ukončená námestím pod najvyšším bodom celej centrálny mestskej zóny, na ktorom je hrad. Druhá línia je vedená uprostred medzi Piaristickým vrškom a riekou (Štefánikova trieda) ukončenou deštruovaným veľkopriestorom s obrovskou hmotou solitérneho divadla. Rovnobežne s týmito líniami sú vedené ďalšie dve : ulica Fraňa Mojtu (Wilsonovo nábrežie), Piaristická ulica (ulica Palánok), ktoré sú nečitateľné a v princípe sú vedené k priestoru okolo divadla. Na tieto smerované línie sú kolmo vedené línie Mostnej + Ďurkovej ulice a Štúrovej ulice, ktoré prechádzajú v priesečníku medzi Piaristickým vrškom a Hradným vrchom resp. južne od Piaristického vršku. Zásadnú výnimku tvorí zástavba Kmetkovej ulice, ktorá sa vymyká hlavným orientáciám jestvujúcim v zástavbe a je navádzaná na smer Hradný vrch avšak bez funkčnej väzby. Ďalšie takéto sústredenie línii možno špecifikovať v oblasti Mestského a Krajského úradu, ku ktorým je navádzaná predovšetkým silná os severoseverovýchodno-juhojuhozápadné predĺženie ťažiskovej osi Starého mesta a oblasť Kalvárie v zástavbe ulíc Hodžova, Špitálska, Richtára Peregrína.

Charakterovo možno hovoriť o zmiešanej zóne so zastúpením obytnej vybavenosti i výrobnéj funkcie. Údaje z rozboru kapacitnej disponibilít a funkčného využitia súčasného stavebného fondu podľa podielu z celkovej nadzemnej podlažnej plochy vykazujú pre jednotlivé funkčné zložky nasledovný podiel v percentuálnom vyjadrení: bývanie 37% (obývané i neobývané bytové plochy; sústredené predovšetkým v sídliskách Na predmostí, Pri stanici a za internátom Mladost'; spolu pre CMZ to je 5115 obyvateľov a 1990 bytov (údaj z roku 1991 - zdroj: MsÚ

Nitra a Okresné oddelenie Slovenského štatistického úradu), vybavenosť 60% (na území sa komerčná vybavenosť sústreďuje do okolia OD Tesco a tržnice a na pešiu zónu s pokračovaním na Mostnú ulicu a nekomerčná vybavenosť nemá takéto kontinuálne priestory, sústreďuje sa skôr do jednotlivých objektov alebo areálov) a výrobné zariadenia 3% (ide predovšetkým o prevádzku Mlynov a Nitrianskych tlačiarň).

2.2.2.3 Doprava.

Z hľadiska cestnej dopravy mestom prechádzajú nasledovné cesty I. triedy: cesta č.51 (Hodonín - Severný obchvat, Chrenovská ulica, Levická ulica -Hontianske Nemce), cesta I. triedy č.64 (Komárno - Novozámocká ulica, Štefánikova trieda, Trieda A. Hlinku, Chrenovská ulica, Severný obchvat, Topoľčianska ulica - Žilina), cesta I. triedy č.65 (začína v Nitre, Zlatomoravecká ulica - Martin), cesta II. triedy č.513 (začína v Nitre, Hlohovská ulica - Trakovce), cesta II. triedy č.562 (začína v Nitre, Cabajská ulica - Trnovec nad Váhom), cesta II. triedy č.593 (začína v Dražovciach - Partizánske). Z hľadiska železničnej dopravy katastrom a jeho najbližším okolím (máme na mysli pôvodné hranice katastra vrátane Lužianok) prechádza železnica č.140 (Nové Zámky - Nitra - Prievidza) a č.141 (Leopoldov - Lužianky - Kozárovce).

Letecká doprava: na juhovýchodnom okraji mesta je umiestnené verejné letisko pre všeobecné letectvo vnútroštátne s trávnatou plochou (dĺžka dráhy je cca. 1400 m).

Priestorovo sa u ciest I. triedy jedná o dva na seba približne kolmé smery, kým severoseverozápadno - juhojuhovýchodný smer má cesta č.64, priečne je preťatá cestou č.51, ktorá sa na východnej strane mesta ešte rozdeľuje začínajúcou cestou č.65. Miesto križovania týchto ciest je dnes v úseku severného obchvatu a Chrenovskej ulice. Železnice skoro identicky aspoň v základných smeroch kopírujú priestorové usporiadanie ciest, pričom však križovanie sa v nachádza mimo katastra Nitry v Lužiankach.

Charakterovo je dominantnejšia cesta č.51 resp. č.65, ktorá je súčasťou mimoriadne dôležitej celoslovenskej tranzitnej cesty Bratislava - Nitra - Zvolen - Košice. Preukazuje to aj množstvo skutočných vozidiel vchádzajúcich alebo vychádzajúcich z katastra od Bratislavy (10500/deň v roku 1991) a od Zvolena (10900/deň v roku 1991). Cesta č.64 a č.51 smer na Levice majú výsostne regionálny charakter, pričom samotná Nitra má na týchto trasách strediskový charakter. Množstvo skutočných vozidiel vchádzajúcich alebo vychádzajúcich z katastra od Nových Zámkov 8400/deň v roku 1991, od Topoľčian 3600/deň v roku 1991, od Levíc 4400/deň v roku 1991. Ostatné cesty predovšetkým smer Trnovec nad Váhom, (skutočných vozidiel od tohto smeru 5800/deň v roku 1991), Hlohovec majú podružný regionálny význam. Železnice ani zďaleka nemajú podobné postavenie ako cestná doprava, ich výkonnosť a ponuka pre obsluhu mesta je veľmi malá až nedostatočná. V tomto rámci má dominantnejšiu polohu na rozdiel od cestnej dopravy severojužný smer. V rozmiestnení železničnej ponuky Nitra v rámci regiónu vyniká ako ťažisková poloha. Letecká prevádzka nemá charakter dopravný, a preto je z tohto hľadiska bezvýznamná.

V rámci územia centrálny mestskej zóny môžeme hovoriť predovšetkým o cestnej doprave (cestnú sieť tvorí cesta č.64 a miestne komunikácie) a železničnej doprave (železničnú sieť tvorí trať č. 140), pričom ostatné druhy dopravy (letecká, lodná) z hľadiska ich významu v návrhovom období nemajú vplyv na riešenie.

Priestorovo je cestná doprava organizovaná z hľadiska nadmestského tranzitu len pre smer Nové Zámky a Topoľčany v trase cesty č. 64. Jedná sa severojužné spojenie, ktoré sa v mieste OD Tesco odkláňa, aby obchádzal priestor centra mesta. Z hľadiska vnútromestského tranzitu je doprava organizovaná v smeroch západ-východ a juh (Štúrova - Hlinkova - Štefánikova), a taktó vytvárajú „T“ „križenie v konkrétnej podobe križovatky pri OD Tesco. Ďalej sa doprava organizuje v smere západ - severovýchod (Mostná ulica) a smer severoseverovýchod (Wilsonovo nábrežie).

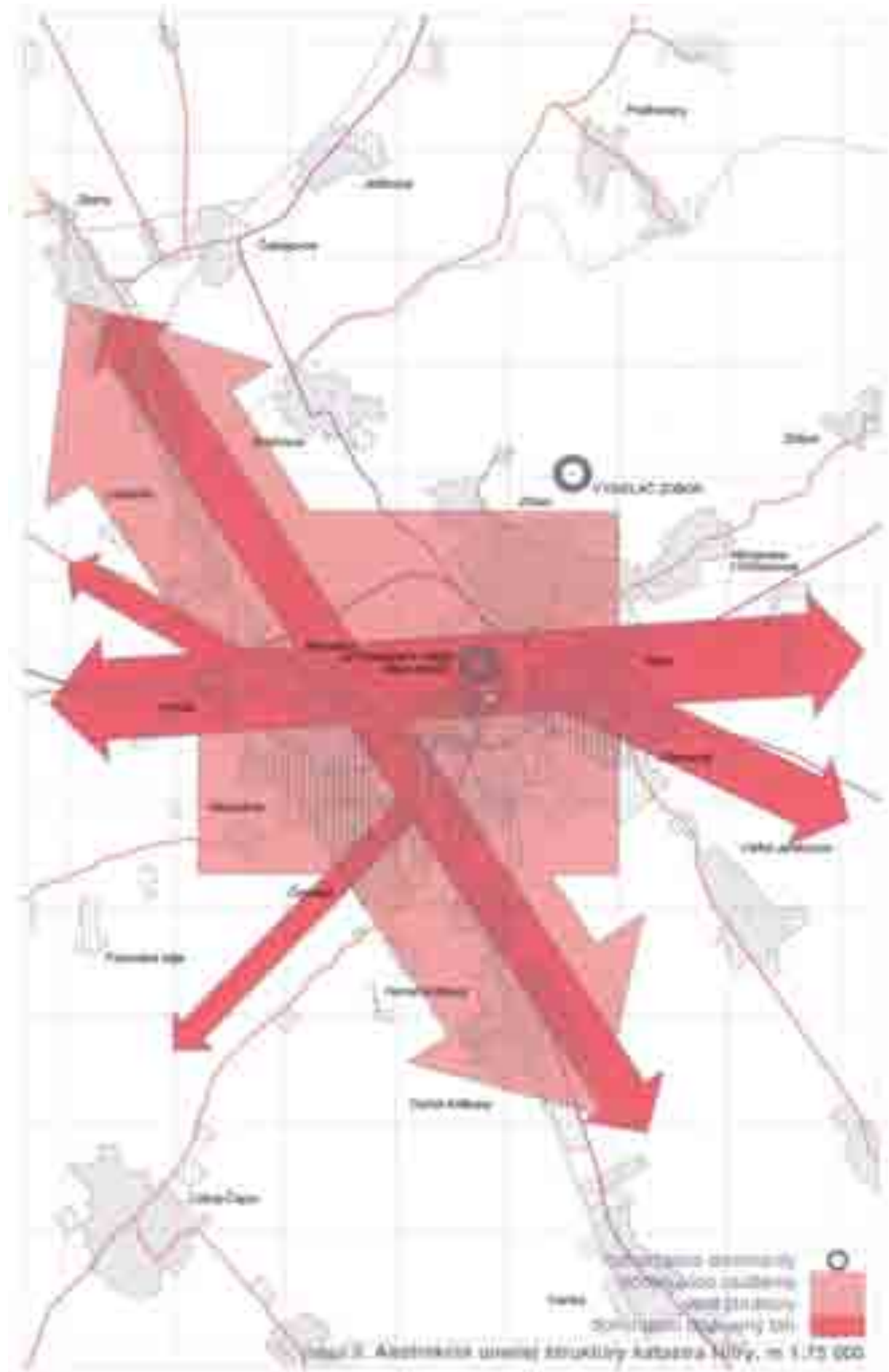
Železničná doprava má už z hľadiska podstaty tohoto druhu dopravy jednoznačné organizovanie v smere sever - juh.

Charakterovo možno spomínané tri smery v cestnej doprave (funkčná trieda týchto komunikácií B2) označiť za dominantné (počet skutočných vozidiel za 24 hod. obojsmerne: Štúrova ul.- 15500, Tr. A. Hlinku 16900, Štefánikova tr. 13900), a za dôležitý smer západ - severovýchod. Všetky tieto smery majú dominantné postavenie aj v trasovaní MHD. Cyklistická doprava nemá tradíciu, a preto sa uplatňuje zatiaľ v minimálnej miere. Peší pohyb sa výrazne orientuje predovšetkým severoseverovýchodne-juhojuhozápadne, čím dochádza k najväčšiemu kolíz-nemu bodu v priestore OD Tesco.

2.2.2.4 Technická vybavenosť.

2.2.2.4.1 Zásobovanie pitnou vodou

Zásobovanie pitnou vodou má špecifický charakter, na území mesta je veľmi málo vlastných zdrojov vody a tieto sa v súčasnosti pre zásobovanie mesta nevyužívajú (vodné zdroje v Dvorčianskom lese a na Párovských lúkach). Vodné zdroje respektíve privodné systémy zásobujúce mesto: skupinový vodovod Jelka - Galanta - Šafa - Nitra (290 l/s), Ponitriansky skupinový vodovod (115 l/s), Sokolníky (70 l/s). Akumuláciu vody umožňuje 19 vo-dojemov v celkovom objeme 45500 m³. Potreba vody v meste sa pohybuje od 300 do 500 l/s.







Na riešenom území CMZ je vybudovaná verejná okružná vodovodná sieť. Celé územie patrí do 1. tlakového pásma. Je zásobované z vodojemov 1. tlakového pásma - Mlynárce, Borina, ktoré spolu s Ďalšími vodojemami 1. tlakového pásma sú navzájom prepojené. CMZ rovnako ako celé mesto je zásobované z týchto vodných zdrojov: Ponitriansky skupinový vodovod, diaľkový vodovod Jelka - Galanta - Nitra, vodný zdroj Sokolníky. Územím CMZ prechádzajú prepojovacie potrubia medzi vodojemami 1. tlakového pásma a tiež výtlačné potrubie z UV I. do vodojemu Borina. Vodovodná sieť na riešenom území je prevažne z liatinových rúr DN 80, v exponovaných miestach so zvýšenou hustotou obyvateľstva ako je Štefánikova trieda, Farská ulica, Mostná ulica, sídlisko pri stanici a pod. sú potrubia o dimenziách DN 125 a 150.

2.2.2.4.2 Odvádzanie a čistenie odpadových vôd

Odvádzanie a čistenie odpadových vôd mesta je riešené sústavou zberačov, ktoré postupne vyúsťujú do hlavného zberača „A“, ktorý odvádza všetky odpadové vody do jestvujúcej ČOV, ktorá sa nachádza na ľavom brehu rieky Nitra cca 400 m pod jazom v Dolných Krškách. Stoková sieť je jednotná s odľahčením dažďových vôd do vodných tokov (predovšetkým rieky Nitry). Samotná ČOV pozostáva z mechanicko-biologického stupňa a kompletného kalového a plynového hospodárstva, bola budovaná na maximálne zaťaženie 83 tisíc ekvivalentných obyvateľov. V súčasnej dobe je látkovo aj hydraulicky preťažená viac ako o 50% jej pôvodnej kapacity. ČOV nemá vybudované zariadenia na zachytávanie extrahovateľných látok a rôznych iných produktov.

Mesto Nitra má na svojom území vybudovanú jednotnú stokovú sieť, do ktorej je odkanalizované aj územie CMZ. Územím CMZ prechádza niekoľko hlavných zberačov (viď. mapa 11):

V severnej časti mesta na Podzámskej ulici začína hlavný zberač celej mestskej stokovej siete - zberač „A“, ktorý prechádza východným okrajom celého riešeného územia. Na tento zberač sa postupne napájajú ďalšie zberače. Zberač „A“ už vo svojom hornom úseku na Podzámskej ulici a potom takmer vo svojej celej trase je už v súčasnosti poddimenzovaný, preťažený. Čiastočne sa vylepšili pomery v úseku od napojenia zberača „K“ (mimo riešeného územia) po budúcu čerpaciu stanicu cez rieku Nitra, vybudovaním odľahčovacej komory pred napojením zberača „K“ na zberač „A“.

Juhozápadná časť riešeného územia je odkanalizovaná do zberača „B“, ktorý prechádza juhozápadným okrajom riešeného územia. Je to stará stoka, v tejto časti riešeného územia je poddimenzovaná už teraz. Zberač „C“ prechádza zo západného na východný okraj riešeného územia, cez Mostnú a Kmeťkovu ulicu a na Wilsonovo nábrežie sa napája na zberač „A“. Táto časť zberača, ktorá prechádza riešeným územím je už teraz poddimenzovaná. Zberač „D“ je najdlhšou stokou pravobrežnej kanalizácie, odvádza odpadové vody z mestskej časti Mlynárce a Diely. Posledný úsek pred odľahčovacou komorou, ktorý prechádza riešeným územím je v súčasnosti poddimenzovaný. Je projektčne pripravená úprava prepadovej hrany v odľahčovacej komore na zberači „D“. Juhovýchodným okrajom riešeného územia prechádza zberač „E“, ktorý sa na Chalúpkovej ulici pri rieke napája na zberač „A“.

Všetky odpadové vody z územia mesta sú odvádzané do ČOV, ktorá je umiestnená na ľavom brehu rieky Nitra v časti Dolné Krškany. ČOV aj po intenzifikácii je kapacitne i látkovo preťažená. Vo výstavbe je nová ČOV v rozšírenom areáli starej.

2.2.2.4.3 Zásobovanie elektrickou energiou

Zásobovanie elektrickou energiou, sídelný útvar Nitra je v súčasnej dobe zásobovaný elektrickou energiou z nadradenej transformovne 400/110 kV a 220/110 kV Križovany. Napojenie je realizované po dvojitom 110 kV vedení 8820 a 8821 s prierezom 2 x 3 x 185 mm² Acte. Vedenia sú zaústené do 110/22 kV transformovni Nitra - Juh a Nitra - Chrenová. Transformovňa Nitra - Juh je t.č. prepojená dvojitým 110 kV vedením č. 8407 a 8846 s nadradenou transformovňou 400/110 kV v Leviciach. Týmto prepojením je vytvorená možnosť neobmedzenej prevádzky a dodávky el. energie pre sídelný útvar Nitra, v prípade poruchy v TR Križovany alebo na prívodnom vedení. Okrem uvedených TR 110/22 kV je na rieke Nitra HC – Nitra s transformovňou a rozvodňou 22 kV – Sever. HC je v prevádzke od roku 1950. TR Sever je napojená na TR 110/22 kV, z ktorých sú zaústené 22 kV linky.

- z TR – Juh – č. 311, 4, 312, 313
- z TR – Chrenová – č. 320, 135

Z uvedených 22 kV vedení zaústených do TR 22 kV – Sever je zásobovaný rozvod 22 kV v centre mesta.

V osnove úlohy Centrálnej mestskej zóny bolo vymedzené územie, ktoré je rozdelené na územné jednotky – UO (urbanistické obvody)¹.

V UO 1 – Horné mesto – je riešená trafostanica TS 070 – Hrad (murovaná), 1 x 400 kVA, ktorá je napojená slučkovým kábelovým vedením 22 kV z TR rozvodňa – Sever a pokračuje do TS 069. Sekundárny rozvod je riešený kábelovým vedením – toho času je výkon TS postačujúci a nie je potrebné riešiť zvýšenie výkonu pre existujúce zaťaženie.



¹ v rámci zaužívaného členenia územia nebolo možné prispôbiť všetky časti tejto práce na novozavedené členenie na ÚPČ, identifikácia jednotlivých vedení a TS viď. na strane 14).



V UO 2 – Dolné mesto – sa nachádzajú transformovne:

TS 069 (slobodáreň)	1 x 400 kVA
TS 068 (KNV)	1 x 400 kVA
TS 067 (Dom módy)	2 x 400 kVA
TS 066 (Stavoprojekt)	2 x 400 kVA
TS 065 (Banka)	2 x 400 kVA
TS 064 (Prior)	2 x 400 kVA

Tieto transformovne sú 22000/400/231 V a zásobujú celé UO 2 – Dolné mesto a časť UO 1 – Horného mesta. TS sú napojené slučkovým kábelovým 22 kV vedením a to:

TS 069 z TS 070, slučka pokračuje do TS 068
TS 068 z TS 069, slučka pokračuje do TS 067
TS 067 z TS 068, slučka pokračuje 1 x do TS 066 a 1 x TS 075
TS 066 z TS 067, slučka pokračuje do TS 064
TS 065 z TS 066, slučka pokračuje do TS 063
TS 064 z TS 066, slučka pokračuje do TS 063

Sekundárny rozvod je riešený kábelovým vedením uloženým v zemi. Pre súčasný stav záťaže energetických zariadení tieto TS a rozvody VN a NN postačujú.

V UO 3 – Čineš sa nachádzajú trafostanice s primárnym rozvodom 22 kV kábelovým vedením:

TS 071 (ACZ)	2 x 400 kVA
TS 076 (Tlačiarne)	2 x 400 kVA – nenapája verejnú sieť NN
TS 077 (Molotovová)	1 x 400 kVA
TS 075 (Hotel Zobor)	1 x 400 kVA
TS 074 (TKB)	2 x 400 kVA
TS 073 (Sládkovičova)	1 x 630 kVA
TS 072 (Divadlo)	2 x 400 kVA

Tieto transformovne sú 22000/400/231 V a zásobujú celé UO 3 – Čineš. TS sú napojené slučkovým kábelovým 22 kV vedením a to:

TS 071 z TS 121, slučka pokračuje do TS 072
TS 076 z TS 074, slučka pokračuje do TS 077
TS 077 z TS 076, slučka pokračuje do TS 078
TS 075 z TS 074, slučka pokračuje do TS 067
TS 074 z TS 073, slučka pokračuje do TS 076
TS 073 z TS 072, slučka pokračuje do TS 074 a TS 075
TS 072 z TS 071, slučka pokračuje do TS 073

Sekundárny rozvod je riešený kábelovým vedením uloženým v zemi. Pre súčasný stav záťaže energetických zariadení tieto TS a rozvody VN a NN postačujú, okrem TS 073, ktoré je plne vyťažené. TS 076 neslúži pre napojenie verejného rozvodu NN. V ostatných TS je zaťaženie na 80% novej záťaže.

V UO 4 – Párovce sa nachádzajú trafostanice s primárnym rozvodom 22 kV kábelovým vedením pre zásobovanie rozvodu NN:

TS 097 (Párovce I.)	1 x 400 kVA
TS 092 (Párovce II.)	1 x 400 kVA
TS 096 (Štúrova „E“)	1 x 400 kVA
TS 093 (MŠ J. Kráľa)	1 x 400 kVA
TS 094 (85 b. j. PS)	1 x 400 kVA

Tieto transformovne sú 22000/400/231 V a zásobujú celé UO 4 – Párovce. TS sú napojené slučkovým kábelovým 22 kV vedením a to:

TS 097 z TS 096, slučka pokračuje do TS 098
TS 092 z TR rozvodňa – Sever, slučka pokračuje do TS 093
TS 96 z TS 093, slučka pokračuje do TS 0097 a TS 094
TS 0093 z TS 0092, slučka pokračuje do TS 0096
TS 094 z TS 096, slučka pokračuje do TS 095

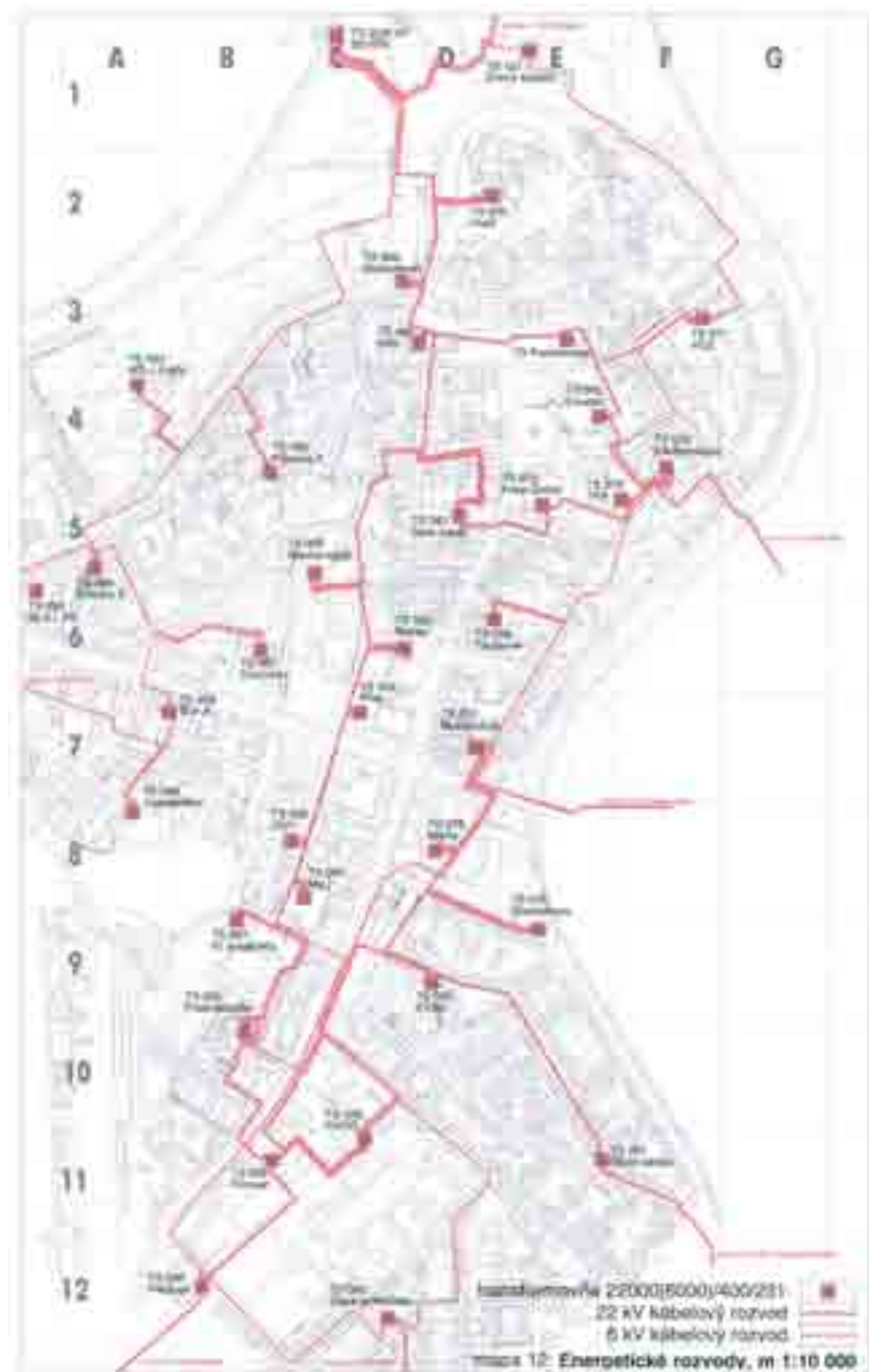
Sekundárny rozvod je riešený kábelovým vedením uloženým v zemi. Pre súčasný stav záťaže energetických zariadení tieto TS a rozvody VN a NN. TS je zaťaženie na 80% novej záťaže.

V UO 7 – Pri Cintoríne sa nachádzajú trafostanice s primárnym rozvodom 22 kV kábelovým vedením pre zásobovanie rozvodu NN:

TS 063 (ZNV.)	2 x 400 kVA
TS 062 (MÚ.)	2 x 400 kVA

Tieto transformovne sú 22000/400/231 V a zásobujú celé UO 7 – Pri Cintoríne. TS sú napojené slučkovým kábelovým 22 kV vedením a to:

TS 0063 z TS 0064, slučka pokračuje do TS 062
TS 062 z TS 063, slučka pokračuje do TS 061





Sekundárny rozvod je riešený káblovým vedením uloženým v zemi. Pre súčasný stav záťaže energetických zariadení tieto TS a rozvody VN a NN. TS je zaťaženie na 70% novej záťaže + možnosť doplnenia TR v TS 062.

V UO 8 – Mlyny sa nachádzajú trafostanice s primárnym rozvodom 22 kV káblovým vedením pre zásobovanie rozvodu NN:

TS 079 (Chalúpková)	1 x 400 kVA
TS 078 (Mlyny.)	2 x 400 kVA – napojenie len Mlyny
TS 080 (KVSb.)	1 x 400 kVA

Tieto trafostanice sú 22000/400/231 V a zásobujú celé UO 8 – Mlyny. TS sú napojené smyčkovým kábelovým 22 kV vedením a to:

TS 079 z TS 078, slučka pokračuje do TS 080
TS 078 z TS 077, slučka pokračuje do TS 079
TS 080 z TS 079, slučka pokračuje do TS 0081 a TS 085

Sekundárny rozvod je riešený káblovým vedením uloženým v zemi. Pre súčasný stav záťaže energetických zariadení tieto TS a rozvody VN a NN. TS 080 je zaťaženie na 80% novej záťaže a TS 070 cca 65%.

V UO 10 – Pri stanici sa nachádzajú trafostanice s primárnym rozvodom 22 kV káblovým vedením pre zásobovanie rozvodu NN:

TS 060 (Prednádražie)	1 x 400 kVA
TS 061 (Sl. Poistovňa)	2 x 400 kVA

Tieto transformovne sú 22000/400/231 V a zásobujú celé UO 10 – Pri Stanici. TS sú napojené slučkovým kábelovým 22 kV vedením a to:

TS 060 z TS 059 (Pivovar), slučka pokračuje do TS 061
TS 061 z TS 0060, slučka pokračuje do TS 062 (MÚ)

Sekundárny rozvod je riešený káblovým vedením uloženým v zemi. Pre súčasný stav záťaže energetických zariadení tieto TS a rozvody VN a NN. TS 060 je zaťaženie na 100% novej záťaže a TS 061 cca 60%.

Podľa STN 332130 bol miestny bytový odber el. energie rozdelený do troch stupňov elektrifikácie. Bol určený podiel jednotlivých technológií v domácnostiach na odber podľa Pravidiel pre elektrifikačnú sústavu v stupňoch A, B, C.

Vo východiskovom roku 1998 sme vychádzali z predpokladu, že sídelný útvar Nitra je zaradený do stupňa elektrifikácie:

- elektrické varenie je u 25% z celkového počtu bytov so stupňov elektrifikácie „B“
- ohrev úžitkovej vody a vykurovanie bytov elektrickým spôsobom je u 15% bytov so stupňom elektrifikácie „C“
- zvyšný počet bytov 60% má základný stupeň „A“, to je elektrická energia, ktorá bude použitá pre osvetlenie a drobné el. spotrebiče, k rozvodu pohyblivým prívodom.

Občianska vybavenosť v sídle je základná zaťažujúca el. sieť mimo súčasné maximum bytov. Priemysel je v sídle zastúpený V UO 8 – Mlyny a UO 12 – Pod Kalváriou a každý je zásobovaný vlastnou TS.

2.2.2.4.4 Zásobovanie zemným plynom

Z hľadiska plynofikácie sa v CMZ nachádza rozsiahla sústava NTL a STL plynovodov vzájomne prepojených cez RS plynu a sčasti tvoriace izolované, na sebe nezávislé systémy. Časť plynovodov, vzhľadom na to, že plynovody v CMZ sú najstaršieho dátumu je zastaralá, plynovody sú v prevažnej miere z rúr oceľových bezošvých, akost' materiálu 11 353.O s pasívnou protikoróznou ochranou - dvojnásobnou izoláciou z asfaltových pásov. V teritóriu CMZ boli vykonané rekonštrukcie a výmeny jestvujúcich plynovodov. Predovšetkým pri rekonštrukcii Mostnej ulice, Schurmannovej ulice, Pešej zóny (Štefánikova trieda, Kupecká ulica, Radlinského ulica, Farská ulica), pri rekonštrukcii ulice Fraňa Mojtu a ďalších. Rekonštrukcie sú vykonávané v súlade s doteraz platným generelom plynofikácie mesta Nitry a SPP OZ Nitra ako aj aktuálnou situáciou a tlakových pomeroch na plynovodnej sieti, v závislosti na odberoch a životnosti jednotlivých plynovodov.

Strednotlaková sieť je prevádzkovaná bez vážnejších problémov, kde tlakové pomery sú dobré. Na nízkotlakovú sieť sú v lokalite Starého mesta v priestore IBV pri rieke a v lokalite nemocnice tlakové pomery v NTL rozvodoch na hranici 1,8 kPa a nižšie pričom v niektorých častiach dochádza k poklesu tlaku pod 1,5 kPa.

2.2.2.4.5 Zásobovanie teplom

V území CMZ sú jestvujúce väčšie lokálne zdroje tepla evidované v časti Staré mesto:

- objekte hradného komplexu,
- v objekte na Pribinovej ul. č. 3,
- v objekte Galérie F. Studeného,
- v objekte cirkevného úradu,
- v objekte Rímsko-katolíckeho Úradu.

Kotlové jednotky v uvedených zdrojoch tepla sú v prevádzke 16 až 34 rokov. V súčasnosti sú prevažne plynofikované. Vykazujú menšiu účinnosť a z prevádzkového hľadiska sú už opotrebované.

V časti Dolné mesto sú väčšie lokálne zdroje tepla v objektoch:

- Tesco,
- MŠ a gymnázium,

- Staping,
- Štátne lesy a Piaristická ulica,
- bývalý hotel Slovan,
- Prvá komunálna banka,
- SEŠ na Kupeckej ulici,
- Dom módy na Štefánikovej ulici,
- Tekos na Farskej ulici,
- SŠP na Štefánikovej ulici a na Farskej ulici,
- a ďalších väčších objektoch.

Zdroje tepla sú plynofikované. Vo väčšine objektov sú zdroje v prevádzke viac ako 10 rokov a vykazujú menšiu energetickú účinnosť.

V časti Číneš sa nachádzajú lokálne väčšie tepelné zdroje v objektoch:

- ZEZ na Štefánikovej ulici,
- Tlačiarne na Mojtovej ulici,
- Bytových domov a VÚB na Štefánikovej ulici,
- VÚB a ORBIS na Štefánikovej ulici,
- kino Palace na Radlinského ulici,
- Mestského kúpeľa,
- bývalej Okresnej odborovej rady na Mojtovej ulici,
- ČSOB a. s. na Mojtovej ulici (novostavba),
- ZŠ na Mojtovej ulici,
- a ďalších.

Zdroje v objektoch ČSOB, Tlačiarne, Kúpeľa sú nové alebo zrekonštruované a vykazujú dobrý technický stav – sú plynofikované. Ostatné zdroje vykazujú menšiu účinnosť a vyžadujú si rekonštrukciu alebo výmenu zariadenia (hlavne zar. na ZŠ Mojtova, kino Palace, objekt bývalej Odborovej rady).

V časti územia okolo bývalých Mlynov sú väčšie lokálne zdroje tepla v objektoch:

- Krajského úradu,
- VŠ – Pedagogickej fakulty na Štefánikovej ulici (bývalá poliklinika),
- Domino,
- výrobný areál Mlynov – v súčasnosti zrušené,
- a ďalšie.

Uvedené zariadenia tepelných zdrojov sú prevažne v zlom technickom stave a vyžadujú si prinajmenšom generálnu opravu alebo výmenu zariadenia. Takmer všetky zdroje sú plynofikované.

V časti Prednádražie sú väčšie lokálne zdroje tepla v objektoch Službytu Nitra. Zdroje sú plynofikované a v súčasnosti si vyžadujú opravu, prípadne výmenu zariadenia.

V časti Predmostie sú väčšie lokálne zdroje tepla v objektoch:

- Službytu Nitra (bytové domy)
- bývalý ACZ
- bývalej Mototechny
- a ďalších

Prevažná časť zdrojov tepla je vyhovujúca, využívajú palivovú základňu zemný plyn.

Z iných centrálnych zdrojov sú zásobované bytové domy v časti Párovce (výhrevňa Párovce), menšie prevádzky sú zásobované z lokálnych malých domových plynových kotolní.

V roku 1984 bola vypracovaná rozvojová teplofikačná štúdia mesta Nitra, ktorá navrhovala koncepciu zásobovania teplom pre mesto Nitra z jadrovej elektrárne Mochovce diaľkovým horúcovodným napájačom v prepojení na špičkové zdroje – výhrevňa Chrenová a Párovce.

Táto rozvojová štúdia je v súčasnom období neaktuálna.

2.2.3 PROGNOZA ROZVOJA

2.2.3.1 Umelá štruktúra

2.2.3.1.1 Stavebná štruktúra

2.2.3.1.1.1 Priestorová profilácia

Správne, spoločenské a hospodárske funkcie mesta determinujú jeho územný a stavebný rozvoj, t. j. permanentný vývoj urbanistickej štruktúry. I keď v súčasnosti je stavebný rozvoj mesta nevýrazný, dá sa predpokladať, že v prvom štádiu bude stavebná činnosť orientovaná hlavne do oblasti rekonštrukčnej so zámerom zvyšovania štandardu jestvujúcich objektov. V ďalšom štádiu sa dá očakávať výraznejšie orientovanie stavebnej čin-



nosti novej výstavby na voľných plochách, prelukách ale aj vo forme intenzifikačnej dostavby jestvujúcich stavebných štruktúr.

Stavebná činnosť sa bude najvýraznejšie prejavovať v polohe centrálnej časti mesta s funkčnou orientáciou prioritne do oblasti komerčných zariadení. Participácia mesta (štátu) v stavebnej činnosti bude orientovaná do polohy formovania verejných priestorov z aspektu ich technickej, funkčno-prevádzkovej a hlavne estetickej kvality.

2.2.3.1.1.2 Funkčná profilácia

V koncipovaní funkčného rozvoja sa vychádza zo širších územných a funkčných väzieb – určitých vstupov a predpokladov rozvoja v celosídlných súvislostiach.

V zásade máme na zreteli súvislosti:

- sídelných vzťahov (nadmestských, vnútromestských),
- dopravných vzťahov (nadmestský tranzit, vnútromestský tranzit),
- väzieb technickej infraštruktúry.

Širšie územné a funkčné väzby sú riešiteľné iba v kontexte celosídlnom a spätne determinujú alebo limitujú územné a funkčné riešenie určitej mestskej časti. Z tohoto hľadiska logicky sa vychádza zo schválenej koncepcie celosídlného rozvoja, z ktorej vyplynú vstupy, podklady a zásady v základnej koncepcijnej rovine pre riešenie jednotlivej mestskej časti, t. j. aj centrálnej mestskej zóny.

Návrh funkčného využitia riešeného územia CMZ Nitra vychádza z podkladov súčasnej štruktúry mesta z poznania podmienok a z predpokladov možností rozvoja mesta a jeho centrálnej mestskej časti.

V sídelnej štruktúre je mesto Nitra klasifikované ako centrum nadregionálneho významu, ktoré bude plniť úlohu správneho, spoločenského, kultúrneho a hospodárskeho centra širšieho spádového územia – oblasti. Z administratívneho hľadiska plní funkciu krajského mesta – Nitrianskeho kraja.

Mesto Nitra ako významné spoločensko-hospodárske sídlo pôsobí svojou hospodárskou základňou, vytvoreným rozsahom a štruktúrou pracovných príležitostí ako dostredivé centrum dochádzky za prácou zo sídiel vidieckeho zázemia. S pracovnou dochádzkou možno spájať i mimopracovnú dochádzku, najmä v oblasti uspokojovania potrieb obchodno-obslužnej vybavenosti. I keď sa dá predpokladať v ďalšom období reprofiliácia hospodárskej základne sídla, možno naďalej predpokladať, že hospodárska základňa sídla bude aj v ďalšom období pokrývať časť nárokov obyvateľov na pracovnú príležitosť z okolitých sídiel, čo priamo súvisí aj s väzbou na vybavenostný potenciál hlavne v území CMZ.

V hospodárskej orientácii sídla v ďalšom období možno predpokladať výraznejší rozvoj terciálneho sektoru v oblasti komerčných činností (obchodno-obslužnej činnosti), podnikateľskej činnosti a špecifických odborných služieb – konzultačných informačných, peňažných a pod., ktoré budú priaznivo vplývať na štruktúru pracovných príležitostí a pôsobiť do určitej miery ako stabilizovaný faktor kvalifikovanej pracovnej sily, vzdelanostnú a sociálnu skladbu obyvateľov mesta.

Funkcia mesta ako správneho centra determinuje zvýšenú návštevnosť, čím narastá využiteľnosť vyšších a špecifických vybavenostných zariadení. Nie menej zanedbateľným je aj aspekt cestovného ruchu – vytvorením vhodných podmienok priamo v území mesta alebo v jeho okolí výrazne ovplyvní nárast návštevnosti mesta (hlavne v území centra) zo širšieho regiónu, republiky i zahraničia.

Základný prístup k formovaniu a koncipovaniu funkčného rozvoja územia CMZ vychádza z predpokladu, že rozvojové funkcie v priestore CMZ logicky determinuje už samotná poloha a hierarchia priestorov a ich špecifické podmienky a rozvojové predpoklady (možnosti). Významným fenoménom územia CMZ je jeho historické jadro, v rámci ktorého funkčná regenerácia, ale ja zhodnotenie jeho stavebnej štruktúry je jedným z určujúcich vstupov pre riešenie. V tomto prostredí predpokladáme značný rozvoj vybavenostnej funkcie, prítomnosť obytných funkcií považujeme za žiadúcu, t. j. mala by byť zachovaná a úmerne rozvíjaná v pomere k potrebám rozvoja vybavenosti.

Rozvoj a funkčná regulácia základných funkčných zložiek v riešenom území CMZ vychádza z predpokladov na základe ktorých sa dajú formulovať nasledovné prognózne predpoklady:

a) Bývanie (obyvateľstvo)

Prehľad stavu a prognózne predpoklad rozvoja počtu bytov a obyvateľov v urbanistických (štatistických) obvodoch riešeného územia:

tab.: 3

Urbanistický(štatistický) obvod	1985 počet obyvateľov (počet bytov)	1991 počet obyvateľov (počet bytov)	Prognózný zámer
1. Horné mesto	135 (48)	193 (69)	205 (69)
2. Dolné mesto	1089 (418)	970 (369)	2167 (617)
3. Číneš	765 (318)	801 (330)	491 (439)
4. Párovce	160 (60)	140 (55)	439 (125)
7. Pri cintoríne	185 (68)	62 (531)	68 (714)

Urbanistický(štatistický) obvod	1985 počet obyvateľov (počet bytov)	1991 počet obyvateľov (počet bytov)	Prognózný zámer
8. Mlyny	688 (189)	531 (189)	714 (203)
10. Pri stanici	1103 (409)	1010 (404)	1266 (360)
47. Predmostie	1474 (518)	1300 (512)	3040 (689)
Spolu	5599 (2028)	5115 (1990)	9790 (2622)

Údaje o počte obyvateľov a bytov do roku 1991 sú prevzaté z podkladov MsÚ Nitra a Okresného odd. Slovenského štatistického úradu (v urb. obvodoch č. 4,7) aproximatívne odvodené pre daný záber riešeného územia. Údaje o počte obyvateľov a bytov prognózneho zámeru sú orientačné, stanovené na základe:

- možností, daností a predpokladu úbytku a výstavby nových bytov v jednotlivých urbanistických štatistických obvodoch,
- podmienok rekonštrukcie, obnovy jestvujúceho bytového fondu s rozšírením bývania v podkrovných priestoroch,
- predpokladu zvýšenia obložnosti bytov v súvislosti s obmedzením novej bytovej výstavby a sociálno-ekonomickou situáciou (zvýšenie počtu cenových domácností).

b) Vybavenosť

Úvahy o tom, aké vybavenostné funkcie v území CMZ sa budú rozvíjať a posilňovať, smerujú k názoru, že by mali byť zastúpené vybavenostné zariadenia v celodennom cykle, v proporčnej skladbe, t. j. v širokej diverzifikácii vybavenostnej štruktúry.

V oblasti *obchodno-obslužnej činnosti* možno očakávať najsilnejšie tlaky na priestory, i keď v rámci tejto oblasti mechanizmu tržných vzťahov bude pôsobiť ako samoregulačný prvok v zmysle eliminácie konkurencie rovnakých činností na únosnú mieru, určité doporučenia nájdu opodstatnenie. Svoje miesto v prostredí CMZ by mali mať malokapacitné atraktívne zariadenia (nie však len butikového typu), ktoré budú mať určitú väzbu na rozvojové ekonomické činnosti, lokálnu i regionálnu odbornú remeselnú a výrobnú tradíciu – rôzne úzko špecializované predajne, atraktívne štýlové vinárne a špecializované stravovacie zariadenia, ďalej ubytovacie zariadenia – štýlové hotely penziónového typu.

V oblasti *nevýrobných služieb* sa dá očakávať želaný pohyb. Mnohé z týchto zariadení by sa mali dostať do centra a jeho kontaktného územia hlavne vo väzbe na obytné časti prostredia.

V území centrálnej časti mesta by sa mali stabilizovať zariadenia *základného školstva* v miere potrebnom pre trvale bývajúcemu obyvateľstvu v tomto území. Potreba existujúcich predškolských zariadení v území centra bude determinovaná ako spoločensko-ekonomickými podmienkami, tak i vekovým zložením bývajúcemu obyvateľstvu. Na celkom jednoznačný názor možno vysloviť na stabilizáciu zariadení *stredného odborového školstva* hlavne v súvislosti s ich potrebou dovybavenia telovýchovnými priestormi (ihriská, voľné športové plochy, telocvičňa a pod.), pre ktoré hlavne v území centra mesta nie je možné vytvoriť adekvátne územno-priestorové podmienky. V tejto súvislosti doporučujeme prehodnotiť umiestnenie a rozvoj prevádzok týchto zariadení, prípadne ich premiestnenie do okrajových plôch centra, resp. CMZ alebo do polôh obvodových centier obytných zón. V území centra je možné rozvíjať školské a výchovné prevádzky charakteru jazykových škôl, hudobných škôl, škôl umeleckého charakteru a pod.

Výraznú iniciatívu v prostredí centra by mal mať rozvoj priestorovo nenáročných *kultúrno-spoločenských zariadení* – komorné formy, výstavné priestory, galérie, predajne umeleckých predmetov, umelecké ateliéry, priestory pre voľný čas (kluby, klubovne, kiná, divadlá, atď.). Ich rozvoj je možné podmienične viazať na inú funkciu (školsťvo, obchod, administratíva a pod.).

Rozvoj *správnej mestskej administratívy* sa predpokladá v polohe, v ktorej sú v súčasnosti tieto zložky umiestnené, t. j. v polohe Štefánikovej, Coborihu a Hodžovej ulice. V tejto polohe sú predpoklady pre sústredenie a rozvoj zariadení jednak mestskej správnej administratívy a jednak zariadení prevádzkovej, rezortnej a podnikateľskej administratívy hlavne v území súkromnej firmy POLYGON. Toto územie má podmienky a predpoklady pre komplexnú prestavbu s polyfunkčnou využiteľnosťou pre obchodno-obslužné a administratívno-prevádzkové zariadenia s doplnkovým bývaním. Rozvojové úvahy o funkčnej profilácii tohoto územia sa viažu na doriešenie a rozvoj areálu autobusovej stanice. Prítomnosť tohoto dopravného zariadenia určitým spôsobom vymedzuje, resp. ohraničuje potenciálne rozvojové funkcie.

c) Pracoviská

Vlastné prevádzky vybavenosti poskytujú podstatnú kapacitu pracovných príležitostí pre bývajúcemu obyvateľstvu. Popri rozvoji obchodno-obslužných zariadení (predajne, stravovacie zariadenia, služby, ubytovacie zariadenia) sa budú rozvíjať tiež špecializované odborné pracoviská – rôzne konzultačné, informačné, poradenské, sprostredkovateľské kancelárie a finančné ústavy, čím sa posilní funkcia územia aj ako miesta pracoviska, pre kvalifikovanú pracovnú silu, čo môže mať odraz v sociálnej štrukturalizácii denne prítomného obyvateľstva v tomto prostredí.

d) Voľný čas a zotavenie



Vlastné riešené územie je v tejto súvislosti treba vedieť v širších súvislostiach vo väzbe na zónu mestského parku a športových zariadení na Sihoti. Táto zóna tvorí základný územno-priestorový a funkčno-prevádzkový potenciál pre rozvoj organizovaných a neorganizovaných telovýchovno-rekreačných aktivít v centrálnej časti územia mesta a vyžaduje si riešenie na úrovni osobitnej dokumentácie.

V riešenom území CMZ je možné predpokladať nárast potreby zariadení pre trávenie voľného času, ktorú by mali zabezpečovať zariadenia kultúrnych, spoločenských, špecifických záujmových a zábavných foriem. V tejto súvislosti sa zvýšia nároky na oddychové priestory pre návštevníkov centra, predovšetkým v dotyku s exponovanými priestormi intenzívneho verejného spoločenského života. Základné zotavovacie a pohybové telovýchovné činnosti by mali byť zabezpečované v rozsahu základnej a každodennej potreby miestne bývajúceho obyvateľstva v rámci obytných priestorov (ihriská pre deti a mládež) a pre periodickú rekreačno-pohybovú telovýchovnú činnosť mládeže a dospelých v rámci CMZ v zariadeniach vyššej vybavenosti telovýchovného charakteru (telocvične, plavárne, fitness centrá a pod.). Pre krátkodobé rekreačné činnosti v území CMZ je žiaduce vytvoriť podmienky pre potreby 40% trvale bývajúceho obyvateľstva v CMZ.

2.2.3.1.2 Doprava

Územie centrálnej mestskej zóny je jedným z rozhodujúcich dopravných priestorov, kde sa stretávajú dopravné systémy cestnej, železničnej, pešej a cyklistickej dopravy. V tomto priestore má najvýraznejšie zastúpenie podiel cestnej a pešej dopravy, menší podiel tvorí železničná doprava a veľmi malý podiel má cyklistická doprava. V súčasnosti a v blízkej budúcnosti sa nepredpokladá realizácia vodnej nákladnej i osobnej dopravy. Letecká doprava nemá priamu spojitosť s riešeným územím centrálnej mestskej zóny.

Pre návrhové obdobie je predpoklad, že aj dlhodobu dobu je dôležité v riešenom území CMZ zamerať pozornosť prioritne na riešenie cestnej, pešej a cyklistickej dopravy – okrajovo je nutné zohľadniť potreby a väzby na trasu železničnej dopravy, ktorá bude mať dlhodobu prioritne nadmestský význam. Dopravné systémy na území mesta sa budú rozvíjať z významného hľadiska v poradí:

- cestná doprava (IAD, NAD a MHD) – vnútorná a nadmestská,
- pešia doprava (pohyb) – vnútromestský,
- cyklistická doprava – vnútromestská a nadmestská,
- železničná doprava – nadmestská,
- letecká doprava – vnútroštátna a obmedzene medzištátna,
- vodná doprava – dlhodobý výhľadový zámer.

V súvislosti s cestnou dopravou je v území centrálnej mestskej zóny dosiahnuť dopravné riešenie, v ktorom sa realizujú len tie dopravné nároky, ktoré priamo súvisia s mestským životom v tomto území a jeho dopravnou obsluhou. Pokiaľ takéto riešenie nebude v určitom časovom horizonte možné, je nutné dopravný výkon nadmestského významu a medzi obvodové dopravné vzťahy nesúvisiace priamo s centrom mesta sústreďovať do kapacitných zberných komunikácií, ktoré sú situované mimo najatraktívnejších priestorov centra mesta.

V exponovaných priestoroch centra mesta sa predpokladá podľa aktuálnych podmienok, možnosť a potreby rozširovať priestor pešej zóny s diferencovanými priestormi s prioritou pešieho pohybu a v integrácii pešieho nutného dopravného obslužného prístupu vrátane mestskej hromadnej dopravy.

Zámery počítajú s vytvorením podmienok pre cyklistickú dopravu i napriek tomu, že tento druh dopravy nemá v meste tradíciu a má obmedzene vhodné podmienky iba v určitých častiach mesta.

2.2.3.1.3 Technická vybavenosť

2.2.3.1.3.1 Zásobovanie pitnou vodou

Ciele a zámery v oblasti zásobovania vodou sa týkajú celého sídla Nitra. Jedná sa predovšetkým o doplnenie vodných zdrojov rozšírením „Dialkového prívodu Nové Zámky - Vráble“, dobudovaním výtlačného potrubia Černík - Janíkovce v úseku Veľký Cetín - vodojem Janíkovce 2 x 20000 m³. Vybudovanie čerpacej stanice pri vodojeme, výtlač do vodojemu Hrnčiarovce a rozšírenie akumulácie Hrnčiarovce o 2500 m³. K vodojemu Janíkovce vybudovať prepojovacie potrubie na vodovodnú sieť mesta. Vybudovaním týchto investícií bude mesto Nitra zásobované vodou z väčšej časti z vodného zdroja Gabčíkovo, dopĺňať sa bude z dialkovodu Jelka - Galanta - Nitra. Tieto rozvojové zámery v podstatnej miere zlepšia podmienky pre zásobovanie vodou CMZ.

2.2.3.1.3.2 Odvádzanie a čistenie odpadových vôd

Prvoradým cieľom a podmienkou rozvoja ktorejkoľvek časti mesta je dobudovanie a spustenie do prevádzky novej ČOV. S tým súvisí aj pripravovaná výstavba čerpacej stanice odpadových vôd zo zberača „A“ na pravej strane do zberača „H“ na ľavej strane rieky a rekonštrukcia a rozšírenie mestskej ČOV.

2.2.3.1.3.3 Zásobovanie plynom

SPP OZ Nitra nešpecifikoval žiadne zámery pre rozvoj plynovodnej siete na území CMZ Nitra.

2.2.3.1.3.4 Zásobovanie elektrickou energiou

ZE OZ Nitra nešpecifikoval žiadne zámery pre rozvoj elektrifikačnej siete na území CMZ Nitra.

2.3 VÄZBY VYPLÝVAJÚCE Z RIEŠENIA A ZÁVÄZNEJ ČASTI ÚPNO MESTA NITRA

ÚPN CMZ Nitra vychádza z návrhu ÚPNO mesta Nitra v systéme sídelných väzieb a akceptuje základnú urbanistickú koncepciu funkčného a priestorového využitia plôch územia CMZ. ÚPNO mesta Nitra vo vymedzenom území CMZ v základnej urbanistickej koncepcii požaduje:

- rešpektovať vymedzené územie a zásady ochrany MPR,
- rešpektovať vymedzené územie a zásady ochrany pamiatkovej zóny,
- akceptovať vymedzenie ochranného pásma MPR a zásady stanovené pre stavebnú činnosť v území ochranného pásma,
- zachovať objekty pamiatkového významu zapísané a navrhnuté na zapísanie do Ústredného zoznamu pamiatkového fondu a rešpektovať pokyny a požiadavky Pamiatkového úradu,
- rešpektovať požiadavky na zachovanie priehľadov v interiéri mesta a siluetárných dominánt,
- v polohe Horného mesta v celom území a v polohe Dolného a Nového mesta v priestoroch ulíc Mostná, Farská, Štefánikova a v ich kontaktnom území umiestňovať prioritne funkcie vybavenosti mestského a nadmestského významu – prípustná je polyfunkcia s bývaním v podiele max. 40%, zástavbu umiestňovať v kompaktnej uličnej zástavbe do 4.NP v celej šírke parcely,
- v ostatnom vymedzenom území CMZ umiestňovať vybavenosť v polyfunkcii s bývaním – prípustné je umiestnenie čistej funkcie bývania, zástavbu umiestňovať v kompaktnej alebo voľnej forme do 4.NP,
- rešpektovať koncepciu verejných priestorov vo forme ulíc a námestí a ich navrhované funkčné využitie:
- podmienky pre dominantnosť pešieho pohybu riešiť prioritne v priestoroch Horného mesta, Dolného mesta v priestoroch Župné námestie, Svätoplukove námestie, ulica Štefánikova, Kupecká, Farská, Radlinského, Školská, Pri synagóge, Palárikova,
- podmienky pre dominantnosť dopravného pohybu riešiť v priestoroch ulíc Mostná, Ďurkova, Palánok, Štúrova, Wilsonovo nábrežie, ČSL armády, Richtára Peregrína, Coboriho, Cintorínska, Staničná v kategórii hlavných zberných dopravných komunikácií – dopravného okruhu v CMZ vo funkčnej triede C1 v kategórii MO 8-12/40,
- v ostatných uličných priestoroch riešiť podmienky pre integrovaný obslužný prístupový dopravný pohyb a peší pohyb,
- v priestoroch ulíc a hlavne v priestoroch s prevahou pešieho pohybu riešiť podmienky pre umiestnenie stromovej zelene,
- rešpektovať vymedzené verejnoprospešné stavby na území CMZ :
 - 1.34 Palánok – rozšírenie komunikácie C1 MO 8-12/40
 - 1.36 prestavba areálu autobusovej stanice a realizácia novej výpravnej budovy
 - 1.38 úprava križovatky Štefánikova – Richtára Peregrína a ČSL armády.

Text sa mení nasledovne: podmienky pre dominantnosť dopravného pohybu riešiť v priestoroch ulíc Mostná, Ďurkova, Párovská, Štúrova, Wilsonovo nábrežie, ČSL armády, Richtára Peregrína, Coboriho, Cintorínska, Staničná v kategórii hlavných zberných dopravných komunikácií – dopravného okruhu v CMZ vo funkčnej triede C1 v kategórii MO 8-12/40,

V záväznej časti k ÚPNO mesta Nitra vyhlásenej VZN sú definované záväzné podmienky pre riešené územia v tomto rozsahu:

Záväzné regulatívy funkčného a priestorového usporiadania územia

V oblasti usporiadania územia a rozvoja sídelnej štruktúry:

- Podporovať rozvoj krajského mesta Nitra ako centra osídlenia nadregionálneho významu.
- Formovať rozvoj urbanistickej štruktúry mesta pomocou koncepcných prvkov:
 - a) urbanistických – priestorovo funkčných celkov,
 - b) urbanistických centier,
 - c) urbanistických osí,
 - d) urbanistických dominánt.
- Formovať a podporovať rozvoj priestorovo funkčných celkov urbanistického typu usporiadaných do hierarchickej štruktúry, ktorá tvorí základné usporiadanie mesta:
 - urbanistické celky celomestského charakteru (PFCelok Horné mesto, PFCelok Dolné mesto, PFCelok Nové mesto),
 - Formovať a podporovať rozvoj urbanistických centier usporiadaných do hierarchickej štruktúry: celomestské (hlavné mestské) centrum tvoria PFCelky Horné mesto, Dolné mesto a Nové mesto,
- Formovať a podporovať urbanistickú dominantu celomestského charakteru Nitriansky hrad a Horné mesto, a pamiatkovo chránené pohľady a pohľadové kužely na Nitriansky hrad a Horné mesto.
- Usmerňovať rozvoj priestorového usporiadania zástavby:
 - mestskej – kompaktnej uličnej nízkopodlažnej pre PFCelok Horné mesto a Dolné mesto, Kalvária (územie Pamiatkovej zóny v Nitre),



- Lokalizovať a podporovať v primeranom rozložení podľa definovanej koncepcnej štruktúry mesta:
 - a) vybavenostné funkcie nadmestského charakteru – komerčné malokapacitné prevádzky najmä v rámci celomestského centra,
 - b) vybavenostné funkcie nadmestského charakteru - komerčné veľkokapacitné prevádzky najmä v polohách hlavných mestských urbanistických osí,
 - c) vybavenostné funkcie nadmestského charakteru – nekomerčné prevádzky najmä v polohách celomestského centra, prípadne mestských centier resp. podľa špecifických požiadaviek jednotlivých funkcií,
 - d) vybavenostné funkcie základného charakteru – rovnomerne v rámci všetkých úrovní urbanistických centier tak, aby bola vytvorená sieť základnej vybavenosti v primeranej pešej dostupnosti.
- Pre podrobnejšie priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia obstaráť a schváliť územný plán zóny: pre PFCelok Horné mesto, Dolné mesto a Nové mesto ako územný plán centrálnej mestskej zóny.

V oblasti usporiadania územia z hľadiska ekologických aspektov, ochrany prírody, ochrany kultúrnych pamiatok a ochrany pôdneho fondu:

- Rešpektovať a podporovať biocentra: miestneho významu (Hradný vrch, kanále, Mestský park,
- Rešpektovať a podporovať biokoridory: nadregionálneho významu (rieka Nitra),
- Pri rozvoji zástavby mesta rešpektovať a podporovať: zachované kultúrne dedičstvo vo forme ucelených urbanistických súborov ako sú Mestská pamiatková rezervácia Nitra (MPR Nitra), Pamiatková zóna Nitra (PZ Nitra) a ich ochranné pásma, ako aj jednotlivé stavebné objekty (Národná kultúrna pamiatka Nitriansky hrad, kultúrne pamiatky zapísané a navrhované na zápis do Ústredného zoznamu *pamiatkového fondu*),

V oblasti rozvoja občianskej vybavenosti územia:

- Vytvárať územné podmienky pre rozvoj kultúrnych zariadení: vyššieho a špecifického charakteru v rámci celomestského centra prípadne mestských centier, základného charakteru v rámci jednotlivých urbanistických centier.
- Vytvárať územné podmienky a podporovať rozvoj športovo-rekreačných zariadení: vyššieho a špecifického charakteru s lokalizovaním v rámci tzv. športovo - rekreačných zón Sever - mestský park s výhľadovým rozšírením na ľavý breh rieky Nitra.
- Rezervovať plochu pre vybudovanie objektu kultúrno-spoločenského centra mesta Nitry v polohe Svätoplukovho námestia v Nitre (priestor vymedzený Krížnou ul., Mostnou ul. a Divadlom Andreja Bagara v Nitre).
- Podporovať transformáciu zariadení sociálnych služieb, ich rekonštrukciu a modernizáciu a zvyšovanie kvality služieb .

V oblasti rozvoja technickej infraštruktúry:

- Zásobovania mesta elektrickou energiou: podporovať postupnú kabelizáciu vzdušných vedení 22kV v rámci zastavaného územia a na plochách navrhovaných na zastavanie, podporovať postupnú realizáciu a rekonštrukciu trafostaníc a rozvodov elektrickej energie v súlade s potrebami realizácie novej zástavby, alebo podľa vzrastu spotreby elektrickej energie v zmysle územno-plánovacej dokumentácie.
- Zásobovania mesta plynom: podporovať postupnú realizáciu a rekonštrukciu regulačných staníc a rozvodov plynovodov v súlade s potrebami realizácie novej zástavby, alebo podľa vzrastu spotreby v zmysle územno-plánovacej dokumentácie.
- Zásobovania mesta teplom: preferovať napojenie jestvujúcej a novej zástavby v dosahu CSZT na tento systém.
- Telekomunikačných a diaľkových zariadení: podporovať postupnú realizáciu nových rozvodov a rekonštrukciu jestvujúcich rozvodov v súlade s potrebami novej zástavby, alebo podľa vzrastu potreby telekomunikačných napojení v zmysle územno-plánovacej dokumentácie.
- Rešpektovať ochranné pásma zariadení a vedení verejných inžinierskych sietí.
- Rešpektovať ochranné pásma vodných tokov.

V oblasti rozvoja dopravnej infraštruktúry:

- Sieť mestských cestných komunikácií organizovať a podriaďiť systému nadradenej cestnej siete s vytvorením efektívneho prepojenia na vnútornú organizáciu cestných komunikácií systémom:
 - a) vonkajších mestských dopravných privádzačov (západný, severný, južný, východný),
 - b) vnútorných mestských dopravných privádzačov (Chrenovský, Klokočinský, Šindolský, Krškanský),
 - c) vytvorenia stredného dopravného okruhu, prepájajúceho urbanistické centrá mestského významu
 - d) vytvorenia vnútorného dopravného okruhu pre zachytenie dopravy mimo dopravne tlmeného centra mesta, slúžiaceho pre dopravnú obsluhu a zásobovanie centrálnej mestskej zóny a trasovanie liniek MAD v trase ulíc: Wilsonovo nábrežie, Mostná, Ďurkova, Palánok s možnosťou priečného prepojenia v polohe Štúrovej ul., Cintorínskej ul., Coborihu ul., Ul. Československej armády.

- Prepojovacia komunikácia Hodžovej ul. a Akademickkej ul. vrátane mostného objektu – vybudovanie novonavrhovanej komunikácie k dopravnému prepojeniu PFCelku Agrokomplex a PFCelku Nové mesto.
- Prepojovacia komunikácia Krškany – Hodžova ul. – vybudovanie novo navrhovanej komunikácie k dopravnému prepojeniu PFCelkov Horné Krškany a Dolné Krškany s PFCelkom Agrokomplex.
- Prepojovacia komunikácia Novozámocká ul. – Hodžova ul. – rozšírenie jestvujúcich komunikácií Priemyselnej ulice a Wilsonovho nábrežia.
- Prepojovacia komunikácia severný obchvat – Lúky – vybudovanie novo navrhovanej komunikácie prepájajúcej územie výhľadovo navrhované na zástavbu, situované na ľavom brehu rieky Nitry v PFCelku Lúky.
- Prepojenie a rozšírenie miestnej komunikácie Staničnej ul. – v PFCelku Nové mesto v súvislosti so zaradením do vnútorného dopravného okruhu mesta.
- Riešenie bezkonfliktného prechodu chodcov – Štúrova ulica, lokalita pri OD Tesco.
- Rozšírenie ulice Palánok – v PFCelku Nové mesto v súvislosti so zaradením do vnútorného dopravného okruhu mesta, vrátane križovatky s Mariánskou ul., Párovskou ul. a Ďurkovou ul.
- Podporovať realizáciu hromadných parkovacích objektov v rámci centrálnej mestskej zóny.
- Zabezpečiť v rámci novej zástavby na území mesta riešenie potrieb normového parkovania na vlastnom pozemku.
- Vytvoriť v rámci PFCelkov Horné mesto, Dolné mesto, Nové mesto ucelený systém pešej zóny pre plnohodnotný rozvoj celomestského centra.
- Podporovať cyklo dopravu a realizáciu cylistických trás, podľa ucelenej koncepcie rozvoja cyklistickej dopravy. Vytvoriť podmienky pre bezkolízny kontakt cyklistov s motorovými vozidlami.
- Riešiť prestavbu areálu autobusovej stanice v Nitre a realizáciu novej výpravnej budovy.
- Úprava a rozšírenie križovatky Štefánikova ul. – Ul. Richtára Peregrína a úprava parametrov Ul. Československej armády.

Verejnosprospešné stavby spojené s realizáciou uvedených záväzných regulatívov

V oblasti cestnej dopravy:

- Prepojovacia komunikácia Hodžovej ul. a Akademickkej ul., vrátane mostného objektu – novo navrhovaná komunikácia k dopravnému prepojeniu PFCelku Agrokomplex a PFCelku Nové mesto (VPS 1.6).
- Prepojovacia komunikácia Novozámocká ul. – Hodžova ul. – rozšírenie jestvujúcej komunikácie Wilsonovho nábrežia (VPS 1.9).
- Prepojenie a rozšírenie miestnej komunikácie Staničnej ul. – v PFCelku Nové mesto v súvislosti so zaradením do vnútorného dopravného okruhu mesta (1.26).
- Rozšírenie ulice Palánok - v PFCelku Nové mesto v súvislosti so zaradením do vnútorného dopravného okruhu mesta, vrátane križovatky s Mariánskou ul., Párovskou ul. a Ďurkovou ul (VPS 1.34).
- Prestavba areálu autobusovej stanice v Nitre a realizácia novej výpravnej budovy (VPS 1.36).
- Úprava a rozšírenie križovatky Štefánikova ul. – Ul. Richtára Peregrína a úprava parametrov Ul. Československej armády (VPS 1.38).

2.4 LIMITY VYUŽITIA ÚZEMIA

2.4.1 LEGISLATÍVNE PLATNÉ DOKUMENTY, ZÁSADY A ZÁMERY

Z platných legislatívnych dokumentov riešenie rešpektuje Zákon o vyhlásení hradného areálu za Národnú kultúrnu pamiatku, uznesenie vlády SSR o vyhlásení mestskej pamiatkovej rezervácie Nitra a vyhlášku Okresného úradu v Nitre o vyhlásení pamiatkovej zóny Nitra (podrobný zoznam viď. LEGISLATÍVNE PODKLADY na strane 46). Z uvedených legislatívnych dokumentov vyplývajú nasledovné záväzné podmienky a pokyny.

2.4.1.1 Mestská pamiatková rezervácia Nitra

2.4.1.1.1 Predmet ochrany

Predmetom ochrany je celková historická urbanistická štruktúra mesta s osobitým dôrazom na jednotlivé pamiatkové objekty na území vlastnej pamiatkovej rezervácie (Horného mesta) a na významné prvky urbanistickej skladby v rámci ochranného pásma a širšieho okolia mesta. Predmetom zvýšenej ochrany sú najmä:

- a/ areál hradu (národná kultúrna pamiatka);
- b/ jednotlivé pamiatkové objekty zapísané v Ústrednom zozname pamiatkového fondu;
- c/ objekty pamiatkového záujmu dotvárajúce prostredie rezervácie a ochranného pásma;
- d/ archeologické lokality na území mesta a miesta s predpokladanými archeologickými nálezmi;
- e/ historický pôdorys mesta, parcelácia, uličné čiary, hmotová a výšková skladba jednotlivých objektov a celého priestoru;
- f/ konfigurácia terénu s dominantným postavením hradného kopca;
- g/ historická zeleň, drobná architektúra a výtvarné dotvorenie priestoru rezervácie a ochranného pásma;



h/ zachovanie typických priehľadov a pohľadových kužeľov na jednotlivé objekty a dominanty s cieľom zachovania historickej panorámy a siluety mesta.

2.4.1.1.2 Vymedzenie MPR a ochranného pásma rezervácie

a/ **Územie pamiatkovej rezervácie** sa vymedzuje polygómovým bodom (ďalej PB) č. 155 na Župnom námestí (názvy ulíc a verejných priestorov oproti vládnemu uzneseniu aktualizujeme) č. parcely 7040. Od tohoto bodu smeruje hranica k PB č. 154 a č. 153 po parcele č. 7041. Po Jesenského ulici prechádza až k PB č. 561, kde sa stáča k PB č. 574 a PB č. 50. Pokračuje po Podzámskej ulici k PB č. 17, 16, 15. Od tohoto bodu pozdĺž parcely č. 310, 312 až k parcele 314/5 a k PB č.5 na rohu Farskej ulici a Župného námestia. Pretína Farskú ulicu smerom k parcele č. 981, pozdĺž nej prechádza až do rohu a späť k východnému polygómovému bodu č. 155, kde sa spája so začiatkom hranice a uzatvára územie pamiatkovej rezervácie (viď. mapa 13).

b/ **Územie ochranného pásma** sa vymedzuje od bývalého nám. 1. mája (priestor pred budovou krajského súdu) severne po ulici Palánok na Ďurkovu ulicu, Vikársku, križuje ulicu J. Kráľa a po parcele 2961/1 prechádza k rieke Nitra. Po jej toku postupuje až k potoku Dobrotka. Vedľa prítoku potoka Dobrotka, na pozemku Pod dražovskou cestou prechádza k Dražovskej ulici, ktorú pretína a pokračuje (Šafárikovou cestou - dnes už nie je pomenovaná) až k hranici krajinného priestoru Zobor. Severnú časť hranice ochranného pásma vytvára hranica tohoto krajinného priestoru Zobor. Pri Sokolom vrchu sa stáča dole smerom južným k Martinskej doline, pozdĺž ktorej ide k Metodovej ulici a po nej k Jeleneckej ulici. Po Jeleneckej a Dobšinského ulici k mostu z Mostnej ulice, otáča sa dole južným smerom a pokračuje po toku rieky Nitra smerom k druhému mostu zo Štúrovej ulice. Tu sa stáča na západ a po tejto ulici ide k východnému bodu.

2.4.1.1.3 Podmienky pre stavebnú a hospodársku činnosť

A/ **na území rezervácie:**

- Pamiatkové objekty a objekty pamiatkového záujmu budú sústavnou stavebnou údržbou zachovávané v dobrom stave, aby sa zvýraznil pamiatkový i spoločenský význam rezervácie.
- Stavebné, technické, architektonické úpravy pamiatkových objektov sa môžu vykonať len v súlade s koncepciou záchrany, obnovy a využitia rezervácie s cieľom zachovania ich hmotnej podstaty, primeraného využitia a ďalšieho zhodnotenia ich výtvarnej a dokumentačnej funkcie.
- Stavebná činnosť v rezervácii má zachovávať, upravovať, obnovovať a dotvárať hlavné priestory, objekty i súbory objektov, vo vzťahu k pôvodnému pôdorysu, parcelácii, interiéru obce, hmotnej skladbe, výškovému zónovaniu a k širšiemu prostrediu a okolitej prírode.
- Všetky úpravy interiéru rezervácie, hlavne verejného osvetlenia, reklamných zariadení a pod. musia byť v súlade s architektonickým a výtvarným výrazom historického prostredia.
- Objekty v rezervácii je možné využívať iba spôsobom, ktorý zodpovedá ich povahe, pamiatkovej hodnote a stavebno-technickému stavu, v súlade so zásadami určenými odbornou organizáciou pamiatkovej starostlivosti.
- Vyhlásením mestskej pamiatkovej rezervácie nie sú dotknuté majetkovo-právne vzťahy.
- Všetky zásahy a činnosti týkajúce sa záchrany, obnovy a užívania rezervácie a jednotlivých objektov musia sa vykonávať v súlade s podmienkami a stanoviskami Pamiatkového úradu.

B/ **na území ochranného pásma:**

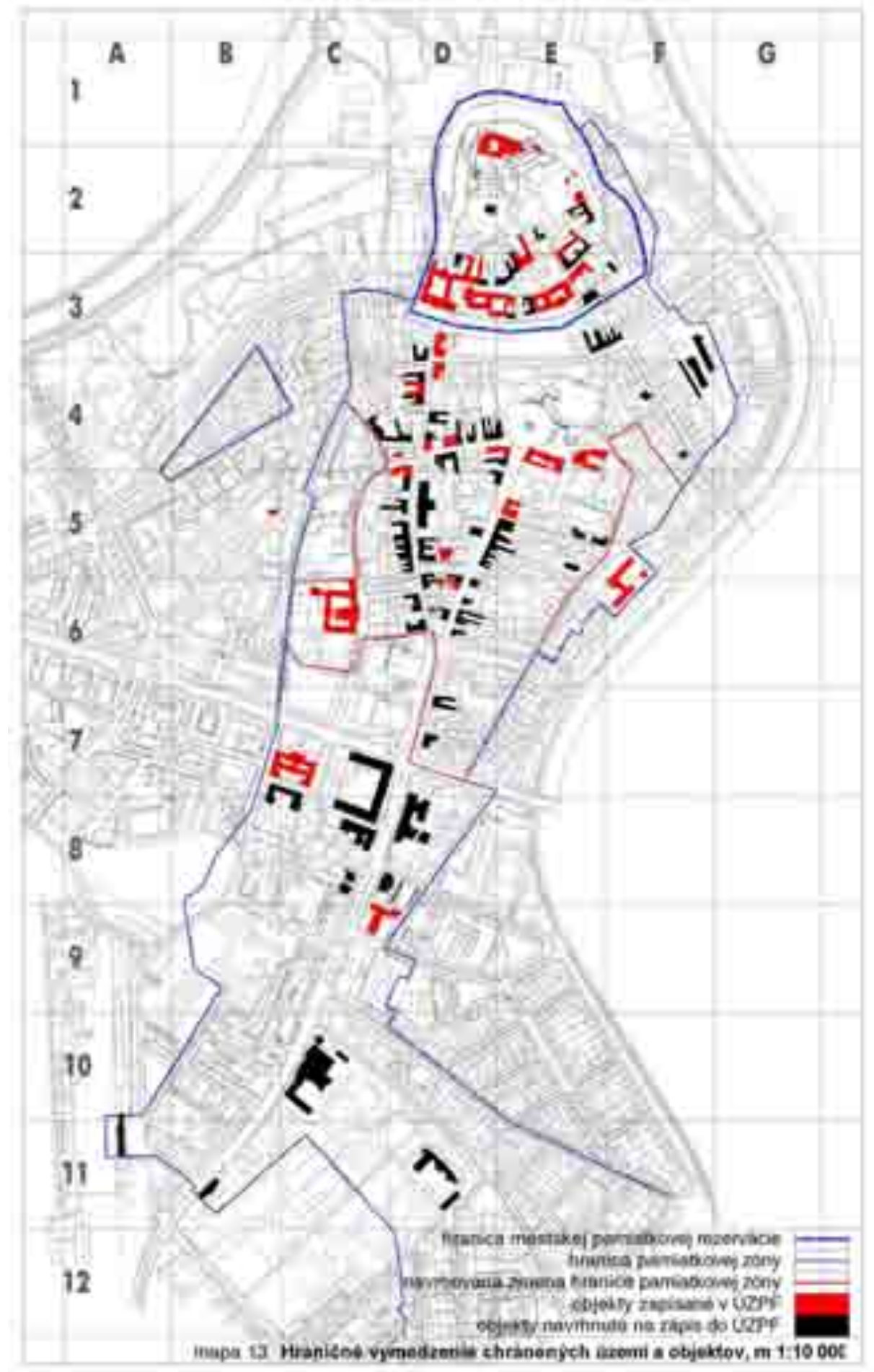
- Zachovávať pamiatkové objekty sústavnou údržbou v dobrom stave a zabezpečovať ich primerané využitie v súlade s koncepciou rozvoja mesta a v súlade s vypracovanou a schválenou územno-plánovacou dokumentáciou.
- Úpravu objektov, najnutnejšiu novú výstavbu, úpravy terénne, komunikačné a iné (najmä na území tzv. Dolného mesta) je možné vykonávať len v súlade s podmienkami určenými Pamiatkovým úradom.
- Nová výstavba na území ochranného pásma musí dotvárať historický a architektonický charakter mesta a musí byť hodnotným výrazom súčasnej urbanisticko-architektonickej tvorby.
- Kompozičné a výškové usporiadanie výstavby nesmie v diaľkových pohľadoch a najmä v určených charakteristických pohľadových kužeľoch rušivo ovplyvňovať charakteristické dominanty, panorámu a siluetu historického mesta a predovšetkým hradu a hradného kopca.

Text sa dopĺňa: Všetky zásahy a činnosti týkajúce sa mestskej pamiatkovej rezervácie a jednotlivých objektov na jej území musia rešpektovať Zásady ochrany mestskej pamiatkovej rezervácie v Nitre, aktualizované v roku 2011, ktoré nadobudli účinnosť dňa 1.1.2012.

2.4.1.1.4 Perspektívy rozvoja a využitia rezervácie

Vyhlásením MPR sa sleduje predovšetkým záchrana hodnotného pamiatkového fondu a jeho vhodné využitie v rámci súčasných podmienok rozvoja mesta. Popri využití na pôvodné cirkevné účely je potrebné predovšetkým postupne zabezpečiť zmenu využitia pre kultúru, muzeálne, spoločenské a turistické využitie.

Územie ochranného pásma, predovšetkým Dolného mesta, sa bude využívať predovšetkým pre rozvinutie jednotlivých administratívnych, kultúrno-spoločenských, správnych a ďalších príslušných funkcií veľkomestského centra a strediska regiónu s príslušným rozvojom obchodu, služieb a bývania pri dodržaní charakteru historického jadra Dolného mesta.





2.4.1.2 Pamiatková zóna Nitra

2.4.1.2.1 Predmet ochrany v pamiatkovej zóne

Predmetom ochrany v pamiatkovej zóne je najmä:

- historický pôdorys a jemu prislúchajúca priestorová a hmotová skladba, zachovaný historický mestský interiér,
- pôdorysná parcelácia, uličné čiary, merítko, štruktúra a výškové zónovanie historickej zástavby,
- historická panoráma, hlavné urbanistické dominanty v rámci interiéru mesta i diaľkové pohľady,
- prírodné a krajinárske zázemie,
- zeleň,
- historický stavebný fond, ktorý tvoria objekty zapísané v Ústrednom zozname pamiatkového fondu a objekty dotvárajúce prostredie historického jadra.

2.4.1.2.2 Hranica pamiatkovej zóny

Východiskový bod polygonálny bod 835 na Podzámskej ulici. Vychádzajúc z tohoto bodu obvod PZ sleduje východnú hranicu záhrad domov parc. č. 264 až 245 na Podzámskej ulici. Hranica pokračuje kolmo na ulicu Na Predmostí až po severný okraj záhrady 230, pokračuje južným smerom po okraji záhrad parciel 228, 226 a stredom parcely 222 po polygonálny bod 844 na Podzámskej ulici. Ďalej prechádza východným okrajom parkoviska parcely 290 kolmo cez Mostnú ulicu k polygónu 868 na Mostnej ulici a pokračuje po východnej strane areálu Ferenit parcela 1620 až po ulicu Za Ferenitkou. Odtiaľ pokračuje južným smerom polygónu 875 na Kmeťkovej ulici, prechádza kolmo na Kmeťkovu ulicu po polygón 876. Pokračuje južným okrajom ulice Fraňa Mojtu cez polygón 891 na ulicu F. Mojtu severnou hranicou parc. 1778 a 1779. Tu sa lomí a sleduje východný okraj parc. 1783 a 1782. Potom prechádza južným okrajom parc. 1786 po polygón 706 na ulici A. Šulgana. Tu sa lomí a sleduje západnú hranicu areálu školy po parcelu 1791. Odtiaľ postupuje po južných okrajoch záhrad rodinných domov parc. 1799, 1806, 1809 pretína parc. 1811 po juhovýchodný okraj parc. 1820. Potom prechádza východným okrajom Hodálovej ulice na ulicu F. Mojtu. Pokračuje stredom ulice F. Mojtu juhozápadným smerom až po os komunikácie Štúrova ulica, kde sa lomí smerom k mostu až po os Česko-slovenskej armády. Hranica PZ postupuje v osi tejto ulice až po os ulice Richtára Peregrína, pokračuje v osi tejto ulice až po rozhranie parc. 1912, 1930. Odtiaľ prechádza juhovýchodným okrajom parcely 1913 kolmo na os Hodžovej ulice a pokračuje po osi tejto ulice juhovýchodným smerom až po parcelu 3223 na Jaskyňovu ulicu. Ďalej sleduje východnú hranicu parcely 3231 záhrady na Jaskyňovej ulici po parc. 3234 na tejto ulici. Pokračuje okrajom parciel 3238, 3240, 3242, 3244, 3245, stredom záhrad 3248, 3251, 3254 po os Kasalovej ulice, tam sa stáča na os Stračejskej ulice a prechádza po okraji parc. 3688 na západnej strane Stračejskej ulice. Sleduje južný okraj parc. 3688 po roh parcely 3677, 3678, kde sa lomí južným smerom po okrajoch parc. 3672, 3669 až po parc. 3627. Z tohoto miesta pokračuje kolmo západným smerom cez parcelu 3530 po cestnú otočku Sopóciho ulice až po južný okraj parc. 4110 na Sopóciho ulici. Odtiaľ pokračuje smerom po okraji parc. 4110, lomí sa po severovýchodnom okraji parc. 4296 až po východný okraj parcely 4237 na Banskej ceste. Postupuje severne okrajom parc. 4273, 4272, 4270, prechádza kolmo cez ulicu P. Benického na polygón 1060 a sleduje severne okraj parciel 4268 až 4263 na Banskej ulici. Ďalej prechádza šikmo, severne cez Jarmočnú ulicu cez parc. 4471, 4470, po okrajoch parciel 4473, 4474, 4478 cez ulicu 8. mája do areálu OÚNZ. Odtiaľ pokračuje severozápadným smerom po vnútroblokových cestách medzi parcelami 4575 a 4574 cez stred parc. 4564 a juhovýchodným okrajom parcely 4582 smerom na juh. Tu sleduje juhovýchodný okraj parcely na Štefánikovej triede až po polygón na tejto triede, kde ju kolmo pretína a pokračuje osou Staničnej ulice po severný okraj parc. 2747, 2742, 2741 až po prvú koľaj, ktorá sleduje severným smerom parcelu 2717. Ďalej prechádza kolom cez Staničnú ulicu cez parc. 2086 na parc. 2760, ktorú sleduje severovýchodným smerom až po parc. 2093 (autobusová stanica). Tu pokračuje západnou hranicou parcely 2095 na Staničnej ulici, pretína túto ulicu a vyčleňuje časť plochy cintorína 2164, kde sa nachádzajú kultúrne pamiatky a smeruje po polygón 997 na Cintorínskej ulici. smeruje severne osou Cintorínskej ulice po Štúrova ulicu. Pretína kolmo Štúrova ulicu sledujúc os Palánku severným smerom až po Ďurkovu ulicu. Ďalej pokračuje severným smerom po Vikárskej ulici až po ulicu J. Kráľa, kde sa stáča východným smerom po Jesenského ulicu. Postupuje severným smerom v osi tejto ulice až na Podzámsku ulicu polygonálny bod 835.

Východiskovým bodom je severný okraj parcely 1063 na rozhraní ulíc J. Kráľa a Novej ulice. Odtiaľ hranica sleduje východný okraj parciel 1062, 1061 až 1049/1 na Novej ulici, kde odbočuje juhovýchodným smerom po Schurmannovej ulici až po parcelu 976 na Schurmanovej ulici. Tu prechádza kolmo na ulicu J. Kráľa a postupuje po juhovýchodnom okraji až po východiskový bod (viď. mapa 13 na strane 19).

2.4.1.2.3 Návrh na zmenu hranice pamiatkovej zóny

Na základe podnetu Ministerstva kultúry SR a PÚ SR Bratislava bola na pracovnom rokovaní dňa 29.9.2005 prehodnotená súčasná hranica pamiatkovej zóny a dohodnutá korekcia územného rozsahu Pamiatkovej zóny mesta Nitra. Návrh zmeny hranice pamiatkovej zóny bol predložený Ministerstvu kultúry SR na prehodnotenie a odsúhlasenie. V čase spracovania úprav návrhu ÚPN CMZ Nitra nebol návrh zmeny hranice Pamiatkovej zóny v Nitre schválený. Z tohto dôvodu navrhovaná zmena hranice pamiatkovej zóny v Nitre nadobudne záväznosť dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o zmene hranice Pamiatkovej zóny Nitra vydaného Ministerstvom kultúry SR.

Navrhovaná zmena hranice Pamiatkovej zóny v Nitre je zakreslená vo výkrese č. 1a a v hlavných výkresoch. (Viď. aj mapa 13 na strane 19). Vymedzenie navrhovaného územia pamiatkovej zóny je v hranici ktorá sleduje územné vymedzenie MPR, stotožňuje sa s pôvodnou hranicou PZ v polohe ulíc Janka Kráľa, Vikárska a v časti Ďurkovej ulice, prechádza v novej hranici v ulici Jozefa Vuruma, Na vršku, Mariánska, Piaristická, Veteráná a pokračuje v časti ulice Palánok po pôvodnej hranici až po navrhovanú ulicu Hornotabánsku a tu nová hranica je vedená v priestore ulíc Hornotabánska, v úseku ulice Piaristická, Skalná, Štefánikova, Štúrova s napojením na pôvodnú hranicu v polohe ulice Fraňa Mojtu až po Hodálovu ulicu, ďalej pokračuje nová hranica v trase ulice Fraňa Mojtu, Kúpeľná, Sládkovičova, Boženy Nemcovej, tu sa lomí a je vedená na rozhraní parciel medzi ulicou Sládkovičova a Fraňa Mojtu, pokračuje v pôvodnej hranici v trase ulice Fraňa Mojtu, Za Ferenitkou, lemujúc východný obvod areálu Ferenit s vyústením do Podzámskej ulice a pokračuje v pôvodnej trase s napojením na hranicu MPR v polohe Podzámskej ulice.

2.4.1.2.4 Starostlivosť na území pamiatkovej zóny

Pre starostlivosť na území pamiatkovej zóny sú určené nasledujúce podmienky:

- primerane využívať, udržiavať a postupne regenerovať kultúrne pamiatky a ich súbory, ako i objekty navrhnuté na zápis do ÚZPF a zamedziť ich poškodzovanie akéhokoľvek druhu,
- zachovať a modernizovať objekty dotvárajúce charakter pamiatkovej zóny, ktoré majú architektonickú alebo inú hodnotu a stavebno-technickú kvalitu,
- primeranými úpravami zhodnocovať všetky mestské priestory,
- novostavby povoliť len v rozsahu jednotlivých prelúk v meradle urbanistickej štruktúry pamiatkovej zóny,
- udržiavať a zachovať primerane i vonkajší vzhľad nechránených objektov,
- udržiavať verejné priestory, plochy a drobnú architektúru, zeleň,
- zachovať pozitívne prvky priestorovej a hmotovej kompozície, prípadné rušivé prvky nahradzovať novými hodnotami v súlade s prostredím pamiatkovej zóny,
- k úpravám kultúrnych pamiatok, objektov navrhnutých za kultúrne pamiatky, objektov dotvárajúcich prostredie a k zásahom do priestorovej skladby pamiatkovej zóny je potrebné vždy vyžiadať záväzné stanovisko Pamiatkového úradu v Nitre,
- miestna samospráva pri zostavovaní a realizácii plánu sociálneho, kultúrneho a hospodárskeho rozvoja sídla prihliada k hodnotám pamiatkovej zóny a vytvára pre regeneráciu územia primerané podmienky.

2.4.1.3 Kultúrne pamiatky nehnuteľné

2.4.1.3.1 Ochrana a užívanie pamiatok

Vlastník kultúrnej pamiatky je povinný postarať sa o včasnú prípravu a riadne vykonanie všetkých prác a iných opatrení na zabezpečenie starostlivosti o kultúrnu pamiatku, najmä na zabezpečenie dobrého technického stavu a estetického vzhľadu, neporušeného zachovania a prípadne aj účinnejšieho uplatnenia umeleckých a kultúrno-historických hodnôt, vhodného a primeraného využívania, potrebného technického alebo iného vybavenia, ktoré podmieňuje neporušené zachovanie alebo užívanie, priaznivé prostredie.

2.4.1.3.2 Obnova pamiatok

Obnova pamiatky sa podľa povahy a stavu pamiatky vykonáva údržbou, opravou, rekonštrukciou, modernizáciou, reštaurovaním, prípadne inou vhodnou úpravou.

2.4.1.3.3 Zoznam objektov zapísaných v ÚZPF ako národná kultúrna pamiatka

Objekty sú zakreslené v schéme v mape 13 na strane 19.

tab.: 4

Adresa (ulica, nám, č .d.)	č. ÚZPF	názov KP
Hradné nám. 1	1482/1	areál hradu,
	1482/2	kostol sv. Emerama,
	1482/3	Horný kostol,
	1482/4	Dolný kostol,
	1482/5	hradobná veža,
	1482/6	hradobný múr,
	1482/7	vstupná brána,
	1482/8	hradisko výšinné
	1482/9	hradisko výšinné V. Morava,
	1482/10	hradisko Rím, V. Morava.

Z hľadiska pamiatkovej ochrany sa požaduje zachovať:

- most s plastikami,
- renesančná vstupná budova,
- hospodárska budova s vežou a zvyškom gotického opevnenia, vrátane príslušného priestoru,



- d) priestor gotickej priekopy s pavilónom,
- e) Vazilova veža a príľahlý priestor nádvorja s novodobou hrobkou,
- f) komplex sakrálnych stavieb (horný kostol, dolný kostol, románsky kostol sv. Emeráma, veža a sakristia),
- g) palác s vnútorným nádvorím,
- h) priestor pred ranobarokovým opevnením (priekopa, priestor po hranicu Horného mesta).

2.4.1.3.4 Zoznam objektov zapísaných v ÚZPF, nachádzajúci sa na území mestskej pamiatkovej rezervácie (mimo hradného areálu)

Objekty sú zakreslené v schéme v mape 13 na strane 19.

tab.: 5

Adresa (ulica, nám, č.d.)	č. ÚZPF	názov KP
Hradné nám.	1484	plastika na stĺpe Immaculata,
Hradné nám.	1485	plastika sv. J. Nepomuka,
Hradné námestie 8	10682	Dom bytový - solitér
Pribinovo nám. 3	1488	dom meštiansky, nárožný,
Pribinovo nám. 5	1487	seminár,
Samova 1	1495	dom meštiansky, radový,
Samova 2	1497/2	kostol r.k. sv. Pavla a Petra,
Samova 3	1493	dom meštiansky, radový,
Samova 4	1497/1	kláštor františkánsky,
Samova 6	1494	dom meštiansky, radový,
Samova 12	1492	palác mestský, radový,
Samova 14	1491	seminár, nárožný,
Samova 16	1490	kanónia, nárožný,
Samova 18	1489	dom meštiansky, radový,
Východná 6	1502	dom meštiansky, radový,
Župné nám. 3	1486	palác mestský

2.4.1.3.5 Zoznam objektov zapísaných v ÚZPF, nachádzajúcich sa na území pamiatkovej zóny

Objekty sú zakreslené v schéme v mape 13 na strane 19.

tab.: 6

Adresa (ulica, nám, č.d.)	č. ÚZPF	názov KP
Cyriľmetodské nám. 6	1500/1	kláštor piaristov,
Cyriľmetodské nám. 7	1500/2	kostol r.k. sv. Ladislava,
Farská 3	2305	banka,
Farská 10	2306	dom bytový, radový, pavlačový,
Farská 17	11229	dom meštiansky, nárožný
Farská 18	10848	fara r.k.
Farská 24	10849	dom bytový, radový
Farská 39	10835	dom meštiansky, radový,
Kupecká 16	10832	dom meštiansky, radový,
Mostná 60	10665	dom meštiansky, nárožný,
Na vřšku	1504	kaplnka sv. Michala,
Párovská	1511	kostol sv. Štefana
Pri synagóge 3	1503	synagóga,
Sládkovičova 2	11230	pošta, nárožná
Štefánikova tr. 1	1476	dom meštiansky,
Štefánikova tr. 2	1496	dom meštiansky, nárožný,
Štefánikova 7	11231	banka, nárožná
Štefánikova tr. 26	10850	dom meštiansky, radový
Štefánikova tr. 67	11018	budova administratívna
Štúrova 9	10545	palác mestský, justičný
A.Šulgana 1	11232	škola a vila
Mestský cintorín	1480	hrob s náhrobníkom J.Damborský

2.4.1.3.6 Zoznam objektov nachádzajúcich sa na území pamiatkovej zóny, ktoré sú navrhované na zápis do ÚZPF

Objekty sú zakreslené v schéme v mape 13 na strane 19.

tab.: 7

Adresa (ulica, nám, č.d.)	názov navrhutej KP
Kráľovská cesta 1	dom meštiansky
Kráľovská cesta 5	objekt v záhrade
Samova 5, 7, 9, 11	domy radové
Pribinova 1, 3, 7	domy radové
Hradné námestie 1, 3, 4, 6	domy radové
Hradná ulica 1, 2	domy mestské
Malá 1, 2	domy mestské
Východná 2, 4	
Staničná 6	sklad železničný
7. pešieho pluku 1	bábkové divadlo, bývalá sokolovňa,
Cintorínska	socha sv. Floriána,
Cintorínska 3	väznica,
Farská 1	dom meštiansky, nárožný,
Farská 4	hostinec kapitulský, nárožný,
Farská 8, 11, 12, 15	dom meštiansky, radový, pavlačový,
Farská 19	kláštor milosrdných sestier Vincentiek,
Farská 20	dom meštiansky, radový,
Farská 21	kláštor milosrdných sestier Vincentiek,
Farská 25, 26, 27	dom meštiansky, radový,
Farská 30	dom mestský, radový, pavlačový,
Farská 31, 32	dom mestský, radový,
Farská 33, 34	dom mestský, radový, pavlačový,
Farská 36, 38	dom mestský, radový,
Farská 44	dom mestský, radový, pavlačový,
Farská 46	dom mestský, radový,
Farská 50	dom mestský, nárožný, pavlačový,
Fraňa Mojtu 10	ev. a. v. kostol,
J. Vuruma 2	škola, nárožná,
Kmeťkova 12, 22	dom mestský, vila,
Kupecká 2	dom mestský, nárožný,
Kupecká 4	dom mestský, radový, pavlačový,
Kupecká 7	dom mestský, radový,
Kupecká 9, 10, 14	dom mestský, radový, pavlačový,
Kupecká 20	dom mestský, nárožný,
Mlynská 2	dom mestský, radový,
Mostná 13	továreň
Mostná 36, 38, 40, 42	dom mestský, radový,
Na vřšku 2	dom mestský, radový,
Na vřšku 4	škola, nárožná,
Pri synagóge 8	dom mestský, nárožný,
Radiinského 13, 15	dom mestský, radový,
Radiinského 17	dom mestský, nárožný,
Štefánikova tr. 4, 8	dom mestský, radový, pavlačový,
Štefánikova tr. 9	banka, nárožná,
Štefánikova tr. 11	dom mestský, radový,
Štefánikova tr. 13, 15, 17	dom mestský, radový, pavlačový,
Štefánikova tr. 18	dom mestský, radový,
Štefánikova tr. 19, 24	dom mestský, radový, pavlačový,
Štefánikova tr. 25	dom mestský, radový,
Štefánikova tr. 29, 34, 35, 39, 47, 49	dom mestský, radový, pavlačový,
Štefánikova tr. 50	kasárne,
Štefánikova tr. 57	dom mestský, radový, pavlačový,
Štefánikova tr. 58	dom mestský, vila,
Štefánikova tr. 61	mlyny,
Štefánikova tr. 63	budova administratívna,
Štefánikova tr. 79	pivovar,
Štefánikova tr. 83	plynáreň.



2.4.1.4 Osobitné požiadavky na ochranu prírodných hodnôt

V priestore CMZ v telese hradného vrchu sa nachádza prírodná pamiatka – Nitrianska hradná jaskyňa.

2.4.2 HODNOTENIE LIMITOV VYUŽITIA ÚZEMIA

Legislatívne limity

Urbanistické riešenie a prevádzkové využitie územia Horného mesta je limitované vyhlásením územia Horného mesta za Mestskú pamiatkovú rezerváciu (MPR) a v tejto súvislosti podmienkami vyplývajúcimi z požiadaviek pamiatkovej ochrany tak ako sú uvedené v kapitole 2.4.1.1 na strane 18. ÚPN CMZ v zásade rešpektuje požiadavky pamiatkovej ochrany a v súlade s nimi reguluje podmienky pre stavebné aktivity v tomto území. Stavebná činnosť v území MPR je podmienená súhlasným stanoviskom Pamiatkového úradu.

Urbanistické riešenie rešpektuje vymedzené územie Pamiatkovej zóny mesta Nitra a podmienky stanovené v súvislosti s ochranou objektov zapísaných a navrhnutých na zapísanie do Ústredného zoznamu pamiatkového fondu (ÚZPF) tak ako sú uvedené v kapitole 2.4.1.2 na strane 19-20. Riešenie návrhu ÚPN CMZ vychádza zo zásad pamiatkovej ochrany pre Pamiatkovú zónu, zhodnocuje podmienky územia a priestorovej štruktúry a navrhuje regulatívy v súlade s trendom progresívneho rozvoja stavebnej štruktúry a spoločenskými požiadavkami. Stavebná činnosť viazaná na objekty zapísané v ÚZKF je podmienená súhlasným stanoviskom Pamiatkového úradu. Stavebná činnosť v území pamiatkovej zóny podlieha prerokovaniu zámeru a stavebnej prípravy s odbornými pracovníkmi Pamiatkového úradu.

Urbanistické riešenie rešpektuje ochranné pásma železnice vymedzené 60 m od koľajiska trate a 15 m manipulačné pásmo v úseku pozdĺž železničnej trate. Stavebná činnosť v území ochranného a manipulačného pásma podlieha vyjadreniu správy ŽSR.

Limity plošného a priestorového potenciálu územia

Limit plošného využitia územia určuje plochy zastavateľné (stavebné parcely) a plochy nezastavateľné (verejné priestory). V rámci zastavateľných plôch sú vymedzené plochy podmienene zastavateľné s limitom preukázania spôsobu stavebného využitia spracovaním dokumentácie nižšieho stupňa minimálne na úrovni územno-plánovacieho podkladu - urbanistickej zastavovacej štúdie na podklade ktorej sa preukáže vhodný spôsob stavebného a prevádzkového využitia územia. Exponované mestské polohy sú limitované spracovaním územno-plánovacieho podkladu variantným riešením formou verejnej alebo vyzvanej súťaže. Konkrétne polohy a plochy sú takto vymedzené v časti návrhu regulatívov pre jednotlivé územno-priestorové celky v kapitole 2.7 na strane 37.

Limit zastavanosti stavebných pozemkov je určený koeficientom zastavania (Kz) vztiahnutým na priestor územno-priestorovej časti, ktorý vyjadruje doporučený podiel plochy na zastavanie v pomere k pozemku – k ploche stavebnej parcely. Tento ukazateľ má doporučujúci a smerný význam a je závislý od konkrétneho funkčného využitia stavebnej parcely a v zásade spodný limit je viazaný na integrálne spojenie funkcie vybavenosti (umiestnenej v nižších podlažiach) a bývania (umiestneného vo vyšších podlažiach) v objekte s prihliadnutím na zabezpečenie insolácie prirodzeného osvetlenia vnútorných priestorov. Maximálny podiel zastavania stavebnej parcely (Kz = 1, resp. podiel 100%-ného zastavania) je stanovený iba pre objekty vybavenosti prevádzky ktorých môžu byť v časti alebo v celom objeme zástavby zabezpečované umelým osvetlením.

Limit priestorového využitia je definovaný v polohe hlavnej – uličnej fasády prípustnou maximálnou výškou zástavby určenou počtom nadzemných podlaží. Limit neurčuje jednotnú niveletu zástavby ale pomernú výšku zástavby, kde rozmanitosť výšky bude v tolerancii v závislosti od terénnej danosti, konštrukčnej výšky podlaží a tvarového riešenia hmoty objektu. Nižšia podlažnosť je prípustná iba v polohách kde to daný regulatív vymedzuje a v dvorovej polohe pozemkov. V dvorovej polohe je prípustná aj vyššia podlažnosť o jedno podlažie oproti stanovenej podlažnosti na úrovni stavebnej čiary. Iná podlažnosť v polohe stavebnej čiary a to nižšia alebo vyššia, je prípustná na podklade zdôvodnenia a preukázania vhodnosti a na základe osobitného posúdenia mesta a súhlasného stanoviska orgánu, ktorý schválil ÚPN CMZ.

Limity dopravné a technické

Prevádzkový a stavebný potenciál v centre mesta je limitovaný sústavou verejných priestorov cez ktoré je zabezpečovaný prístup k nim a ich dopravná obsluha a sústavou technickej infraštruktúry cez ktorú je zabezpečovaná ich prevádzková funkčnosť. Základné zaradenie verejnej komunikačnej siete v riešenom území pre návrhové obdobie je určené v ÚPNO mesta Nitra v záväznej časti. Riešenie ÚPN CMZ rešpektuje záväznú časť ÚPNO mesta Nitra a v podrobnosti riešenia zóny spresňuje a určuje limity priestorového vymedzenia ulíc. Na území CMZ v cieľovom období sú prípustné dopravné komunikácie zaraďované do funkčnej triedy C1 a nižšej. Uvedeným zaradením komunikácií je diferencovane limitovaná ich dopravná priepustnosť, funkčná využiteľnosť a priestorová kapacita. Súčasný potenciál technickej infraštruktúry primárnych rozvodov z hľadiska polohových daností zabezpečuje vykrytie riešeného územia, z hľadiska požadovaných kapacít je postačujúca a z hľadiska predpokladaných kapacít ich vyťaženosť a potreba rozšírenia bude preukázateľná v etape konkrétnych stavebných zámerov. V oblasti technických sietí sa predpokladá permanentná rekonštrukčná údržba a modernizácia technických rozvodov v závislosti od amortizácie a kapacitného využitia.

Limity prírodné a ekologické

V riešenom území nie sú obmedzenia v oblasti využitia jestvujúceho pôdneho fondu pre zástavbu. Umiestnenie prvkov verejnej zelene v priestoroch ulíc a námestí je limitované existenciou podzemných rozvodov technických sietí a požiadavkami na funkčné a dopravné využitie priestoru. V okrajovej polohe riešeného územia CMZ je vymedzený biokoridor nadregionálneho významu v polohe rieky Nitra a na ploche jej sprievodnej zelene.

2.5 URBANISTICKÁ KONCEPCIA

2.5.1 TEORETICKÉ PRINCÍPY KONCEPCIE URBANISTICKÉHO ROZVOJA

2.5.1.1 Teoretické východisko

Princíp konkretizuje teóriu prezentovanú N.Ch.Schulzom v práci Genius loci, kde sú postavené základné myšlienky:

Genius loci (duch miesta) je definovaný existencionálnou oporou v schopnosti orientovať sa (organizácia), človek musí vedieť kde je. Tento faktor je myšlienkovým rozvedením teórie obrazu mesta K. Lyncha a jeho 5 priestorových kategórií: **trasy**, komunikácie ktorými sa pozorovateľ môže premiestňovať nepretržite, periodicky alebo iba potencionálne. Predstavujú ich ulice, chodníky, diaľnice, železnice, kanály. Podľa mnohých sú to prevažujúce elementy v ich obraze prostredia; ľudia si prezerajú mesto, hýbu sa po ňom, relatívnymi trasami sa organizujú všetky ostatné elementy prostredia.; **hranice**, alebo aj okraje, lineárne elementy prostredia, ktoré pozorovateľ nevyužíva v kvalite trás a nerozoznáva ich v tejto kvalite. Sú to hranice medzi dvoma majetkami, lineárne prerušenia nepretržitosti: brehy, kraje obytných oblastí, steny. Sú to skôr línie súvislosti horizontov než koordinačné osi. Také hranice môžu byť ľahko alebo ťažko prekonateľnými bariérami, oddeľujúcimi jednu oblasť od druhej; môžu byť len líniami, ktorými sú dva rajóny určito súvisiace a zviazané medzi sebou. Hoci nie tak silno ako trasy, tieto elementy majú pre mnohých podstatné organizačné príznaky, osobitne v tom prípade, keď ponímajú určujúce zóny podobné vodným priekopám alebo múrom, obkľučujúcim mesto.; **oblasti**, časti mesta, priemerné vo veľkosti a predstave ako dvojrozmerná rozľahlosť, v ktorej pozorovateľ sa myslene pohybuje vo vnútri. Oni disponujú nejakým všeobecným, rozlišujúcim charakterom. Vždy zvnútra môžu slúžiť oblasti aj v kvalite systému súvislosti zvonka, ak ich možno rozoznať s vonkajšej pozície. Väčšina ľudí usporadúva svoje mesto po oblastiach s väčšou alebo menšou presnosťou, a otázka, či trasy alebo oblasti sú dominantnejšie sa rieši individuálne, čo závisí ani nie tak od samotných osobností ale od charakteru každého mesta.; **uzly**, miesta alebo strategické body mesta, ku ktorým sa pozorovateľ môže slobodne dostať, ohniskové body, ku ktorým a od ktorých sa pohybuje. Sú to predovšetkým zlučujúce ohniská, miesta prerušenia transportných komunikácií, križovatky alebo sútoky trás, momenty obrazného skoku prechodu z jednej do druhej štruktúry. Uzly môžu byť aj jednoducho miestami maximálnej koncentrácie nejakých funkcií alebo osobitostí výzoru: od kaviarne na rohu po uzavreté námestie. Niektoré z takých miest koncentracii sa javia ako ohniskovými bodmi celej oblasti alebo dokonca sa s nimi stotožňujú, ak ich pôsobenie má odstredivý charakter a sami priberajú symbolický výraz. Také uzly bolo by možné nazvať jadrom.; **orientačné body** tiež upresňujúce elementy, no pozorovateľ nevstupuje do nich, a oni ostávajú vonkajšími vo vzťahu k nemu. Obyčajne to sú jednoducho definovateľné materiálne objekty: budovy, znaky, fasády, vitrina, hora. Orientačný bod označuje vyčlenenie jedného elementu z množstva. Niektoré orientačné body - dištančného typu - vnímajú sa obyčajne pod rôznymi uhlami a z rozličných vzdialeností, ponad elementy menšieho gabaritu a slúžia pre orientáciu súvislosti centra alebo centier. Iné orientačné body - lokálneho typu, vnímame iba v organizačných predeloch a s určitých podchodov. Toto sú nespočetné znaky, vývesky, vitríny, stromy, dverné kľučky a ostatné detaily, ktoré stelesňujú obraz mesta pre väčšinu pozorovateľov. Často slúžia tiež ako kľúč pre spoznanie štruktúry obrazu, a ne sa ľudia spoliehajú podľa stupňa poznania cesty. Ďalším rovnocenným faktorom je schopnosť identifikovať sa (charakter) so svojím prostredím, t.j. musíme vedieť aké je určité miesto. Čiže existencionálnym účelom stavania (architektúry) je teda premeniť nejakú polohu v miesto, t.j. odhaliť významy potencionálne prítomné v danom prostredí.

2.5.1.2 Praktické uplatnenie

Prakticky je nutné postupovať v dvoch rovinách. Predovšetkým vytvárané umelé miesto musí mať určitý vzťah k priestorovej (organizačnej) a charakterovej štruktúre prírodného miesta (spresňovaním, dopĺňovaním, symbolizovaním jeho významov) a taktiež umelé miesto musí mať vnútorne jasnú priestorovú (organizačnú) a charakterovú štruktúru. Čiže každá stavebná aktivita by mala byť v súlade s týmito obidvoma polohami.

Vzťah umelé miesto - prírodné miesto je v súčasnosti zväčša daný v jestvujúcich sídlach, no je prinajmenšom dôležité vedieť na akých základoch je tento vzťah postavený.

Umelé miesto je vnútorne definované priestorovými (organizačnými) a charakterovými kategóriami, ktoré sú vzájomne podmienené s rozdielnou dynamickou stránkou. Priestorové (organizačné) kategórie sú podstatne statickejšie, pričom charakter je z tohoto pohľadu dynamický a možno naznačiť - mestotvornejší. *Charakterová štruktúra tvorí štruktúru priestorovú, čo naopak platiť nemusí.* Toto je základné východisko pre použitie v praxi a



možno povedať trpké konštatovanie skúsenosti v súvislosti s výstavbou sídliskového charakteru za posledných cca. 30 rokov. Preto je dôležité, aby sa koncepcia mohla podriaďiť možnosti tvorbe charakteru prirodzeným spôsobom.

2.5.1.2.1 Priestorové (organizačné) kategórie umelého miesta (sídla)

Ulica sa v štruktúre umelého miesta vytvorila z trás. Vo svojej nekonečnej mnohotvárnosti a zložitosti je ulica (ako aj námestie) plnohodnotný mestotvorný prvok, ktorý dáva základnú charakteristiku mestskej štruktúry. Ako takú ju nemožno ničím nahradiť. Vo svojej vrcholnej podobe ju priestorovo predstavuje intenzívne obostavaná línia, ktorá vylučuje zmenu trasovania, čím sa stáva jednoznačnou. Je nevyhnutné, aby ulica mala svoj počiatok a svoj cieľ (musíme vedieť odkiaľ a kam ideme), čo však nesmie ochudobňovať zmysel ulice (najvýstižnejšie to vyjadruje myšlienka S. Exuperyho: „Dôležitý je chrám, podstatné sú schody“).

Hranica tvorí práve miesto, kde sa mení vzťahovosť k uliciam alebo námestiám, teda k určitým oblastiam. Pričom treba mať na zreteli z pohľadu koho skúmame túto súvzťažnosť (z pohľadu pešiaka je diaľnica hranicou a z pohľadu vodiča trasou). Konkrétne hranicou môže byť parcelný múr (predstavujúci parcelnú - vlastnícku čiaru) medzi dvomi pozemkami, ktoré sú orientované na rôzne ulice, môže to byť rieka, ktorá je v našich podmienkach bariérou...

Námestie sa v štruktúre umelého miesta konkretizovalo z uzla. Umocňuje, spája, sústreďuje, je charakterom najpestrejšie, najmocnejšie, čo predstavuje vlastne spojenie viacerých rôznych ulíc. Rovnako ako aj ulica je základným (vrcholným) mestotvorným prvkom. Vo svojej vrcholnej podobe je námestie tvorené intenzívne obostavaným miestom, ktoré môže poskytovať rôzne zážitky (musíme vedieť kde sme). Podľa tejto bonity je možné (nutné) takéto miesto ideovo-orientačne označiť.

Vzťahové územie ulice alebo námestia, kategória, ktorá pomenúva oblasť prináležiacu konkrétnemu verejnému priestoru a priestorovo (organizačne) a charakterovo mu patria. Vecne sa môže jednať o zástavbu (aj so zázemím) orientovanou k ulici alebo námestiu. V takomto chápaní potom rozhranie tvoria hranice.

Dominanta, orientačný bod, v štruktúre umelého miesta je najvýstižnejšie tvorený vertikálne kontrastujúcim prvkom, najčastejšie ako veža (kostolná, radničná).

2.5.1.2.2 Charakterové kategórie umelého miesta (sídla)

Tieto kategórie neboli dosiaľ podstatnejšie skúmané, a preto nie je dosiaľ žiadne ich systematické vytriedenie a ani ich špecifikovanie nie je predmetom tejto práce.

Funkcia, predstavuje kategóriu charakterizujúcu možnosti využitia.

Estetika, kategória, ktorá vyjadruje pocitový vnem subjektu.

Tradicia, kategória ktorou subjekt získané informácie prehodnocuje cez vlastnú skúsenosť.

2.5.1.3 Ideový postulát

Hlavným všeobecným princípom je dosiahnutie harmónie fenoménov miesta, ich organizácie a charakteru. Pochopením prírodnej štruktúry miesta a danosti umelej štruktúry miesta sa rozvinie riešenie naznačených, chýbajúcich alebo stratených predpokladov.

Princíp organizácie: narábanie s priestorovými kategóriami štruktúry, prirodzenosť usporiadania, hierarchizácia.

Princíp charakteru: prirodzenosť vo vývoji, rozmanitosť vo výraze.

V tomto smere sa javia aj možnosti regulácie, reguláciou dosiahnuť existenciu fenoménov (prvkov), zosúladiť ich organizáciu, ale iba čiastočne vplývať na charakter (možnosti rozmanitosti).

2.5.2 URBANISTICKÁ KONCEPCIA CMZ

Návrh urbanistickej koncepcie centrálnej mestskej zóny vychádza z dvoch koncepčných hľadísk dotýkajúcich sa riešenia zložiek:

- urbanistickej štruktúry,
- dopravnej štruktúry.

Integrácia týchto dvoch zložiek sa vzájomne podmieňuje a ovplyvňuje a v konečnom dôsledku určuje urbanistickú koncepciu. Predpokladaný návrh urbanistickej koncepcie vychádza aj z definovaných východísk popísaných v predchádzajúcich kapitolách.

Vo svojom výsledku špecifikuje rozhodujúce potreby, zásady a opatrenia pre územný, funkčný a stavebný rozvoj centrálnej časti mesta.

Základným a určujúcim faktorom navrhovanej urbanistickej koncepcie v polohe historického jadra je pôvodná priestorová štruktúra umocnená pomerne veľkým množstvom pôvodnej zástavby a množstvom historicky hodnotných objektov. Súčasný stav urbanistickej štruktúry logickou výslednicou doterajšieho vývoja narušenej čiastočne vo výraze výstavbou nových solitérnych objektov a nelogickým riešením niektorých priestorov v ich prevádzke, členení, merítke a nevhodnej funkčnej náplni. Návrh koncepcie stavia na historicky overených koncepčno-kompozičných zásadách a predpokladá uplatnenie rekonštrukčných princípov, čím sleduje zámer prinavrátiť alebo aspoň priblížiť sa pôvodným tradičným hodnotám priestorov a atmosfére prostredia.

Polohu mimo územia historického jadra charakterizuje výrazná rôznorodosť priestorovej štruktúry (kompaktná až rozvoľnená), k riešeniu ktorej treba pristupovať diferencovane. Urbanistická koncepcia v návrhu aj

v týchto polohách sleduje skompaktnejšie jestvujúcej štruktúry – pokiaľ to podmienky a možnosti dovoľujú formou dostavby, zámerom vyformovať stavebné bloky, ktoré využíva ako prostriedok pre vytvorenie významovo diferencovaných verejných priestorov.

V nasledujúcom texte sa pokúsime objasniť a zdôvodniť koncepčné riešenie v rovine priestorovej štruktúry a navrhovanej priestorovej kostry hlavných funkčne diferencovaných priestorov. Dopravná koncepcia je popísaná v samostatnej kapitole.

2.5.2.1 Východiská koncepčného rozvoja

2.5.2.1.1 Zásada zjednotenia „rozdeleného“ mesta

Rozhodujúcim sa stal problém zjednotenia „rozdeleného“ mesta. Nitra je pravdepodobne už niekedy v pol. 13.stor. delená na *dve rovnoprávne štvrte jedného mesta* (mimo hradu). Tento moment je pre mesto mimoriadne dôležitý a ideovo východiskový, keď kráľ Bela IV roku 1248 vyňal spod vlastníctva biskupa časť mesta a urobil z neho slobodné kráľovské mesto a vznikla tak unikátna dualita. Avšak od chvíle, keď mesto stráca kráľovské výsady privilégiom Ladislava IV r.1288 začína sa postupné oddeľovanie, zintenzívnené až v 17.stor. kedy sa z Horného mesta stáva zemianska štvrť, a tak vznikajú *dve rôznoprávne časti*.

Toto administratívne členenie je čitateľné už z prvých známych mapových podkladov (odhliadnuc od známych vedút) z 19. stor. Zo štruktúry usporiadania zástavby a v existencii vidlicového rozdzvojenia cesty (ulice) na smer Horné mesto a smer Dolné mesto s existenciami ich centrálnych priestorov (námestí). Kompozičný vzťah týchto dvoch ohnísk je pasívny (obrazne možno povedať až antagonistický). Takéto usporiadanie môže mať oporu aj v spoločenskom vzťahu Horné-Dolné mesto, ktorý je niekedy od 16.-17.stor. neurovnaný, problémový.

2.5.2.1.2 Prírodná štruktúra

Ďalším predpokladom riešenia je plné stotožnenie sa s prírodnou štruktúrou tohto miesta, jej priestorová organizácia a celkový charakter.

2.5.2.1.3 Trhové centrum mesta

Podmieňujúcim predpokladom je súčasná sociálna váhvosť jednotlivých priestorov so všetkými jej dôsledkami a potrebami (tu máme na mysli predovšetkým možnosti dopravy). Odhalili sme tu ako najdôležitejší priestor v okolí dnešnej križovatky pri OD Tesco ako spoločensko-komerčné jadro, ktoré možno prirovnať trhovému priestoru stredovekých miest, ktoré sa stávali ich prirodzeným jadrom.

Pôvodné ohniská niekdajšej štruktúry majú v súčasnosti skôr ideový priestor bez dostatočného spoločenského naplnenia: Svätoplukovo námestie so sústredením divadla a múzea sa formuje na kultúrno-spoločensky priestor a Pribinovo námestie je prakticky bez akýchkoľvek takýchto funkcií.

2.5.2.2 Ideová koncepcia

2.5.2.2.1 Hodnota

Riešenie predkladá nasledovnú koncepciu: pre novú administratívnu spoločenskú situáciu (mimo chodom novú už vyše 100 rokov, keď mesto je zjednotené od 1873) treba nájsť v štruktúre miesta nový prístup tak, aby umocnil historický vývoj, ale nezabrzdal vývoj ako taký, čo pre akékoľvek miesto chápeme ako najväčšiu hodnotu.

2.5.2.2.2 Hľadanie centra

Dve pôvodné centrá historických štruktúr nesmieme negovať hodnotovou nadradenosťou jedného z nich. Nie je možné vychádzať iba z veľkosti štruktúry (porovnanie Horného a Dolného mesta). Je potrebné nájsť nové, skutočné centrum, presne špecifikované miesto (sociálne - priestorový stred mesta), ktoré zlúči rozdelené a súčasne zachová jednotlivé historicky nezmazateľné miesta, centrum ako miesto nie iba ukončenia, stred (toto je vzťah ostatných častí mesta k Starému mestu), ale ako počiatok, ako možnosť voľby (toto je vzťah v rámci Starého mesta), ku ktorému sa práve historické ohniská budú javiť ako konečné vyvrcholenia). Takýmto miestom sa špecifikuje práve priestor pri križovatke OD Tesco (od bývalého Roľníckeho domu, dnes bábkové divadlo a klub Tatra po bývalý hotel Tatra), ako miesto krízenia historickej a súčasne aj prírodnej severoseverovýchodnej-juhojuhozápadnej osi a novozaloženej osi na túto kolmú, ktorá integruje nové mestské časti.

2.5.2.2.3 Subcentrá

K spomínanému centrálnemu priestoru sa ostatné ohniská vzťahujú ako potencionálne cieľové priestory: *Svätoplukovo námestie* ohnisko štruktúry Dolného mesta, dnes v polohe ideovej, možnosť kultúrno - spoločensko - komerčného miesta. Kompozične podporné osi predovšetkým Štefánikova trieda (od bývalého hotela Tatra) a vedľajšie Piaristická ulica s mikroohniskom pred kostolom sv. Ladislava a s pokračovaním cez kríženie s kompozičnou osou Horného mesta (námestie Na vršku) a Kupeckou ulicou, ul. Fraňa Mojtu s mikroohniskom pred evanjelickým kostolom a s pokračovaním po Sládkovičovej ulici. *Pribinovo námestie*, *hradné námestie* ohnisko štruktúry Horného mesta, poloha ideová, kultúrno-spoločensko-duchovné miesto nadregionálneho významu. Kompozično podporná os Farská ulica a mikroohniskami Na vršku a Župným námestím a pokračovaním Samovou ulicou.



Priestor pri Mestskom úrade ohnisko štruktúry nového mesta, poloha správneho centra mestského a regionálneho významu. Kompozično podporná os Štefánikova trieda (od bývalého Roľníckeho domu, dnes bábkové divadlo a klub Tatra).

2.5.2.3 Priestorové predpoklady

2.5.2.3.1 Priestor pri OD Tesco

Organizačne je toto miesto v súčasnosti širokou ulicou bez adekvátnej intenzívnej zástavby s existenciou výrazného dopravného zaťaženia a sčasti s prevahou plôch ciest bez adekvátnej dopravnej záťaže. Približne uprostred je tento priestor preťažený dôležitou dopravnou komunikáciou a k nej náznakovovo orientovanou zástavbou.

Charakterovo je to veľmi rôznorodé miesto s prvkami typickej uličnej zástavby 19.stor. až po solitérnu zástavbu rôznej kvality z posledných rokov. Rušné miesto z hľadiska dopravnej profilácie (miešanie nadmestského tranzitu až po výrazný peší ťah), čo tvorí kolízne situácie s prvkami chaosu a dezorganizácie.

Z hľadiska nového návrhu je nutné v týchto miestach vytvoriť *Námestie* v zmysle zásad uvedených v stati Priestorové (organizačné) kategórie umelého miesta (sídla) na strane 23. Stavebne je nutné námestie z juhu priestorovo uzavrieť a celkovo ho skompaktiť (zintenzívniť). Pre ideové označenie tohto priestoru ako ťažiskového navrhujeme približne v mieste bývalej Tureckej brány dominantu siluetárnej povahy, charakterovo pribuznú tomuto miestu (komerčno-spoločenské miesto s východiskovou situáciou pre smer horné a dolné mesto). Ďalej významný prvok interiérovej povahy, bývalý hotel Tatra je nutné upraviť tejto bonite akú tento objekt predstavuje (rozčlenenie dvoch najhlavnejších osí mesta). Rozdelenie tohto námestia na dve časti (navrhovaným objektom siluetárnej povahy a výraznou komunikáciou) chápeme ako kompozičný princíp pre umocnenie chápania tohto miesta (miesto, kde sa spája nielen vzájomne dnešná mestská časť Staré mesto, ale aj do toho bodu sa integruje spojenie s ostatnými mestskými časťami).

2.5.2.3.2 Svätoplukovo námestie

Organizačne je toto miesto plochou, miestom bez možnosti priestorového kategorizovania, výrazne ovládaný solitérnou architektúrou divadla a sčasti aj Ponitrianskeho múzea a neopomenuteľným návrším s fontánou.

Charakterovo sa miesto naplňa spoločensko-kultúrными funkciami, ktoré sa alebo buď vťahujú do interiéru objektu (divadlo), alebo do ústí ulíc Štefánikova trieda a Kupecká ulica, a preto možno povedať, že ani charakterovo nie je možné toto miesto kategorizovať. Jednoducho verejný život na tomto mieste je problematický, nevládnuteľný pre veľkú rozlohu, alebo nevhodný terén.

Nový návrh predstavuje navrátenie pôvodného stavebného uzatvorenia a vytvorenia námestia v zmysle uvedených zásad. Ideovo je nutné tento priestor označiť dominantou siluetárnej povahy v náročnej polohe v zmysle vzťahu Štefánikova trieda a tohto námestia. Začlenenie divadla do novej štruktúry námestia, ako dominanty interiéroveho charakteru, je sčasti problematické (prílišné akcentovanie náročnej polohy), ale sme presvedčení o tom, že táto otázka nemôže byť nadradená už aj z potencionálnej možnosti obnovy hlavného vstupu. Múzeum sa po obnove námestia (znivelovanie plochy) plne začlení do tejto štruktúry, tak ako to bolo pôvodne. Otázka vizuálneho kontaktu s panorámou horného mesta je z hľadiska historického a priestorovo-kompozičného irelevantná. Problémom sa javí bonita tohto pohľadu z hľadiska symboliky, vžitej podobe vnímania hradného komplexu pre generáciu posledných rokov (teda od obdobia veľkoplošnej asanácie v rámci tohto miesta). Napriek tomu, že je jednoznačne možné stanoviť hodnoty nadradené otázke symbolu je neopomenuteľná pre výraznú verejnú mienku. Je preto nevyhnutné, aby sa s touto myšlienkou stotožnila predovšetkým odborná verejnosť a tá svojou autoritou vplývala na obyvateľov mesta.

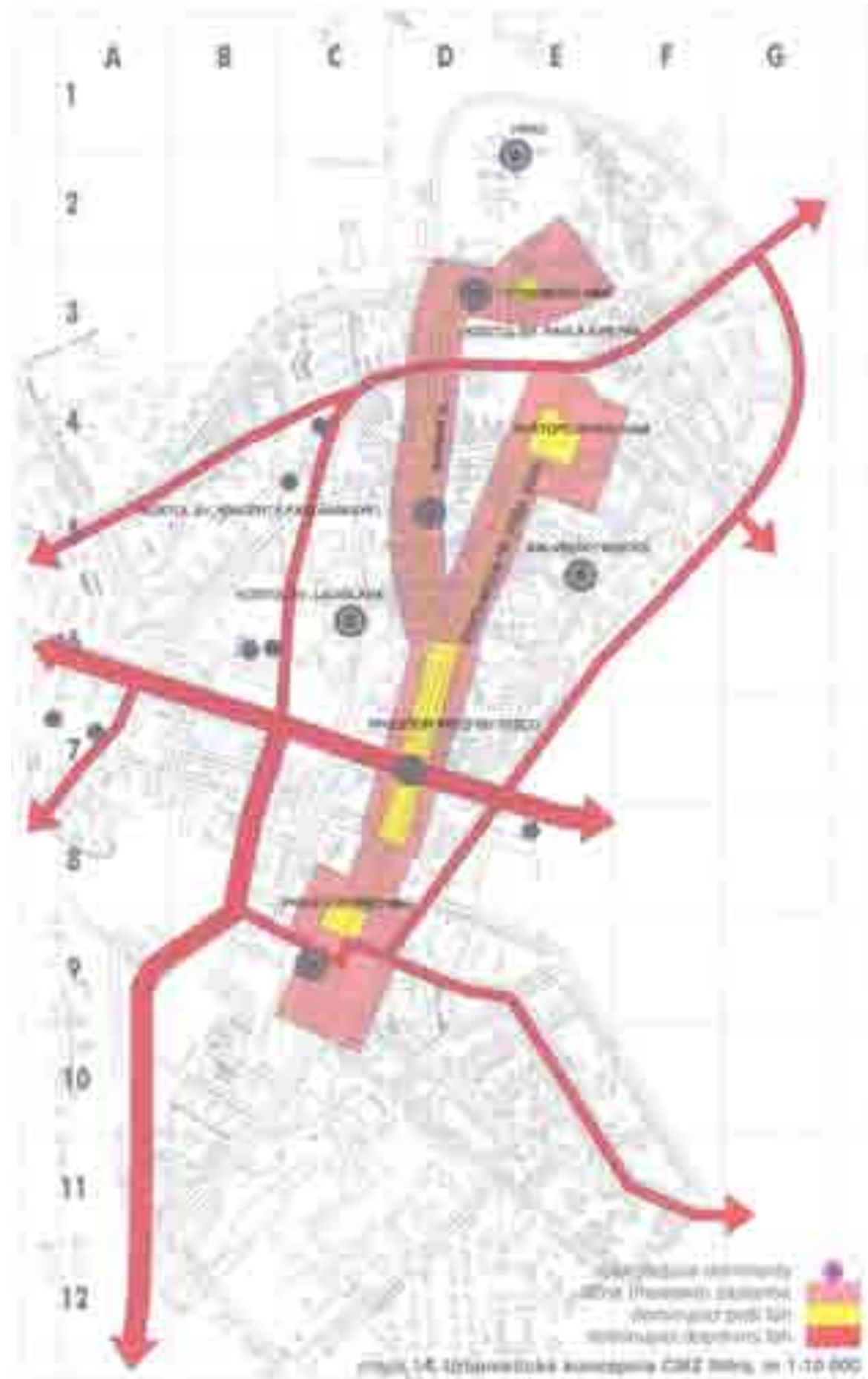
V súvislosti rozporných názorov na formu zastavania pozemkov okolo námestia je dané územie vyčlenené ako územná rezerva pre vybavenosť a verejnú zeleň s podmienkou zhodnotenia novej navrhovanej stavebnej štruktúry formou alternatívnych riešení na úrovni urbanisticko – architektonických štúdií. Na základe odborného a verejného posúdenia spracovaných návrhov budú špecifikované záväzné zásady a regulatívy pre využitie územia v tejto polohe a následne formou zmien a doplnkov zapracované do ÚPN CMZ.

Text sa dopĺňa: Zmeny a doplnky č. 1 ÚPN CMZ z r. 2011 definujú nové funkčné a priestorové regulatívy v súlade s odporúčaniami komisie z verejnej urbanisticko-architektonickej súťaže na Svätoplukovo námestie z r. 2010 a v zmysle koncepcie víťazného návrhu (autori: Bogár, Králik, Polyák, Urban, 1. cena).

2.5.2.3.3 Pribinovo námestie

Organizačne je toto miesto prakticky jediné skutočné námestie v Nitre aspoň čo sa týka stavebnej uzavretosti. Podľa nášho názoru však nevhodnej veľkosti, prílišná mohutnosť v rámci štruktúry horného mesta.

Charakterovo je to prázdne, nevlúdne miesto s nemestským dotvorením (monumentálny pamätník v zeleni) a nevhodného merítka. Z hľadiska poslania námestia sa tu funkčne nenachádza nič kvôli čomu by tu námestie malo byť. Návrh rešpektuje historickú danosť námestia, a predpokladá stavebné zútulnenie miesta (potvrdenie historickej pôvodnej veľkosti), zhustenie stavebnej štruktúry pri potvrdení všetkých jestvujúcich kvalít. Zhustením sa sleduje možnosť vytvoriť, vniesť na toto miesto funkčne nové náplne pre oživenie, skvalitnenie schopnosti identifikovať sa.





V súvislosti rozporných názorov na vhodnosť a formu zastavania pozemkov v „námestí“ je pôvodne zastavaná časť územia vyčlenená ako územná rezerva pre vybavenosť a verejnú zeleň s podmienkou zhodnotenia novej navrhovanej stavebnej štruktúry formou alternatívnych riešení na úrovni urbanisticko – architektonických štúdií. Na základe odborného a verejného posúdenia spracovaných návrhov budú špecifikované záväzné zásady a regulatívy pre využitie územia v tejto polohe a následne formou zmien a doplnkov zapracované do ÚPN CMZ.

2.5.2.3.4 Priestor pri Mestskom a Krajskom úrade

Organizačne je to plocha s naznačenou kategóriou námestia ako samostatných predpolí pred Mestským úradom a pred Krajským úradom, so soliternou zástavbou, ktorá súčasne všetko dezinterpretuje.

Charakterovo je tu výrazná kulminácia dôležitých administratívnych funkcií v rámci i nad rámec mesta, čo robí toto miesto jedným z najvýznamnejších v meste.

Návrh vytvára nové priestory, námestia, pričom diferencuje váhivosť jednotlivých mikropriestorov. Ideovo pre označenie tohto priestoru návrh využíva polohu bytového vežiaka, ktorý navrhujeme pretvoriť, nadstavovať na dominantu siluetárnej povahy a súčasne nutnosť vytvoriť tlak na zmenu funkčnej náplne v úvodnej fáze aspoň pre parter budovy. Vzťah najbližšej stavebnej štruktúry k tomuto miestu (či už z hľadiska organizačného alebo charakterového) nie je zatiaľ plne vyšpecifikovaný, nie je možné ho zatiaľ považovať za centrum nového mesta. Návrh však poskytuje v plnej miere možnosť vzniku (alebo aj nevzniku) takejto situácie.

2.5.2.4 Zastavovacie podmienky a regulačné opatrenia

Stanovenie regulačných opatrení je vlastne abstrahovaním koncepčného riešenia a jeho formalizovaním do jednoznačne stanoviteľných prvkov pre riadenie územného rozvoja.

Regulačné prvky môžeme rozdeliť do troch základných kategórií a jednej pomocnej:

2.5.2.4.1 Prvky legislatívnej regulácie

V polohe legislatívnej regulácie sú zákonne stanovené podmienky rozvoja stavebnej štruktúry a ochrany v oblasti prírodných hodnôt a kultúrnych pamiatok. Na území centrálnej mestskej zóny v Nitre sa požaduje zachovať v oblasti prírodných hodnôt jaskyňu nachádzajúcu sa v hradnom kopci. Na území centrálnej mestskej zóny v Nitre sa požaduje chrániť kultúrne pamiatky – pamiatkové objekty, ktoré sú zapísané v Ústrednom zozname pamiatkového fondu (ÚZPF) a rešpektovať objekty navrhované na zápis do Ústredného zoznamu pamiatkového fondu.

Pamiatkové objekty podliehajú zvláštnemu režimu stavebného zásahu podľa podmienok stanovených legislatívnymi dokumentami (zákony, vyhlášky, zásady ochrany a pod.), zoznam objektov a rozsah legislatívnych opatrení a podmienok je uvedený v kapitole 2.4.1 na strane 18-20.

Ďalej sa požaduje rešpektovať stavebný charakter objektov, ktoré

- dotvárajú prostredie Mestskej pamiatkovej rezervácie (MPR);
- dotvárajú prostredie Pamiatkovej zóny.

Tieto objekty podliehajú posudzovaniu pamiatkového orgánu z hľadiska kontextu zachovania priestorovej štruktúry a súladu hmotovej štruktúry k príslušným pamiatkovým objektom.

Na území centrálnej mestskej zóny v Nitre je legislatívne vymedzená

- Mestská pamiatková rezervácia;
- Pamiatková zóna.

Na vymedzenom území sú legislatívne stanovené podmienky, zásady a požiadavky na ochranu, územný rozvoj a stavebnú činnosť v ich vymedzenom území. Tieto legislatívne stanovené podmienky v samostatných dokumentoch definujúcej zásady pamiatkovej ochrany.

V polohe legislatívnej regulácie sú vymedzené ochranné pásma od objektov železničnej trate. Vymedzuje sa ochranné pásmo v rozsahu 60 m od krajnej koľaje železničnej trate – v tomto pásme stavebná činnosť podlieha vyjadreniu správy Železníc slovenskej republiky. Vo vymedzenom pásme vo vzdialenosti do 15 m od krajnej koľaje železničnej trate stavebná činnosť podlieha súhlasu správy Železníc slovenskej republiky.

2.5.2.4.2 Prvky priestorovej regulácie

Úroveň hmotovo-priestorovej regulácie stanovuje prípustné stavebné činnosti a vymedzuje stavebné aktivity v rámci stavebných parciel v určených a prípustných limitoch (uličná čiara, stavebná čiara, hranica stavebného pozemku, verejné prejazdy alebo prechody), orientáciu hlavnej fasády (do verejného priestoru), a stavebné obmedzenia (stavebné pozemky s usmernením stavebných aktivít zvláštnym režimom). Hmotovo priestorové regulatívy určujú základnú charakteristiku formy mestskej štruktúry a celkovej priestorovej štruktúry centra mesta s vymedzením polohy základných komponentov urbanistickej kompozície.²

2.5.2.4.2.1 Zásady rozvoja urbanistickej štruktúry

- zachovať historické jadro v jeho priestorovej a pôvodnej pôdorysnej štruktúre;

- do prostredia historického jadra umiestniť iba také nové funkcie a funkčné zložky, ktoré nie sú v rozpore s jeho urbanisticko-architektonickou formou a požiadavkami z hľadiska kvality životného prostredia;
- prestavbu historického jadra riešiť pre nové funkcie so zachovaním priestorového špecifika ulíc a merítka historickej zástavby;
- obnovu historického jadra neorientovať iba na obnovu fasád, či pasívnu konzerváciu historického celku, ale smerovať k celkovej regenerácii jestvujúcej štruktúry;
- formovať štruktúru priestorov verejnej, poloverejnej a neverejnej sféry vo vzájomnej priestorovej prepojenosti a funkčno-prevádzkovej previazanosti;
- novú navrhovanú zástavbu v historickom jadre riešiť vo väzbe na pôvodnú pôdorysnú osnovu mesta a jestvujúcu zástavbu so zámerom vytvoriť súlad medzi novo navrhovanou a jestvujúcou štruktúrou a jej architektonickým výrazom;
- novú zástavbu začleniť do kompaktnej zástavby – udržať a dotvárať tak pevnú osnovu mestskej štruktúry;
- určujúcim je vždy urbanistická forma priestoru a jestvujúci stavebný fond a týmto determinantom sa musí jednotlivé architektonické dielo prispôbiť;
- architektonický solitér s dominantným pôsobením v priestore sa pripúšťa navrhovať len v koncepčne a funkčne odôvodnenom prípade;
- prioritnou v polohe CZM je tvorba priestoru – je treba zabrániť vzniku nevýrazných indiferentných priestorov, ktoré sú náhodným výsledkom riešenia jednotlivých oddelených koncepčne nepodložených stavieb;
- v území CMZ neuplatňovať rozvoj IBV vo forme rodinných domov;
- v území CMZ neuplatňovať umiestňovanie stánkového predaja s „provizórnym“ charakterom stavby, umiestnenie stánkového predaja je podmienené individuálnym komisionálnym posúdením zámeru a rozhodnutím o trvalejšom umiestnení takýchto zariadení, ktoré preukážu vhodnosť a potrebu záujmovej funkcie a architektonickú kvalitu objektu primeranú prostrediu danej lokality;
- spôsob zastrešenia nových objektov riešiť v kontexte na jestvujúcu zástavbu – forma je predmetom architektonického návrhu a estetického súladu pôvodnej a novej zástavby;
- zastrešenie jestvujúcich objektov historicky dotvárajúcich prostredie ponechať v základnej hmotovej forme tvaru strechy.

2.5.2.4.2.2 Zásady formovania verejných priestorov

- A) uplatňovať funkčnú diferenciáciu mestskej štruktúry v zmysle navrhovanej koncepcie formovaním uzlových priestorov so špecifickou prevládajúcou funkciou líniíovo prepojených v logickej nadväznosti takto:
- dopravný uzol – vytvoriť prepojením predstaničných a staničných priestorov ŽSR a SAD
 - administratívny punkt – formovať v priestore komplex správnych úradov (MsÚ, OÚ, KÚ) – križovatka Coborihovo – Štefánikova;
 - obchodno-spoločenský uzol – formovať v priestore OD TESCO ako líniové centrum;
 - kultúrno-spoločenský uzol – Svätoplukovo námestie;
 - hradný kopec a Hradný areál ako MPR bude plniť nadradenú kultúrno-spoločenskú funkciu;
 - líniové prepojenie uzlových priestorov rozvinúť v priestore Štefánikovej triedy sústredením funkčných zložiek obchodu, služieb a spoločenských zariadení;
 - v jednotlivých exponovaných priestoroch centra vytvoriť podmienky pre polyfunkčnosť prostredia, čo predpokladá umiestnenie popri prevažujúcich funkciách vybavenosti aj doplnkové funkcie bývania;
 - vybavenostné zložky v CMZ treba diferencovať a hierarchicky rozmiestňovať v CMZ priestoroch hlavných a vedľajších ulíc:
 - Štefánikova ulica – funkčne a prevádzkovo najintenzívnejšie využívaný exponovaný ťažiskový priestor s dominujúcim peším pohybom (s obmedzovaním dopravného pohybu na MHD a obsluhu zariadení) s atraktívnou zložkou zariadení vybavenosti;
 - Staničná a Cintorínska ul. – funkčne a prevádzkovo výrazný dopravný priestor s doplnkovou funkciou vybavenostných zariadení;
 - ulice Coborihovo a Čsl. armády – funkčne a prevádzkovo dopravné priestory s doplnkovou funkciou vybavenostných zariadení;
 - Damborského ulica – vedľajší uličný priestor s doplnkovou vybavenostnou funkciou zabezpečujúci dopravnú obsluhu zariadení pozdĺž Štefánikovej ulice;
 - komunikácia na Wilsonovom nábřeží – funkčne a prevádzkovo ťažiskovo dopravný priestor s obmedzeným rozsahom zariadení vybavenosti;
 - ul. Fraňa Mojtu – vedľajší uličný priestor s funkciou vybavenostného a dopravného obslužného charakteru;
 - ul. Sládkovičova, Radlinského, Palárikova a Mlynská formovať ako prepojovacie komunikácie pre peší a dopravné obslužný prístup k ťažiskovému priestoru centra Štefánikovej ulice a k zariadeniam vybavenosti umiestneným pozdĺž daných ulíc;
 - ulica Kmeťkova, Mostná a Ďurkova – hlavné uličné priestory s atraktívnou vybavenosťou s prevádzkou pešieho a dopravného obslužného pohybu;

² Vysvetlenie charakteru a významu základných prvkov priestorovej regulácie (viď. ZOZNAM POJMOV A ICH VYSVETLENIE na strane 48)



- ulica Farská – hlavný uličný priestor centra s atraktívnou vybavenosťou s preferovaním pešieho pohybu s obmedzenou automobilovou dopravou pre linky MHD a dopravnú obsluhu a s vylúčením, resp. obmedzením parkovania v priestore ulice;
- Palánok – priestor dopravného okruhu centra zabezpečujúci prístup k zariadeniam orientovaných do Piaristickej a Párovskej ulice;
- ulica Piaristická – vedľajší uličný priestor s doplnkovou vybavenosťou funkciou zabezpečujúci prístup pre dopravnú obsluhu zariadení v priestoroch ulíc Štefánikova a Farská;
- ulica Podzámska a Jesenského – vedľajšie uličné priestory s doplnkovou vybavenosťou funkciou zabezpečujúce peší a dopravný prístup k športovo-rekreačným areálom a zariadeniam.

V grafickej časti sú dokumentované základné priestorové regulačné opatrenia vo výkrese č. 2 a vo výkrese č. 7 v usporiadaní podľa jednotlivých vymedzených územno-priestorových častí (ÚPČ). Formou grafického a tabuľkového spracovania sú špecifikované priestorové urbanistické regulatívy jednotlivých územno-priestorových častí. Názov príslušnej ÚPČ zodpovedá popisnému názvu príslušného verejného priestoru – ulice alebo námestia, podľa navrhnutého členenia územia. Pre prehľadnosť regulatívov jednotlivých ÚPČ je tabuľková časť spracovaná v samostatnej prílohe.

2.5.2.4.3 Prvky funkčnej regulácie

Základná úroveň funkčnej regulácie je stanovenie spôsobu využitia plôch v jednotlivých vymedzených územno-priestorových častiach a verejných priestoroch. Pre každú takúto časť je v grafickej prílohe stanovené prípustné funkčné využitie (prevládajúca funkcia) a špecifikované je neprípustné funkčné využitie. Pre funkčné využitie je nevyhnutné v rámci výstavby a stavebného objektu dodržať normy a predpisy súvisiace s danou funkčnou výstavbou (normy hygienické, bezpečnostné...).

2.5.2.4.3.1 Regulačné zásady pre rozvoj bývania

- rozsah zložky bývania by v území CMZ nemal klesnúť pod 30% podielu všetkých podlažných plôch a nemal by presiahnuť 60% podielu všetkých podlažných plôch;
- doporučený podiel podlažných plôch bytových v území CMZ, na základe poznania stavu, podmienok a možností by sa mal pohybovať v rozmedzí od 35 do 40%;
- kategorizácia bytového fondu má vytvoriť podmienky pre prirodzenú sociálnu i demografickú skladbu obyvateľstva;
- vo svojej forme bývanie nemá byť sústreďované v podobe monofunkčných obytných územných častí ale má byť integrálnou súčasťou polyfunkčnej priestorovej štruktúry;
- zložky bývania umiestňovať v rámci stavieb do vyšších podlaží, do nižších podlaží v uličnom priestore umiestniť prevádzky vybavenosti, mimo uličného priestoru je prípustné umiestnenie parkovacích garáží;
- pre zložku bývania musí byť pre každú bytovú jednotku zabezpečená potreba na odstavenie osobných motorových vozidiel;
- využívať atraktívne formy bývania nadštandardného charakteru (vyžitie strešných terás, podstrešných priestorov a tichých nádvorí);
- bytový fond v štruktúre centra vytvárať jednak formou rekonštrukcie a modernizácie existujúceho stavebného fondu a jednak realizovaním novej bytovej výstavby.

Funkčný regulatív pre zložky bývania vymedzuje plochy ktorých využitie je definované z hľadiska prevládajúcej a prípustnej doplnkovej funkcie takto:

- *bývanie*, kde sa určuje zložka trvalého bývania ako prevládajúca a kde je možné umiestniť iné zložky iba ako doplnkové ak tieto nebudú svojou prevádzkou negatívne ovplyvňovať priestory bývania a budú v súlade s platnými normami a legislatívnymi predpismi,
- *bývanie a vybavenosť*, kde sa určuje zložka trvalého bývania a vybavenosti v polyfunkcii pričom zložka bývanie bude prevládajúca a kde prevádzky vybavenosti nebudú svojou prevádzkou negatívne ovplyvňovať priestory bývania a budú v súlade s platnými normami a legislatívnymi predpismi.

Pozemky funkčne určené pre bývanie (BY) – prevládajúca funkcia je trvalé bývanie, prípustné sú doplnkové funkcie, ktoré majú zabezpečovať uspokojovanie potrieb územia vymedzeného danou funkciou a ak nebudú svojou prevádzkou negatívne ovplyvňovať priestory bývania a budú v súlade s platnými normami a legislatívnymi predpismi.

a) Prevládajúce funkčné využitie pre bývanie: stavby pre trvalé bývanie – bytové domy a obytná zeleň.

b) Prípustné doplnkové funkčné využitie pre základnú občiansku vybavenosť: predškolské zariadenia a mimoškolské zariadenia pre deti a mládež, zariadenia verejného stravovania, ambulantné zdravotnícke zariadenia, sociálne zariadenia pre seniorov, obchody základného potravinového a zmiešaného tovaru, nevýrobné služby (typu kaderníctvo, holičstvo, opravovňa priemyselných tovarov, čistiareň a pod.), drobné vodné plochy, pešie komunikácie a plochy, prístupové a obslužné komunikácie, cyklistické komunikácie, ihriská pre deti a mládež, oddychové a relaxačné plochy pre obyvateľov, parkovacie plochy, líniové vedenia technickej infraštruktúry.

c) Neprípustné funkčné využitie: výroba priemyselná a poľnohospodárska, skladové plochy a objekty, prevádzky vybavenosti a služieb s negatívnym vplyvom na priestory bývania hlukom, dopravnou záťažou, návštev-

nosťou zariadenia v nočných hodinách, individuálne bývanie vo forme izolovaného rodinného domu, doplnkové drobné stavby (typu letné kuchyne, kôlne, stavby pre chov drobných hospodárskych zvierat, sauny a pod.), obchodné zariadenia typu obchodných reťazcov, individuálne garáže.

Pozemky funkčne určené pre polyfunkciu bývania a vybavenosti (BV) – prevládajúca funkcia je trvalé bývanie s možnosťou umiestňovať vybavenosť funkcie pre obsluhu obyvateľov širšieho územia. Prevádzky s vybavenosťou funkciou vhodnou pre priestory bývania sú integrované do objektov bývania a nesmú svojou prevádzkou negatívne ovplyvňovať funkciu bývania a budú v súlade s platnými normami a legislatívnymi predpismi.

a) Prevládajúce funkčné využitie pre bývanie: stavby pre trvalé a prechodné krátkodobé bývanie, byty v nebytových domoch so stanoveným minimálnym podielom bývania 60% celkovej podlažnej plochy stavby s využitím parteru pre obchod a služby, obytná zeleň.

b) Prípustné doplnkové funkčné využitie: prevádzky obchodu a služieb, predškolské zariadenia a mimoškolské zariadenia pre deti a mládež, zariadenia verejného stravovania, ambulantné zdravotnícke zariadenia, sociálne zariadenia pre seniorov, administratívne prevádzky, cirkevné zariadenia, zariadenia pre neorganizovaný šport, pešie komunikácie a plochy, prístupové a obslužné komunikácie, cyklistické komunikácie, oddychové a relaxačné plochy pre obyvateľov, parkovacie plochy, integrované spoločné garáže pre osobné automobily, líniové vedenia technickej infraštruktúry.

c) Neprípustné funkčné využitie : výroba priemyselná a poľnohospodárska, skladové plochy a objekty, prevádzky vybavenosti a služieb s negatívnym vplyvom na priestory bývania hlukom, dopravnou záťažou, návštevnosťou zariadenia v nočných hodinách (typu herňa, autoservis, pneuservis, klampiarska dielňa, lakovňa, stolárska dielňa a pod), prevádzky vyžadujúce vstup ťažkej nákladnej dopravy do územia, bývanie vo forme izolovaného rodinného domu, doplnkové drobné stavby (typu letné kuchyne, kôlne, stavby pre chov drobných hospodárskych zvierat, sauny a pod.), obchodné zariadenia typu obchodných reťazcov, individuálne garáže.

2.5.2.4.3.2 Regulačné zásady pre rozvoj zariadení práce

V území CMZ budú pracovné príležitosti poskytovať prevádzky vybavenosti, služieb a obmedzene prevádzky výrobného charakteru. Pre zariadenia výrobného charakteru ale aj pre zariadenia vybavenosti a služieb sa požaduje postupnosť podľa nasledovných zásad:

- zariadenia práce umiestňovať v území CMZ za predpokladu, že:
 - z ich prevádzky nevyplývajú nároky na intenzívnu dopravnú obsluhu, skladovacie priestory a plochy,
 - nevyžadujú veľký pozemok narušujúci prirodzenú parceláciu a osnovu uličnej siete,
 - ich prevádzka nezhoršuje životné prostredie,
 - stavebnou štruktúrou a formou sa môžu prispôsobiť danej parcelácii a mierke existujúcej zástavby,
 - pre umiestnenie prevádzkových zariadení, podnikov a pod. platí podmienka:
 - riešiť parter objektov s ohľadom na atraktivitu lokality pre vybavenosť funkcie a služby obyvateľstvu,
 - riešiť parkovacie plochy pre personál, zamestnancov a klientelu ako súčasť danej prevádzky (napr. využitím podzemných podlaží vlastného objektu alebo vnútroblokového priestoru),
 - z administratívnych pracovísk uprednostňovať zariadenia pre styk s obyvateľstvom a pracoviská s nepretržitou prevádzkou – napomáhajú oživovať prostredie aj v nočných hodinách,
 - existujúce výrobné prevádzky navrhnuť na dožitie, resp. vymiestnenie alebo obmedzenie hygienicky závadnej činnosti – Mlyny a cestovinárne + Novofrukt, Pivovar Karšay, Poľnohospodársky nákupný a zásobovací podnik.

2.5.2.4.3.3 Rozvoj vybavenosti

Určujúcou zložkou funkčnej náplne CMZ je vyššia vybavenosť (základný charakter vybavenosti v centre mesta má byť riešený v rozsahu potrieb tu bývajúcего obyvateľstva).

V proporciách percentuálneho vyjadrenia vo vzťahu k charakteru sídelného útvaru a jeho územnej veľkosti sa žiada v území CMZ sústrediť a rozložiť 60 až 70% podielu vyššej vybavenosti a 30% až 40% rozložiť v území mesta v obvodočných centrách obytných častí Chrenová, Klokočina a Zobor alebo v špeciálnych areálových zariadeniach (napr. zdravotnícke areály, prímestské obchodné centrá – supermarkety a pod.).

Rozhodujúca funkcia vybavenosti v CMZ nesmie viesť k vybudovaniu monofunkčných blokových kapacitných nákupných alebo inak špeciálnych centier – vitalita prostredia centra je daná jej polyfunkčnou náplňou. Historické jadro je treba využiť ako špecifické prostredie pre umiestnenie vybavenostných funkcií, ktoré sa dajú umiestniť z hľadiska vzťahu prevádzkových a priestorových nárokov a záujmov pamiatkovej ochrany. Sú to najmä zariadenia drobných exkluzívnych obchodov, služieb, malých kultúrnych, spoločenských a administratívnych zariadení bez veľkých nárokov na distribučnú dopravnú obsluhu a skladovacie priestory. Koncentrácia týchto zariadení v území historického jadra zvyšuje jeho centralitu.

Pri regulovaní a usmerňovaní rozvoja zariadení a prevádzok vybavenosti sa požaduje postupovať podľa nasledovných zásad:

- charakter mesta v osídlení a jeho veľkosť determinuje rozloženie vyššej vybavenosti v území mesta a to v centrálnej časti mesta sústrediť 70% podielu vyššej vybavenosti a 30% podielu rozložiť v obvodočných cen-



trách obytných častí Chrenová, Klokočina, Zobor ako aj v špeciálnych areálových zariadeniach (napr. zdravotnícke areály, prímestské obchodné centrá – supermarkety a pod.);

- rozloženie vybavenosti v centre mesta nesmie viesť k budovaniu monofunkčných blokových kapacitných nákupných alebo inak špecifikovaných stredísk ale polyfunkčných prevádzkových zariadení nenarušujúcich parceláciu územia;
- historické jadro ako špecifické prostredie podmieňuje umiestnenie vybavenostných zariadení bez veľkých nárokov na distribučnú dopravnú obsluhu a skladovacie priestory (drobné exkluzívne obchody, služby, malé kultúrne a spoločenské, administratívne zariadenia);
- v území Horného mesta umiestňovať vybavenostné prevádzky viazané na potreby a služby pre turistov a návštevníkov MPR (umelecké remeslá, suveníry, informačné centrá a pod.);
- v území mestského centra umiestňovať prevádzky kultúry a osvetu, obchodov všetkých druhov, verejného stravovania, prechodného ubytovania, nevýrobných služieb, správnej administratívy;
- do historického jadra neumiestňovať veľkokapacitné zábavné podniky prevádzka ktorých predpokladá nočný režim, vysokú koncentráciu návštevníkov a výrazné rušenie blízkeho prostredia hlukom;
- v kontaktnom území centra a území CMZ umiestňovať zariadenia vyššieho a špecifického školstva a výchovy, telovýchovy a športu, zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, opravárenských a výrobných služieb, podnikovej administratívy;
- vybavenostná zložka má spoluvytvárať ucelený priestorovo-funkčný systém. Vybavenosť je treba diferencovane rozmiestňovať v uzlových bodoch (námestiach) a líniách (uličných priestoroch) v hierarchii ich významu;
- základnú občiansku vybavenosť koncentrovať v polohách bývania, t. j. priamo v priestoroch vymedzených pre obytné funkcie, resp. atraktívnejšie obchodno-obslužné a kultúrno-spoločenské zložky základnej vybavenosti umiestňovať do verejných priestorov v priamom dotyku a optimálnej dostupnosti vo vzťahu k zložke bývania.

Poznámka: požiadavku na rozmiestnenie verejných WC v CMZ je treba zabezpečovať v územnom a stavebnom konaní v rámci koordinácie konkrétnych zámerov a povoloacieho procesu jednotlivých prevádzok a zariadení vybavenosti.

Funkčný regulatív pre zložky vybavenosti vymedzuje plochy ktorých využitie je definované z hľadiska prevládajúcej a prípustnej doplnkovej funkcie takto:

- *vybavenosť*, kde sa určuje zložka občianskej vybavenosti v celej druhovej skladbe ako prevládajúca a kde je možné umiestniť iné zložky iba ako doplnkové ak tieto nebudú svojou prevádzkou obmedzovať alebo negatívne ovplyvňovať priestory vybavenosti a budú v súlade s platnými normami a legislatívnymi predpismi,
- *špecifická vybavenosť*, kde sa určuje ako prevládajúca zložka vybavenosti s vyhradeným využitím z hľadiska svojho účelu v a kde je možné umiestniť iné zložky iba ako doplnkové ak tieto budú viazané na potrebu danej prevádzky alebo svojou prevádzkou nebudú obmedzovať alebo negatívne ovplyvňovať priestory vybavenosti a budú v súlade s platnými normami a legislatívnymi predpismi,
- *vybavenosť a bývanie*, kde sa umožňuje integrita zložky vybavenosti a trvalého bývania v polyfunkcii pričom zložka vybavenosti bude prevládajúca a kde bývanie nebude svojou prevádzkou obmedzovať alebo negatívne ovplyvňovať prevádzky vybavenosti a bude súlad s platnými normami a legislatívnymi predpismi.

Pozemky funkčne určené pre vybavenosť (VO) – pozemky stanovené pre stavby s funkciou občianskej vybavenosti určenej pre sústredenie do centrálnych častí mesta. Prípustné funkčné zložky je možné umiestniť v polyfunkcii, alebo v monofunkcii, ak tieto svojou prevádzkou neobmedzujú, alebo negatívne neovplyvňujú priestory vybavenosti a budú v súlade s platnými normami a legislatívnymi predpismi.

a) Prevládajúce funkčné využitie pre vybavenosť: Stavby obchodných prevádzok, stavby pre telovýchovu a kultúru, stavby administratívy, stavby pre školstvo, zariadenia verejného stravovania, stavby pre verejnú správu, stavby finančných inštitúcií, stavby pre prechodné krátkodobé bývanie, ambulantné zdravotnícke zariadenia, sociálne zariadenia pre seniorov, cirkevné zariadenia, prevádzky služieb, zariadenia pre výstavy a kongresy, zariadenia pre neorganizovaný šport,

b) Prípustné doplnkové funkčné využitie: byty v nebytových domoch umiestňované vo vyšších podlažiach s využitím parteru pre obchod a služby, integrovaná strešná zeleň, plochy zelene, drobné vodné plochy, pešie komunikácie a plochy, pasážové pešie priechody, prístupové a obslužné komunikácie, oddychové a relaxačné plochy pre obyvateľov, parkovacie plochy, stavby hromadných garáží pre osobné automobily, zariadenia a líniové vedenia technickej infraštruktúry.

c) Nepripustné funkčné využitie : výroba priemyselná a poľnohospodárska, skladové objekty a plochy, prevádzky vybavenosti a služieb s negatívnym vplyvom obťažujúce okolie hlukom, dopravnou záťažou, (autoservis, pneuservis, klampiarske dielne, lakovne, stolárske dielne, čerpacie stanice pohonných hmôt a pod.) prevádzky vyžadujúce vstup ťažkej nákladnej dopravy do územia CMZ, bývanie vo forme izolovaného rodinného domu, doplnkové drobné stavby (typu letné kuchyne, kôlne, stavby pre chov drobných hospodárskych zvierat, sauny a pod.), obchodné zariadenia typu obchodných reťazcov, individuálne garáže.

Pozemky funkčne určené pre špecifickú vybavenosť (VŠ) – pozemky s existujúcimi stavbami s prevládajúcou funkciou vybavenosti s vyhradeným využitím z hľadiska svojho účelu (areál Nitrianskeho hradu, cirkevné stavby na území CMZ, stavby nápravno výchovného areálu na Damborského ulici). Prípustné funkčné zložky je možné umiestniť v polyfunkcii ak sú tieto viazané na potreby danej prevádzky a ak tieto svojou prevádzkou neobmedzu-

jú, alebo negatívne neovplyvňujú priestory špecifickej vybavenosti a budú v súlade s platnými normami a legislatívnymi predpismi.

a) Nepripustné funkčné využitie: výroba priemyselná a poľnohospodárska, skladové objekty a plochy, prevádzky vybavenosti a služieb s negatívnym vplyvom obťažujúce okolie hlukom, dopravnou záťažou, prevádzky vyžadujúce vstup ťažkej nákladnej dopravy do územia CMZ, bývanie vo forme izolovaného rodinného domu, doplnkové drobné stavby (typu, letné kuchyne, kôlne, stavby pre chov drobných hospodárskych zvierat, sauny a pod.), obchodné zariadenia typu obchodných reťazcov, individuálne garáže.

Pozemky funkčne určené pre polyfunkciu vybavenosti a bývania (VB) – pozemky určené prevažne pre polyfunkčné stavby s prevládajúcou funkciou občianskej vybavenosti určenej pre sústredenie do centrálnych častí mesta a stanoveným podielom bývania do 30 % z celkovej podlažnej plochy stavieb. Priestory s funkciou trvalého bývania sú integrované do objektov vybavenosti vo vyšších podlažiach, nemôžu obmedzovať priestory vybavenosti a budú v súlade s platnými normami a legislatívnymi predpismi.

a) Prevládajúce funkčné využitie pre vybavenosť: byty v nebytových domoch so stanoveným podielom bývania do 30% celkovej podlažnej plochy stavby, stavby pre a prechodné krátkodobé bývanie, prevádzky obchodu a služieb, zariadenia pre kultúru, prevádzky administratívy, školské, predškolské a mimoškolské zariadenia pre deti a mládež, zariadenia verejného stravovania, cirkevné zariadenia, ambulantné zdravotnícke zariadenia, sociálne zariadenia pre seniorov, zariadenia pre neorganizovaný šport.

b) Prípustné doplnkové funkčné využitie: stavby pre bývanie, plochy zelene, integrovaná strešná zeleň, drobné vodné plochy, pešie komunikácie a plochy, prístupové a obslužné komunikácie, oddychové a relaxačné plochy pre obyvateľov, parkovacie plochy, stavby hromadných garáží pre osobné automobily, zariadenia a líniové vedenia technickej infraštruktúry.

c) Nepripustné funkčné využitie : výroba priemyselná a poľnohospodárska, skladové plochy a objekty, prevádzky vybavenosti a služieb s negatívnym vplyvom obťažujúce okolie hlukom, dopravnou záťažou, návštevnosťou zariadenia v nočných hodinách (typu herňa, autoservis, pneuservis, klampiarska dielňa, lakovňa, stolárska dielňa, čerpacia stanica pohonných hmôt a pod.) prevádzky vyžadujúce vstup ťažkej nákladnej dopravy do územia, bývanie vo forme izolovaného rodinného domu, doplnkové drobné stavby (typu letné kuchyne, kôlne, stavby pre chov drobných hospodárskych zvierat, sauny a pod.), obchodné zariadenia typu obchodných reťazcov, individuálne garáže.

2.5.2.4.3.4 Zásady pre rozvoj rekreácie, športu a cestovného ruchu

Pri rozvoji zariadení voľného času zameraných na zábavné rekreačné a športové činnosti vychádzať z nasledovných zásad:

- v území CMZ umiestňovať zariadenia pre charakter kultúrnych, špecifických záujmových a zábavných foriem trávenia voľného času;
 - zariadenia organizovaných aktívnych pohybových športových činností umiestňovať v športovo-rekreačnej zóne (pod hradom), rekreačné pohybové telovýchovné činnosti zabezpečiť v potrebnom rozsahu pre základnú každodennú potrebu bývajúceho obyvateľstva v rámci obytných priestorov (ihriská pre deti a mládež) a pre periodickú rekreačno-pohybovú telovýchovnú činnosť mládeže a dospelých v rámci CMZ v zariadeniach vyššej vybavenosti telovýchovného charakteru (telocvičňa, plavárne, fitness centrá a pod.);
 - efektívnejšie zhodnocovať využitie jestvujúcich telovýchovných zariadení pri základných, stredných a vysokých školách aj pre širšiu verejnú bývajúceho obyvateľstva v čase mimo vyučovacieho procesu;
 - pre krátkodobé rekreačné činnosti v CMZ je potrebné vytvoriť podmienky pre potreby 40% trvale bývajúceho obyvateľstva v území CMZ – využiť priestory obytných dvorov a plôch pri bytových domoch pre lokálne základné zariadenia hier detí a mládeže, využiť nábrežie rieky pre lokalizáciu oddychových a pohybových aktivít obyvateľov centra a mesta;
 - oddychové priestory pre návštevníkov CMZ riešiť formou parkov a upravených kľúčových priestorov lokalizovaných v dotyku s exponovanými priestormi verejného spoločenského života;
- Rozvojové aktivity cestovného ruchu na území CMZ by mali byť orientované na historické jadro ako cieľa poznávacieho turizmu. Pre záujem v oblasti cestovného ruchu v území centra mesta zabezpečiť:
- dostatočné ubytovacie kapacity v zariadeniach vyšších a cenovo prístupnejších kategórií;
 - vysoký štandard kultivovaných historicky hodnotných mestských priestorov s primeraným funkčným zázemím viazaným na poznávací cestovný ruch (múzeá, galérie, tradičné stravovacie zariadenia rôznych kategórií, informačné centrá a pod.);
 - verejný prístup do priestorov historicky hodnotných a pamiatkovo významných objektov;
 - vysoký štandard a širokú štruktúru druhov zariadení komerčnej a kultúrnej vybavenosti;
 - účinný informačný systém (orientačný a poznávací).

V grafickej časti sú dokumentované základné funkčné regulačné opatrenia vo výkrese č.2 a vo výkrese č.7 v usporiadaní podľa jednotlivých vymedzených územno-priestorových častí (ÚPČ). Formou tabuľkového spracovania sú špecifikované urbanistické funkčné regulatívy jednotlivých územno-priestorových častí. Názov príslušnej ÚPČ zodpovedá popisnému názvu príslušného verejného priestoru – ulice alebo námestia, podľa na-



vrhnutého členenia územia. Pre prehľadnosť regulatívo jednotlivých ÚPČ je tabuľková časť spracovaná v samostatnej prílohe.

2.5.3 DOPRAVNÁ KONCEPCIA

2.5.3.1 Konceptné ideové východiská

2.5.3.1.1 Krížovka

Z dopravného hľadiska je jednoznačné krížovanie ciest v priestore mesta prakticky od počiatku historického vývoja, tri smery ciest s tromi vstupmi do Dolného mesta. Značnú časť dejinného vývoja (obdobie Veľkej Moravy a predovšetkým Uhorska) je významnejší južný resp. severojužný smer, čo má predovšetkým súvislosť s formovaním centra územia. Na tomto základe vlastne aj celá dopravná štruktúra mesta dodnes stojí, čo sa týka vyformovaných priestorov. V podmienkach nového štátneho usporiadania po I. svetovej vojne sa postupne dominantnou stáva západný resp. východozápadný smer vzhľadom na novú orientáciu centra (hlavného mesta). Ako zhmotnenie týchto smerov v rámci mesta nevieme presne určiť, kde bola poloha tohoto kríženia. Podľa zachovanej štruktúry (jestvujúceho trasovania ulíc) mohla byť táto krížovka v miestach Mostnej ulice približne na úrovni dnešného divadla, avšak z historických skúseností by sme tento priestor mali hľadať v priestore námestia (možno o tom usudzovať zo zachovaných topografických názvov Kupecká ulica, Prievozská ulica a túto teóriu môže podporiť aj fakt, že ak by cesta viedla Ďurkovou a Mostnou ulicou jednoznačne by sa vlastne vyvíjala Dolnému mestu, pretože by vlastne prechádzala bývalými uličnými obcami). Postupne však sa toto kríženie dostalo do polohy v priestore OD Tesco v súčasnosti (stalo sa tak po vybudovaní dnešnej triedy A. Hlinku) a tendencia aj túto polohu postupne posúva ďalej mimo hranice mesta a v inej kvalitatívnej úrovni (obchvatové komunikácie).

2.5.3.1.2 Prírodná štruktúra

Z hľadiska prírodnej štruktúry (morfológie terénu) je zjavné samotné trasovanie jednotlivých ciest. Vo vzťahu k rozvojovému trendu a k prírodnej danosti územia sa priestor pri OD Tesco a miesto v polohe krížovky stáva prirodzeným a najvýhodnejším priestorom kríženia pohybov tak, ako to bolo pôvodne v neďalekej histórii v miestach Mostnej ulice približne na úrovni dnešného divadla. Pre pôvodnú historicky založenú polohu sme však vyslovili teóriu, že miesto kríženia pohybov bolo v mieste námestia (čo by bolo logické), ale práve morfológia terénu ju nepodporuje. Tento sporný bod nemožno zatiaľ nijako overiť, ale je predpokladateľné, že napriek nevýhodnej morfológii (pre teóriu umiestnenia krížovky do priestoru námestia) sa situácia skutočne vyvíjala takto „nelogicky“ z dôvodu majetkovo-právneho vzťahu (popísané vyššie) a až neskôr práve možno táto nevýhodná morfológia si vynútila zmenu trasy.

2.5.3.2 Konceptcia

2.5.3.2.1 Hodnota

Centrálna mestská zóna je jedným z rozhodujúcich dopravných priestorov z hľadiska požiadaviek na kvantitu a podmienkam primeranú kvalitu dopravnej obsluhy územia. Cieľovým zámerom je realizácia iba takých dopravných nárokov, ktoré priamo súvisia s vnútromestským životom v centre mesta. V tejto súvislosti vidíme v rámci riešeného územia ako dominantným chodca a jeho potreby. Mesto, a predovšetkým centrum patrí človeku, jeho mierke a možnostiam. Všetko ostatné sa mu podriaďuje.

2.5.3.2.2 Systém

V riešení predpokladáme vytvorenie systému hlavných obslužných komunikácií dopravne - spoločensko - distribučného charakteru ako dopravného okruhu centrálnej mestskej zóny. Tieto tvoria obvodovú distribučnú trasu s vhodným napojením z ostatných oblastí mesta: Chrenová, Zobor, Klokočina vedenú Wilsonovým nábrežím - Mostnou ulicou - Ďurkovou ulicou - Palánkom - Cintorínskou ulicou - Coborihu ulicou - Ulicou Československej armády s priečnym prepojením v mieste Štúrovej ulice a napojeniami na okruh v uliciach Mostná, Schurmanova, Štúrova, Staničná, Richtára Peregrina, triedy Andreja Hlinku. Tento okruh sa stane dopravnou kostrou centrálného územia s rozhodujúcim podielom dopravy a možnosťou vnútromestského tranzitu. Sformovanie a funkčnosť takéhoto dopravného systému v centre mesta je limitované a determinované zabezpečením a sprevádzkovaním tzv. vonkajších dopravných okruhov na úrovni ciest vnútromestského a nadmestského významu a tzv. obchvatových ciest regionálneho významu. Pre návrhové obdobie sa nepredpokladá dobudovanie plnohodnotných obchvatových komunikácií, a preto v trasách Cintorínska a Štúrova ulica navrhujeme v prechodnej etape vedenie hlavných zberných komunikácií ako náhradu dnešného trasovania cesty I. triedy v priestore Štefánikovej triedy.

Vnútorne územie vymedzené dopravným okruhom obsahuje systém obslužných prístupových a prepojavacích komunikácií zväčša jednosmerného charakteru (Ulica Fraňa Mojtu, Piaristická ulica, Damborského ulica) s výraznou statickou dopravou a dominanciou pešieho pohybu.

Pešia zóna sa v cieľovom riešení navrhuje rozšíriť do priestorov Horného mesta, Farskej ulice, Štefánikovej triedy až po Mestský úrad s možnosťou dopravne - obslužného prístupu.

V systéme vedenia trás MHD je priestor CMZ jedným z najväčších zdrojov a cieľov návštevníkov mesta ako aj bývajúcего obyvateľstva. Riešenie ponecháva ako ťažiskový priestor MHD krížovku Štúrova ulica, Šte-

fánikova trieda, a zároveň ho doporučuje ďalej zintenzívniť ako hlavný centrálny prestupový bod zo zvýraznením priority pešieho pohybu a skvalitniť parametre zastávkových priestorov. Navrhujeme novú koncepciu vedenia trás MHD tak, aby spomínaným uzlom prechádzali všetky linky a až potom boli navádzané na dopravný okruh severne od Štúrovej ulice (v trase od Chrenovej po Palánku, Ďurkovej ulici, Mostnej ulici; v trase od Klokočiny po Wilsonovom nábreží, Mostnej ulici; a v trase od Železničnej stanice s možnosťami na smer Chrenová, Klokočina, alebo po jednej zo spomínaných trás) s možnosťou ukončujúceho bodu pri Zimnom štadióne alebo do trasy Štefánikovej triedy južne od tejto ulice s možnosťou ukončujúceho bodu v priestore pred železničnou stanicou (viď. mapa 15). Sledujeme týmto maximálne sprehľadnenie systému MHD ako takej ako dôležitého orientačného prvku v rámci mesta. V rámci rozšírenia pešej zóny a navrhovaného vylúčenia MHD z ulíc Farská, Fraňa Mojtu navrhujeme zriadenie mikrobusev, ktoré by zabezpečovali kvvadlovú dopravu po takýchto trasách.

2.5.3.3 Priestorové predpoklady

Táto kapitola definuje najdôležitejšie kroky a postupy ktoré je treba zabezpečiť a vykonať aby sa dosiahol cieľový stav navrhnutého dopravného systému v území centrálnej mestskej zóny.

2.5.3.3.1 Preloženie cesty č. 64

Priestorovo je dnes táto cesta na riešenom území vedená od juhu po Štefánikovej triede až po úrovňovú krížovku pri OD Tesco, kde sa stáča vpravo smerom na Chrenovú po Štúrovej ulici.

Charakterovo sa jedná o najdôležitejšiu komunikáciu v rámci CMZ, vlastne ako jediná cesta I. triedy, ktorá je vedená až do samého centra mesta.

Návrh predpokladá pre 1. etapu nasledovné riešenie v súvislosti vytvorením z priestoru tejto krížovky hlavné obchodné námestie a z komunikácie spájajúcej toto námestie a Mestský úrad premenou na pešiu zónu preloženie tejto cesty I. triedy do Staničnej a Cintorínskej ulice. Toto preloženie je podmienené nasledovnými nevyhnutnosťami:

a) v návrhovom období dočasné smerovanie dopravy v priestore od železničnej stanice po jestvujúcej trase k Štefánikovej triede a vo výhlade zabezpečiť podmienky pre prepojenie Staničnej ulice a Novozámockej ulice popred staničný priestor cez súčasné výkladisko novou komunikáciou (prepojenie je navrhované na zaradenie do kategórie verejno-prospešnej stavby a pre návrhové obdobie sa odporúča vymedziť v trase budúcej cesty stavebnú uzáveru);

b) zmena priečného usporiadania existujúcich ciest v uliciach Staničná a Cintorínska na štvorpruhové smerovo nedelené komunikácie;

c) vytvorenie hlavnej dopravnej krížovky v polohe Štúrova – Cintorínska ulica pri budove súdu (preloženie resp. dopravno – organizačný presun dopravného kríženia z priestoru pri OD Tesco).

Pre 2. etapu navrhuje v širšom území okolo centrálnej mestskej zóny vytvorenie objazdových komunikácií, ktoré by boli schopné aj dočasne nahrádzať zatiaľ nerealizovaný južný obchvat mesta a umožnili by preloženie cesty I. triedy z centra mesta do okrajového územia mesta.

2.5.3.3.2 Zmena organizácie krížovky Párovská-Ďurková-Mariánska-Palánok

Priestorovo je dnes táto krížovka organizovaná ako dve tesne susediace úrovňové krížovky. Jedna je Párovská -Ďurkova (hlavná) s Mariánskou (vedľajšia) a druhá Mariánska (hlavná) s Palánkom (vedľajšia).

Charakterovo sa jedná o krížovku lokálneho významu.

Návrh predpokladá zlúčenie týchto dvoch T-krížovatiek na jednu X-krížovku s hlavnou cestou vedenou v komunikácii ulíc Ďurkova-Palánok a vedľajšou cestou vedenou v komunikácii ulíc Párovská a Mariánska. Zložitú morfológiu terénu v tejto polohe je možné technicky eliminovať posunom kríženia ulíc v smere k Ďurkovej ulici.

2.5.3.3.3 Vytvorenie dopravného okruhu v rámci CMZ

Dnes takáto kategória vedenia dopravy v rámci riešeného územia neexistuje.

Návrh predpokladá vytvorenie takéhoto okruhu (viď. Systém na strane 28 a mapa 15), na ktorého realizáciu je potrebné splniť vyššie uvedené predpoklady a v princípe možno hovoriť o existencii takéhoto okruhu. Avšak pre dosiahnutie aj potrebnej kvality v rámci tejto trasy je potrebné postupne rekonštruovať jej jednotlivé úseky, aby dosiahli potrebný štandard priečného usporiadania na dvojpruhovú komunikáciu smerovo nedelenú s prídavnými parkovacími pruhmi (tam, kde to umožnia priestorové možnosti).

Text sa dopĺňa : V nových regulatívach návrhu ZaD1 ÚPN CMZ sa definuje preloženie časti vnútorného okruhu CMZ z ulice Palánok na Párovskú ulicu (mapa č. 15 v textovej časti). Detailné riešenie je vo výkrese: Zmena č. 5.

2.5.3.4 Návrh riešenia dopravy a regulačné opatrenia

Regulačné prvky môžeme rozdeliť do dvoch základných kategórií a jednej pomocnej:

a) Prvky funkčnej regulácie

Základná úroveň funkčnej regulácie je stanovenie spôsobu využitia jednotlivých komunikácií. Pre každú takúto časť je stanovené funkčné využitie (funkčná trieda komunikácie, spôsob riadenia krížovky, statická doprava, MHD, plochy dopravy).

b) Prvky priestorovej regulácie



Úroveň priestorovej regulácie je stanovenie trás jednotlivých komunikácií, ich vymedzenie (priestorové rozloženie a smerovanie dopravy).

V rámci priestorovej regulácie stavebnej štruktúry k dopravným trasám je na celom území CMZ limitovaná výška zástavy šikmou prekážkovou rovinou približovacieho priestoru letiska Janíkovce vo výškovom vymedzení južne 180 m.n.m. a severne 200 m.n.m. – posudzovanie výšky zástavby približujúcej sa týmto limitom posudzuje orgán leteckej inšpekcie.

c) Procedurálne regulatívy

Jedná sa o časové vymedzenie niektorých intervencií či už funkčnej alebo priestorovej regulácie, ktoré doporučujeme z hľadiska ich bonity alebo jednoducho z nevyhnutných potrieb: v polohe doporučená ich popisuje vždy v poznámkach jednotlivých prvkov regulácie.

2.5.3.4.1 Všeobecné zásady

Pre vlastnú dopravnú obsluhu centra mesta sú najvýznamnejšie hlavné obslužné komunikácie s dopravno-distribučnou funkciou, ktoré vytvárajú rozhodujúcu dopravnú kostru centra mesta. Osobitný význam v dopravnom systéme majú mestské triedy, ako obslužné komunikácie dopravno-spoločenského významu. Tieto priestory sú najživšími a najatraktívnejšími priestormi centra mesta s komplexnými dopravnými funkciami. Takúto funkciu musí zvýrazniť aj vhodná funkčná náplň okolitej zástavby a urbanisticko – architektonické dotvorenie nadväzných priestorov. V týchto trasách sa využívajú organizačno – regulačné opatrenia na tmenie dopravy so zameraním sa na priamu a bezpečnú dopravnú obsluhu územia.

V priestoroch, kde vlastná dopravná prevádzka by narúšala pohyb peších a funkciu obchodných centier, kultúrnych, spoločenských a historických objektov je vytvorená pešia zóna. Jej správna funkcia je priamo závislá na možnostiach dopravnej obsluhy všetkých objektov tak, aby nebol rušený peší pohyb v najatraktívnejšom časovom období. Veľký význam má však aj estetické a architektonické dotvorenie týchto najatraktívnejších priestorov centra mesta.

Dopĺňujúce sieť prístupových a prepojovacích obslužných komunikácií musí spĺňať základné funkcie priamej dopravnej obsluhy objektov. Smerovanie v týchto spravidla jednosmerných trasách nesmie zvyšovať dopravný výkon pri obsluhu objektov, na druhej strane však prejazd v nich musí byť tmený tak, aby neumožňoval náhradný tranzitný prejazd územím.

Vychádzajúc z poznania podmienok a požiadaviek rozvoja je možné pre dopravné riešenie centrálnej mestskej zóny sformulovať nasledovné zásady:

- zabezpečiť ochranu centrálnej mestskej oblasti pred nadbytočnou dopravou;
- postupným budovaním objazdových zberných komunikácií – v trase južného a východného objazdu mesta zabezpečiť odklon tranzitnej nákladnej dopravy z centra mesta;
- vytvárať podmienky pre postupné tmenie dopravy v centre mesta v trasách s dopravno-spoločenského významu a ich postupným pretváraním na spoločensko-obchodné centrum so zvýšenou prioritou MHD a chodcov;
- v priamom dotyku na centrum mesta vybudovať kapacitné viacpodlažné odstavňé plochy s jednoduchým dopravným napojením;
- zlepšiť parametre hlavných zberných komunikácií po obvode centra mesta, so zvýšením priepustnosti úrovňových svetelne riadených križovatiek;
- rozvíjať a skvalitniť pešiu zónu s jej vhodnou obsluhou najmä MHD so zastávkami priamej väzbe na atraktivitu územia;

Konkrétny priemet horeuvedených zásad je rozpracovaný v rámci navrhovaného dopravného riešenia v územných súvislostiach mesta a CMZ.

2.5.3.4.2 Zásady riešenia dopravy v širších územných súvislostiach

Vylepšenie dopravnej prepojenosti obytného územia v smere k centru mesta podmieňuje:

- v časti Chrenová: riešiť prepojenie ulíc Slančíkova – Wilsonove nábrežie (Kmeťkova) realizáciou premostenia cez rieku Nitra
- v časti Chrenová – Kalvária – centrum: riešiť dopravné komunikačné prepojenie v smere ulica Richtára Peregriána, Hodžova ul. – ul. Nábrežie mládeže v prepojení na ul. Akademickú realizáciou premostenia cez rieku Nitra (v zmysle návrhu dokumentovaného v grafickej časti vo výkrese č. 1);
- v časti Klokočina – centrum: realizovať nadjazd v krížení so železničnou traťou v trase ulíc Hviezdoslavova – Braneckého.





Vylúčenie prejazdov tranzitnej nadmestskej dopravy územím centra mesta podmieňuje:

- vybudovať južnú objazdovú trasu v smerovaní od mimoúrovňového križovania Kynek – Diely, Kmeťova ul. – Popradská, Dolnočermánska a prepojenie v trase k Cabajskej ceste (cesta II/562) – po Cabajskej ceste k premosteniu železnice na Novozámockú ulicu (cesta I/64). V ďalšej etape je žiadúce vybudovať prepojenie v trase od Cabajskej cesty – pod Katrušou – k Novozámockej ceste s vyústením do Križovatky s Priemyselnou ulicou;
- vybudovať východnú objazdovú trasu v trase po Priemyselnej ulici – Wilsonovom nábreží – s premostením cez rieku Nitra v mieste napojenia na Hodžovu ul. s pokračovaním po ul. Nábrevie mládeže, alt. novým prepojením k ulici Akademická v polohe dokumentovanej v grafickej časti vo výkrese č. 1 (viď. aj mapa 17 na strane 31).
- zabezpečiť realizáciu južného obchvatu mesta rýchlostnou komunikáciou pre odklonenie tranzitu z územia mesta v trase od mimoúrovňovej križovatky pri Lehote s pokračovaním v smeru Priemyselnej ulice cez územie za AX.

2.5.3.4.3 Zásady riešenia dopravných súvislostí na území CMZ

Zásadné dopravno-koncepčné princípy riešenia:

- kolíziu chodcov s dopravou na križovatke ulíc Štúrova – Štefánikova riešiť odľahčením priestoru od dopravy smerovaním a organizačnými úpravami v etapách:
 - v I. etape:
 - vytvoriť podmienky pre odklonenie juhovýchodného tranzitu v smere ulíc Novozámocká – Staničná – Cintorínska,
 - vylúčiť automobilovú tranzitnú dopravu z ulice Štefánikova v úseku od bývalej polikliniky až po križovatku pri OD TESCO,
 - vytvoriť priamy prejazd v križovatke Štúrova – Štefánikova v smere Štúrova ulica (viď. mapa 15 na strane 29);
 - v II. etape:
 - (po vybudovaní južného a východného dopravného objazdu alebo južného obchvatu mesta) vytvoriť obslužný dopravný okruh okolo centra v trasách ulíc Cintorínska – Coborího – Čsl. armády – Wilsonovo nábrežie – Mostná – Ďurkova – Párovská – Palánok (viď. mapa 15 na strane 29) a výrazne utlmiť dopravu na Štúrovej ulici v úseku centra,
 - z dopravného okruhu vytvoriť podmienky pre príjazd k záchytným parkoviskám a parkovacím garážam a pre obsluhu zariadení a objektov centra mesta;
 - trasu komunikácie v polohe Mostnej ulice riešiť v takom usporiadaní, aby sa uplatnila predovšetkým jej obslužná funkcia pre centrum;
 - vylúčiť automobilovú dopravu z priestorov navrhovanej rozšírenej pešej zóny s obmedzením prístupu pre MHD, obsluhu a zásobovanie;
- Nosná koncepčná dopravno-obslužná kostra územia centra sa navrhuje vytvoriť v priestoroch ulíc Cintorínska – Staničná, Coborího – Čsl. armády, Wilsonova – Mostná – Ďurkova – Palánok a Štúrova, v ktorých bude prioritná dopravná obslužná funkcia a v priestoroch ulíc Štefánikova – Svätoplukovo nám., Farská – Župné nám., Gorazdova a Kupecká, v ktorých bude prioritná funkcia pešieho pohybu.

Text sa mení : Nosná koncepčná dopravno-obslužná kostra územia centra sa navrhuje vytvoriť v priestoroch ulíc Cintorínska – Staničná, Coborího – Čsl. armády, Wilsonova – Mostná – Ďurkova – Párovská a Štúrova, v ktorých bude prioritná dopravná obslužná funkcia a v priestoroch ulíc Štefánikova – Svätoplukovo nám., Farská – Župné nám., Gorazdova a Kupecká, v ktorých bude prioritná funkcia pešieho pohybu.

Na trase línií pešieho pohybu sa sformujú významné referenčné uzly v polohe:

- predstaničných priestorov SAD a ŽSR,
- mestských úradov,
- križovatka pri tržnici a OD TESCO,
- Svätoplukovho námestia,
- Župného námestia – nástupného priestoru do Horného mesta.

Prepojením týchto uzlových priestorov je navrhované v trasách ulíc Štefánikova, Farská (Kupecká), v ktorých je dominujúci peší pohyb.

2.5.3.4.4 Návrh úprav v dopravných trasách

Návrh nového dopravného režimu predpokladá vytvorenie distribučného okruhu zberných komunikácií po obvode centra. Takéto riešenie umožní rozčlenenie dopravného výkonu kumulovaného dnes do centrálnej križovatky – Štefánikova – Štúrova rovnocenne do všetkých navrhovaných svetelne riadených uzlov na trase. Stavebná úprava ul. ČSA predstavuje rozšírenie trasy na smerovo delenú dvojpruhovú komunikáciu s parkovacími pruhmi, s čiastočným záberom stredového zeleného pásu. V trase sa predpokladá prevaha osobnej dopravy o intenzite max. 8 – 11 000 voz za 24 hod. so špičkovým dopravným zaťažením cca 800 voz./hod. Súčasťou je aj zvýšenie dopravného výkonu príľahých svetelne riadených križovatiek rozšírením radiácií priestorov v zaústení trasy do Štúrovej a Štefánikovej ulice.

V trase Coborího ul. je žiadúce vytvoriť dvojpruhovú obojsmernú komunikáciu s odstavnými pruhmi po oboch stranách. Súbežne je nutné zlepšiť parametre peších chodníkov v danej trase vo väzbe na novobudované atraktivitu a zastávky MHD.

Vybudovaním nového kapacitného prepojenia v trase Novozámocká – Staničná – Cintorínska – sa zlepši dopravná obsluha staníc ŽSR a SAD a presunie sa časť tranzitnej dopravy (v I. etape riešenia) z trasy Štefánikovej ul. Trasa je navrhnutá v parametroch M19,25/50 resp. M14,0/50 s povolenou intenzitou cca 1050 voz./hod. Súčasťou však musí byť prestavba vstupov svetelne riadených križovatiek Cintorínska – Štúrova a vybudovanie nového svetelne riadeného uzla – Coborího – Cintorínska. Prestavba si vyžaduje aj rekonštrukciu a skvalitnenie zariadení svetelnej signalizácie so zvýšením dynamiky riadenia dopravy a zabezpečením kvalitnej plošnej koordinácie riadenia dopravy.

Systém hlavných obslužných komunikácií – dopravného okruhu centra tvorí obvodovú distribučnú trasu s vhodným napojením z oblastí Chrenová, Zobor, Mlynárce, Klokočina. Stavebne je nutné doriešiť nevyhovujúci úsek Mostnej ul. z hľadiska vhodných parametrov peších chodníkov. Významným zlepšením dopravných podmienok bude vybudovanie mosta cez rieku Nitra v súbahu s dnešnou lávkou pre peších s vyústením do Kmeťkovej ul. Takýmto spôsobom sa vytvorí vhodnejšie napojenie oblastí Chrenovej a zvýši sa využitie súbežnej trasy na strane obytného územia Chrenovej. Prestavba ostatných častí hlavných obslužných komunikácií sa predpokladá len v rámci zlepšenia parametrov zastávkových priestorov z hľadiska bezpečnosti dopravy a ich lepšej väzby na pešie trasy. Návrh uvažuje s vybudovaním nových svetelne riadených križovatiek – Kmeťkova – Wilsonovo nábr., Kmeťkova – Mostná (Mostná – Farská), Coborího – Cintorínska.

Funkciu hlavných obslužných komunikácií s dopravno-spoločenským významom (mestské ulice) tvoria v systéme trasy Štefánikova – Farská a Jesenského. V trase Štefánikovej ul. najmä v úseku od Coborího po Farskú sa predpokladá s výrazným znížením dopravného výkonu a s jeho perspektívnym vylúčením. K realizácii odklonu dopravy je možné pristúpiť už v I. etape riešenia, t. j. po nenáročnej stavebnej úprave vstupných priestorov križovatiek zberných komunikácií a trasy Cintorínskej ul. Cieľom riešenia je zvýrazniť funkcie priamej dopravnej obsluhy atraktívneho územia, zlepšením podmienok pre parkovanie, prevádzku MHD a peších. Z trasy sa predpokladá vylúčenie prejazdu tranzitnej dopravy, a v križovatke Štúrova – Štefánikova sa predpokladá s tranzitným prejazdom len v priamom smere po Štúrovej ulici. V riadení dopravy je žiadúce zabezpečiť prechod chodcov cez celú šírku komunikácií bez vyčkávania v strede križovatky (najvhodnejšou samostatnou pešou fázou). Distribučné pohyby, najmä ľavých odbočení v križovatke budú umožnené len pre voz. MHD a dopr. obsluhu.

V trase Farskej ul. sa počíta dopravno-spoločenský význam zvýrazniť rozvojom ďalších obchodných kultúrnych a spoločenských funkcií. V trase sa uvažuje s vedením autobusových línií MHD iba v I. etape so zastávkami pri OD TESCO, Kupeckej ul. a prípadne na Župnom námestí s vhodnou dostupnosťou k atraktivitám centra mesta. V trase sa predpokladá znížená rýchlosť prejazdu vozidiel (30 – 40 km/hod) s čiastočne regulovaným odstavovaním vozidiel dopravnej obsluhy a zásobovania. V celej trase je nutné pri prestavbe objektov vytvárať podmienky pre odstavovanie vozidiel mimo prejazdny profil trasy (v podzemí novorealizovaných objektov a v záchytných parkoviskách v dotyku s pešou zónou).

V trase Jesenského ul. má táto hlavná obslužná trasa charakter spoločensko-rekreačný s tlmením dopravného výkonu. V trase sa doporučuje vjazd len vozidlám dopravnej obsluhy a MHD. Voľný dopravný príjazd k priestoru športového areálu je z trasy Mostnej ul.

V systéme obslužných prístupových a prepojovacích komunikácií je najvýznamnejšia trasa Kmeťkova – F. Mojtu, v ktorej je v I. etape vedenia MHD z dôvodu kvalitnejšej dopravnej obsluhy centra mesta a najmä pešej zóny. Vo výhľadovom závere sa predpokladá vysunutie trasy MHD až do polohy Wilsonovho nábrežia. Zjednosmernením ul. F. Mojtu v I. etape sa popri zlepšení dopravných pomerov na trase vytvorí aj vyššia kapacita parkovania v dotyku s pešou zónou.

V priestore medzi Farskou a Párovskou ul. je rozhodujúcou trasa Piaristickej ul. Táto plní funkciu hlavnej prístupovej trasy ku kapacitnému viacúrovňovému parkovisku pri OD TESCO a Stapingu a súčasne zabezpečuje priamu obsluhu okolitého územia. Systém príľahých jednosmerných ulíc umožňuje priame odstavovanie vozidiel na komunikáciách.

V rámci vnútorných priestorov stavebných parciel umiestnených pozdĺž peších ulíc (Štefánikova trieda, Farská, Kupecká ulica a iné) je možné riešiť vnútorné obslužné a prístupové komunikácie pre zásobovanie prevádzok vybavenosti a bývania – takéto riešenie je podmienené vzájomnou dohodou vlastníkov pozemkov a súhlasom kompetentného úradu mesta.

2.5.3.4.5 Zásady riešenia statickej dopravy

Súčasná disproporcie v statickej doprave sa navrhuje riešiť nasledovne:

- maximálnym zvýšením možností parkovania v trasách prístupových a obslužných komunikácií – vyhradené parkovanie na komunikáciách cca 345 miest;
- zvýšením možností parkovania v priestore Štefánikovej ul. – mestská trieda cca 195 miest;
- zintenzívnением využívania plôch súčasných parkovísk s ich prestávaním na podzemné alebo viacúrovňové parkovacie garáže samostatne alebo integrované pod objektom vybavenosti:

– Wilsonovo nábrežie	160 miest,
– Piaristická – OD TESCO	150 miest,
– Piaristická – ORBIS	150 miest,



- Divadlo A. Bagara

200 miest,





- Svätoplukovo námestie 250 miest, **Zmena č.2: Lokalita Svätoplukovo nám: 300 + 150 miest za objektom Divadla A. Bagara**
- pred Domom služieb – Štúrova ulica 80 miest,
- pri MsÚ 60 miest,
- pred Krajským úradom 100 miest;
- pri Stapingu 200 miest,
- Ferenit 200 miest,
- Palánok - Tabáň 200 miest,
- mlyny 100 miest, **Zmena č.1A: Lokalita Mlyny:1.100 miest**
- Družstevná ulica 100 miest,
- stanica SAD 200 miest,
- za hotelom Zobor 200 miest;

Do textu sa dopĺňa:

- Palárikova ulica, pod objektom - **Zmena č.3: Lokalita Palárikova ulica, pod obj.: 120 miest**

D) výstavbou nových PG a garáží ako súčasť novourbanizovaných priestorov a priestorov rekonštrukčnej pre-stavby s prevahou parkovania pre zabezpečenie vlastnej potreby a prevádzky objektov;

E) aktívnym využívaním ako záchytného parkoviska na teréne pre návštevníkov s priamou väzbou na linky MHD:

- Palárikova ul. 60 miest, - **Text sa vypúšťa**
- Športové areály pod hradom 200 miest,

Na území CMZ musí platiť zásada, že v rámci novorealizovaných stavebných objektov je nevyhnutné riešiť a zrealizovať potrebnú normovú kapacitu odstavných stání vo vzťahu k danej realizovanej prevádzke ako integrované priestory konkrétnej novostavby – táto požiadavka podmieňuje súhlasné stanovisko mesta (Stavebného úradu) k územnému a stavebnému konaniu danej stavby.

2.5.3.4.6 Zásady riešenia pešej dopravy

Pešia zóna je navrhovaná v priestoroch ulíc Štefánikova – Kupecká, Farská, Gorazdova, Radlinského, Svätoplukovo nám. a Župné námestie. Priorita peších je zvýraznená aj v centrálnom mestskom priestore pri OD TESCO a pri mestskej tržnici na Štefánikovej ul. Hlavné trasy pešieho pohybu sú riešené koridorom ulíc Palárikova, Mostná, Coborihó, kde sa predpokladá vytvorenie dostatočných parametrov chodníkov v súbehu s cestnou komunikáciou.

Osobitne z pohľadu peších je nutné riešiť predstaničný priestor staníc ŽSR a SAD s mimoúrovňovým vedením peších v smere k centru. Ako rekreačné trasy promenádneho charakteru sú definované polohy nábrevia rieky, Jesenského ulica, areál Horného mesta a hradu a športovo-rekreačný areál pod hradom na Sihoti.

2.5.3.4.7 Zásady riešenia cyklistických trás

Trasy cyklistickej dopravy riešiť v súbehu s hlavnými pešími a dopravnými trasami. Hlavná prístupová cyklistická trasa k centru a pešej zóne sa predpokladá v polohe ulice Fraňa Mojtu, v ktorej je možné vyznačiť obojsmernú cyklistickú trasu. Z tejto polohy je možné vhodne zabezpečiť cyklistický prístup k pešej zóne z obytnej časti Chrenová, kde sú terénne predpoklady pre rozvoj cyklistickej dopravy. Hlavná rekreačno-športová cyklistická trasa je vyznačená pozdĺž celého nábrevia s ukončením v polohe parku na Sihoti.

2.5.3.4.8 Zásady riešenia obsluhy CMZ mestskou hromadnou dopravou

Riešenie ponecháva ako ťažiskový priestor MHD križovatku Štúrova ulica, Štefánikova trieda, a zároveň ho doporučuje ďalej zintenzívniť ako hlavný centrálny prestupový bod zo zvýraznením priority pešieho pohybu a skvalitniť parametre zastávkových priestorov. Cez tento uzol sa navrhuje smerovať všetky linky MHD prechádzajúce centrom mesta a cez prepojovaciu časť Štúrovej ulice budú linky MHD vyvedené na dopravný okruh severne od Štúrovej ulice (v trase od Chrenovej po Palánku, Ďurkovej ulici, Mostnej ulici; v trase od Klokočiny po Wilsonovom nábreví, Mostnej ulici; a v trase od Železničnej stanice s možnosťami na smer Chrenová, Klokočina, alebo po jednej zo spomínaných trás) s možnosťou ukončujúceho bodu pri Zimnom štadióne alebo do trasy Štefánikovej triedy južne od tejto ulice s možnosťou ukončujúceho bodu v priestore pred železničnou stanicou (viď. mapa 15 na strane 29). Takýto návrh sleduje maximálne sprehľadnenie systému MHD ako dôležitého orientačného prvku v rámci mesta. V priestore pešej zóny je možné dopravnú obsluhu formou hromadnej prepravy osôb zabezpečiť prevádzkou mikrobusev, ktoré by zabezpečovali kyvadlovú dopravu po takýchto trasách.

Zastávky MHD v navrhovaných polohách spĺňajú požiadavku STN 736110 čl. 146 na dostupnosť 500 m z priestorov pešej zóny v centre mesta alebo v časovom vyjadrení dostupnosť do 10 min. k najbližšej zastávke.

2.5.3.4.9 Pozemky určené pre dopravné funkcie (DO)

Sú to pozemky určené pre pešie komunikácie a plochy, dopravné komunikácie a zariadenia dopravy. Prípustné funkčné zložky je možné umiestniť, ak svojou prevádzkou súvisia s funkčným využitím a neobmedzujú, alebo negatívne neovplyvňujú tieto priestory a budú v súlade s platnými normami a legislatívnymi predpismi.

a) Prevládajúce funkčné využitie: cestné komunikácie vrátane technických dopravných zariadení, zariadení technickej infraštruktúry, pešie komunikácie (chodníky), verejné priestranstvá (námestia) terénne parkoviská, hromadné parkovacie garáže nadzemné a podzemné vrátane prístupových komunikácií, mosty, pešie lávky, cyklistické chodníky, nadchody, podchody,

b) Prípustné doplnkové funkčné využitie: plochy verejnej zelene, líniová zeleň, prvky malej architektúry (informačné centrá, prístrešky zastávok MAD, sociálne zariadenia, mestský mobiliár a pod.).

c) Nepripustné funkčné využitie : predajné stánky, stavebné a prevádzkové využitie pozemkov nesúvisiace s dopravným funkčným využitím.

2.5.4 KONCEPCIA OCHRANY A TVORBY ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA

2.5.4.1 Všeobecné zásady

Vo všeobecnej rovine sa pre zachovanie optimálneho životného prostredia požaduje rešpektovať nasledovné zásady:

- znižovať a postupne vylúčiť z územia CMZ zdroje vykurovania na tuhé palivá (lokálne a centrálné);
- vylúčiť prepravu prašných materiálov cez územie CMZ;
- vylúčiť tranzitnú nákladnú automobilovú dopravu z CMZ;
- eliminovať intenzitu tranzitnej automobilovej dopravy v centrálnej mestskej zóne (riešiť odklonenie tranzitnej dopravy po objazdových komunikáciách okolo centra mesta);
- znižovať hladinu hluku a zvyšovať čistotu ovzdušia utlmovaním intenzity dopravy a dopravných kapacít v území centra a vymiestniť z územia prevádzky produkujúce exhaláty, resp. modernizovať výrobné technológie tak, aby dochádzalo k eliminácii účinkov znehodnocujúcich ovzdušie;
- zabezpečiť celú kapacitu potreby pitnej vody z verejného vodovodného rozvodu;
- eliminovať nadmerný odtok zrážkovej dažďovej vody zo spevnených plôch a umožniť prirodzené vsakovanie zrážkovej vody do terénneho podložia vytváraním nespevnených pásov alebo realizáciou spevnených plôch dlažbou kladenou na mäkké zhutnené podložie;
- eliminovať nepriaznivé účinky vetra usporiadaním zástavby a vylúčením:
 - nadmerne dlhých koridorov ulíc v smere prevládajúcich vetrov (dnes typický príklad Štefánikova trieda v polohe pešej zóny),
 - formovania priestorov v tvare lievika v smere prevládajúcich vetrov,
 - soliterných objektov, ktoré spôsobujú nevhodné prúdenie vzduchu – zvyšovanie rýchlosti vetra,
- doriešiť likvidáciu tuhého odpadu z domácností u zariadení vybavenosti a to jednak formou skladovania (úprava domových skládok) a formou na progresívnejšej úrovni zodpovedajúcej potrebám súčasnej doby;
- pri navrhovaní bytov zohľadňovať požiadavky preslnenia bytov a oslnenia prevádzkových plôch obytných exteriérových priestorov.
 - Pre zlepšenie podmienok vo vzťahu k vytváraniu zdravého a estetického prostredia sa požaduje:
 - v intenzívnej forme zástavby (100% zastavanosť parcely) integrovať zeleň do stavby a na parcelu v podiele min. 10% z pôdorysnej plochy stiech,
 - v intenzívnej forme zástavby (100% zastavanosť parcely) preferovať vertikálne formy ozelenenia a formy vegetačných stiech,
 - v extenzívnej forme zástavby (do 80% zastavanosti parcely) vymedziť plochy pre zeleň v podiele 15% z celkovej plochy parcely,
 - v maximálnej miere zachovať a rozširovať plochy verejnej zelene,
 - úbytok plôch a prvkov verejnej zelene kompenzovať revitalizáciou jestvujúcich plôch zelene a dosadbou zelene na týchto plochách,
 - navrátiť líniovú zeleň do priestorov ulíc,
 - využitie jestvujúcej vnútroblokovej zelene na stavebných parcelách pri stavebných zámeroch v štádiu projektovej prípravy vyhodnotiť a predložiť na posúdenie orgánom ochrany životného prostredia,
 - vo väčšom rozsahu vytvárať podmienky pre uplatňovanie vertikálnych foriem zelene,
 - ucelené súvislé plochy zelene rozvíjať v polohe hradného kopca – mestského parku a pozdĺž pobrežia rieky Nitra,
 - zvýšiť podiel verejnej zelene budovaním malých parkov a upravených plôch v priestoroch vnútroblokov, hlavne bytovej zástavby,
 - v priestoroch ulíc obnoviť líniovú zeleň a vytvoriť podmienky pre mobiliárovú zeleň,
 - integrovať zeleň do priestorov parkovacích plôch na teréne (napr. parkovisko pri štadióne v športovo-rekreačnej zóne, parkovisko pri Dome služieb, ...).

Na celom riešenom území CMZ v Nitre platí v zmysle zákona NR SR č.543/2002 Z.z. prvý stupeň ochrany prírody.



2.5.4.2 Konceptia zelene

2.5.4.2.1 Konceptia

2.5.4.2.1.1 Miestny územný systém ekologickej stability

Konceptiou MÚSESu, spracovanou v rámci ÚPNO mesta Nitra sa sleduje riešenie existujúcich environmentálnych problémov prostredia v rámci širšieho okolia mesta a z tohto dôvodu sa CMZ Nitra musí tejto celkovej koncepcii podriaďovať, rešpektovať ju.

Na riešenom území sa nachádza biocentrum lokálneho významu (Park na Hradnom kopci) a biokoridor nadregionálneho významu (rieka Nitra).

2.5.4.2.1.2 Kostra vegetačného systému

V rámci riešeného územia a väzieb na celý sídelný útvar predstavuje kostra vegetačného systému základnú sieť jadier (Park na Hradnom kopci spolu s Mestským parkom a Brezovým hájkom, Agrokopex, Kalvária, Šibeničný vrch s cintorínmi, Katruša), ktoré sú medzi sebou pospájané líniami (koridormi) zvyčajne ako sprievodná vegetácia tokov a ciest tvorené dostatočnou vzrastlou zeleňou izolačnej alebo esteticko-rekreačnej funkcie.

2.5.4.2.1.3 Vzťah zeleň - sídelný útvar

Centrum mesta Nitra má funkčný charakter spoločenský, obchodný a obytný. Týmto funkciám sa podriaďuje doprava a tiež zeleň či už plošná, líniová alebo bodová. Hluk, znečistené ovzdušie, spevnené plochy, iné negatívne činnosti človeka obmedzujú priestorové možnosti, štrukturálne vlastnosti, ale aj výber druhového zloženia drevín. Všetko sa prispôbuje funkcii centra. Zeleň však nevylučujeme z tohto prostredia. Naopak, plní funkciu doplnkovú komerčnej činnosti, obsluhu, dopravu a pod. Zlepšuje kvalitu prostredia z hľadiska klimatického, hygienického, využíva sa pre zvýraznenie technických tvarov, teda z estetického hľadiska. Podľa priestoru a využitia v spojitosti s inou urbanistickou funkciou plní i rekreačnú a oddychovú funkciu. Okrem veľkých parkových plôch (zbytkov prirodzených lesíkov, lúk, kalných útvarov a pod.) nemôžeme tu hovoriť o ekologickej funkcii. Pod ekologickou funkciou rozumieme plochy s prirodzenou vegetáciou a optimálnymi stanovištnými nárokmi, ktoré dávajú možnosť prežitia rôznym rastlinným a živočíšnym spoločenstvám. Okrem Hradného vrchu a čiastočne parkov okolo neho v centrálnej časti túto funkciu žiadna plocha neplní. Nové plochy s touto funkciou nenavrhuje hlavne z dôvodov eliminácie pozmenených stanovištných podmienok, znečisteného prostredia, negatívnej činnosti človeka. Keby sme aj takéto plochy navrhli, nevyhli by sme sa tlaku človeka na využívanie týchto plôch na rekreáciu cez zelené pešie koridory. Preto nemôžeme hovoriť o ekologickej funkcii, môžeme hovoriť o funkcii zlepšenia životného prostredia - funkcia environmentálna, ktorá je dôležitejšia v centre (vôbec v sídle), ako ekologická pretože užívateľom mesta je človek, jeho spoločenstvo. Ide nám teda o udržanie vhodných podmienok pre život predovšetkým človeka.

2.5.4.2.2 Funkčné využitie plôch zelene

Pozemky s funkciou prírodnej zelene (ZP) – pozemky určené ako plochy zelene v prírodnej štruktúre s obmedzeným prevádzkovým využitím a prístupom bez doplnkových funkcií.

a) Prevládajúce funkčné využitie: zeleň prirodzených spoločenstiev so stabilizačnou ekologicky významnou funkciou.

b) Prípustné doplnkové funkčné využitie: údržba a úprava existujúcich peších komunikácií a ich súčastí vrátane mobiliáru (ochranné zábradlia, oporné murivá, oplotenie, schodiská, rampy, smetné koše, prvky verejného osvetlenia a pod.)

c) Nepripustné funkčné využitie : stavebné a prevádzkové využitie pozemkov nesúvisiace s funkčným využitím prírodnej zelene.

Pozemky s funkciou parkovej zelene (ZPA) – pozemky parkovo upravenej zelene s prvkami malej architektúry viazanej na účelové využitie plochy.

a) Prevládajúce funkčné využitie: účelová zeleň v parkovej úprave s vyhradeným, alebo voľným prístupom.

b) Prípustné doplnkové funkčné využitie: pešie komunikácie, prvky malej architektúry (vodné prvky, mobiliár, architektonické prvky a výtvarné diela) oddychové a relaxačné plochy.

c) Nepripustné funkčné využitie : stavebné a prevádzkové využitie pozemkov nesúvisiace s funkčným využitím parkovej zelene.

2.5.4.2.3 Priestorové predpoklady

Z hľadiska charakteristiky rozvoja zelene v prostredí centra mesta sú svojimi špecifikami, podmienkami a funkčným využitím príbuzné priestory rozčlenené do kategórií, pre ktoré sú formulované buď všeobecné alebo aj konkrétne zásady a odporúčania pre riešenie zelene.

2.5.4.2.3.1 Nábrežná zeleň

Priestorovo ide o líniovú organizovanú zeleň popri toku rieky Nitra. S nepatrnými pauzami možno hovoriť o kompaktnej línii pomerne malej šírky, ktorá vytvára spojnicu medzi Parkom na Sihoti a Kalváriou a ďalej až k Dvorčanskému lesu. Porast väčšinou jednovrstevný, zapojený, súvislý, 80% pokryvnosť. Charakterovo táto zeleň predstavuje funkcie ekologické (ktorá spolu s existenciou toku rieky vytvára biokoridor nadregionálneho významu, čím táto zeleň predstavuje najvýznamnejší prvok v rámci riešeného územia), klimatické, hygienické (pohlčovacie pachov a prachu), rekreačné (možnosť dennej rekreácie obyvateľstva mesta), environmentálne a estetické (prostredie poskytuje estetické zážitky).

Návrh pripomína predovšetkým skutočnosť, že existencia takéhoto významného ekologického prvku v rámci mestského prostredia vyžaduje zvýšenú mieru starostlivosti o túto zeleň pre vysokú náchylnosť na jej likvidáciu predovšetkým s kultúrnych vplyvov (znečisťovanie, fyzické ničenie). Ďalej pre vytvorenie plnohodnotnej funkcie tejto zelene je nutné doplniť všetky pauzy novou vzrastlou zeleňou a krami. Druh a spôsob výsadby nie je predmetom tejto práce (je nutné vypracovať osobitnú dokumentáciu).

2.5.4.2.3.2 Parky a parčíky

Plnia rekreačnú funkciu pre širšiu vrstvu obyvateľov. Je potrebné preto vytvoriť dostatok zákutí s lavičkami, aby sa rôzne vekové kategórie obyvateľov navzájom nevyrušovali. Výsadby zelene treba orientovať tak, aby vytvárali slnečné, ale aj zatienené miesta pre umiestnenie odpočinkových plôch. Historické parky by mali byť udržiavané podľa pôvodného sadovníckeho zámeru s možnosťou doplnenia o drobnú architektúru v zmysle kopmozície. Nie je vhodné krovinný porast úplne likvidovať.

Park na Hradnom vrchu (ÚPČ 17, 22). Priestorovo sa jedná o kompaktnú zeleň obopínajúcu Hradný vrch takmer zo všetkých strán na pomerne zložitej terénnej konfigurácii upravený podľa sadovníckeho projektu. Hmota zelene sa nachádza v tesnej návaznosti na Park na Sihoti. Charakterovo sa jedná o významnú zeleň s hľadiska ekologických funkcií (biocentrum lokálneho významu s existenciou pôvodnej vegetácie na skalkách z dolomitového vápenca), ďalej klimatických, hygienických, rekreačných (denná rekreácia obyvateľstva) a estetických (umocňuje a podporuje najvýznamnejšiu stavebnú dominantu - Nitriansky hrad).

Návrh podobne ako v prechádzajúcej časti zdôrazňuje starostlivosť o zeleň pričom z hľadiska výsadby zelene porast je vhodný bez väčších úprav. Pre podporenie rekreačnej funkcie je nutné previesť rekonštrukciu jestvujúceho systému chodníkov a schodíkov so sprístupnením jestvujúcej jaskyne.

Parčík na Kúpeľnej ulici (ÚPČ 28). Priestorovo je to zeleň, jednovrstvený porast, stromy roztrúsené. Charakterovo možno hovoriť o funkciách klimatická, hygienická, estetická.

Návrh predpokladá docieľiť kvalitatívne nového parkového priestoru, predovšetkým pre rekreačnú funkciu.

2.5.4.2.3.3 Mestský cintorín

Priestorovo je zeleň zapojená, jednovrstvená. Charakterovo mestský cintorín svojou polohou v centre zohráva so svojou vzrastlou vegetáciou dôležitú úlohu v plnení environmentálnych funkcií, ďalej plní funkciu rekreačnú, estetickú (mali by prevládať vysoké stromy smútočného habitu alebo tmavej farby, priestory riešiť dôstojne. Kvetinové záhony navrhovať čo najmenej, pretože kvety sa vysádzajú na hrobách. Cintoríny by mali mať obvodovú zeleň na zabezpečenie intimity).

Návrh predpokladá omladenie vegetácie domácimi druhmi dopĺňaný smútočnými aj cudzokrajnými drevinami s použitím krovín a popínaviiek (ponechať percentuálne zastúpenie vzrastlej vegetácie). Možnými úpravami je možné sledovať vytvoriť predpoklad, že sa vytvorí podmienky pre ekologickú funkciu.

2.5.4.2.3.4 Zeleň námestí

Zeleň by mala byť tvorená sadovými úpravami, oddychovými plochami a pod. Jej hlavná funkcia je estetická, reprezentačná, historická, ale aj klimatická a hygienická. Mala by dotvárať charakter námestia, podporovať disp. riešenie námestia. Usporiadanie, štruktúra a druh. zloženie porastu sa podriaďuje sadovníckemu zámeru.

Priestor pri OD Tesco (ÚPČ 65). Priestorovo stromoradie po oboch stranách roztrúsené v spevnenej ploche, vegetácia pri OD Tesco v nádobách. Charakterovo plní funkciu estetickú a environmentálnu teraz ul. charakteru. Návrh predpokladá celkovú rekonštrukciu zelene so zmenou charakteru na zeleň na námestí zmysle novo navrhovaných priestorových zmien s výsadbou vzrastlej zelene predovšetkým environmentálnej a esteticko-rekreačnej funkcie.

Hradné námestie (ÚPČ 19). Na túto plochu bol už vypracovaný sadovnícky návrh.

Pribinovo námestie (ÚPČ 44). Priestorovo je zeleň organizovaná podľa sadovníckeho plánu. Charakterovo je to neadekvátna zeleň z hľadiska kvality historického prostredia.

Návrh predpokladá novú úpravu námestia v zmysle novo navrhovaných priestorových zmien s výsadbou vzrastlej zelene predovšetkým environmentálnej a esteticko-rekreačnej funkcie.

Svätoplukovo námestie (ÚPČ 59). Priestorovo podľa novo navrhovaného usporiadania námestia sa na ploche námestia nenachádza žiadna zeleň.

Text sa dopĺňa: Návrh ZaD1 ÚPN CMZ reguluje obnovu a výsadbu novej vysokej zelene pozdĺž fasád Divadla A. Bagara. Nová výsadba zelene je plánovaná aj v rámci „zakrivenej aleje“ okolo námestia, zo strany Mostnej ulice, v polohe novovytvorených uličných priestorov prepájajúcich námestie s Mostnou ulicou a Kúpeľnou ulicou.



Návrh predpokladá novú úpravu námestia v zmysle novo navrhovaných priestorových zmien s výsadbou vzrastlej zelene predovšetkým environmentálnej a estetickéj funkcie. Existujúci parčík pri divadle a pri bývalej soche je začlenený do navrhovaných stavebných parciel.

Priestor pri Mestskom a Krajskom úrade (ÚPČ 67, 68). Priestorovo je prevedená sadovnícka výsadba vzrastlých stromov a krovín. Charakterovo plní estetickú, enviromentálnu, hygienickú a klimatickú funkciu.

Návrh predpokladá novú úpravu námestia v zmysle novo navrhovaných priestorových zmien s obnovou vzrastlej zelene predovšetkým na environmentálnej a estetickéj funkcie.

Na vršku (ÚPČ 36). Priestorovo je to zeleň, jedno až dvojrstvový porast roztrúsený, čiastočne medzernatý. Charakterovo možno hovoriť o priemernej estetickéj funkcii bez sadovníckej kompozície a ďalej o klimatickej, hygienickej, environmentálnej a rekreačnej funkcii.

Návrh predpokladá estetické a kompozičné upravenie, využitie ako ukončenie pešej zóny v odychovej časti. Ponechať veľké zastúpenie vzrastlých drevín s postupnou výmenou preschýnajúceho stromoradia po pravej strane od kostolika.

Cyrlometodské námestie (ÚPČ 6). Priestorovo sa tu nachádza línia vzrastlej zelene a trávnatý porast. Línia zapojená, súvislá, jednovrstvená. Charakterovo bez estetického stvárnenia dobrej sadovníckej hodnoty s funkciami rekreačnou, hygienickou, klimatickou.

Návrh predpokladá zvýšenie estetického pôsobenia priestoru a jeho plné začlenenie do mestského prostredia s environmentálnou funkciou.

2.5.4.2.3.5 Zeleň ulíc

Komunikáciám a uliciam treba venovať veľkú pozornosť, pretože sú jedným zo znečisťujúcich zdrojov životného prostredia. Prach, pach, hluk sa dajú čiastočne eliminovať vysadením čo najširšieho a hustého pásu zelene. Pásky stromov je vhodné doplniť krovitým podrastom. Pri výsadbách treba pozorne vyberať druhy odolné voči znečisteniu. V uliciach, kde priestor je obmedzený spevnenými plochami, a ak podzemné siete neobmedzujú výsadbu, je vhodné ich rozrušenie, výmena pôdy a následní výsadba stromov. Jestvujúcu zeleň v priestoroch ulíc pokiaľ je možné, i pri zložitých priestorových podmienkach, je potrebné ponechať.

2.5.4.2.3.6 Sídľisková zeleň

Výsadba zelene okolo obytných blokov je často priestorovo obmedzená. Na malých plochách doporučujeme vysadiť kvitnúce kry, dreviny s úzkou korunou, popínavé a plazivé dreviny na rôznych stenách, pergolách a pod. Ak je k dispozícii väčšia plocha, môžeme ju upraviť s rôznymi tvarovo a farebne odlišnými drevianmi, využiť odpočívadlá, lavičky ale i trávnaté plochy. Výsadbu neopakujeme rovnakú pre každým vchodom, ale plochu riešime ako celok pred celým obytným domom. Vzrastlé stromy nevysádzame tesne pri budove, alebo len ojedinele, aby netvorili svetlu a slnku nepriestupnú clonu.

2.5.4.2.3.7 Zeleň areálov

Návrh predpokladá, že takáto zeleň nie je začlenená medzi verejnú zeleň (čo však nevylučuje jej prípadné verejné využívanie) ale je klasifikovaná ako vnútrobloková zeleň, i keď sa k takejto zeleni pristupuje ako k zeleni súkromnej.

2.5.4.2.3.8 Súkromná zeleň

Súkromná (vnútrobloková) zeleň je regulovaná iba požiadavkou na jej podielové zastúpenie v rámci zastavanej plochy. Jej poloha, tak ako je dokumentovaná v grafickej časti vo výkresoch č.3 a 7, je nezáväzná a vyjadruje možnosť umiestnenia. Na pozemkoch s prípustnou intenzívnou formou zástavby (100% zastavanosť parcely) integrovať zeleň do stavby a na parcelu v podiele min. 10% z pôdorysnej plochy striech. Na pozemkoch s extenzívnou formou zástavby (do 80% zastavanosti parcely) vymedziť plochy pre výsadbu zelene v podiele min. 15% z celkovej plochy parcely.

tab.: 8 **Prehľad drevín z hľadiska niektorých vlastností dôležitých pri výbere pre dané lokality**

	plocha listov	hustota koruny	fáza olistenia	odpad listov	typ listov	šírka koruny	špecifické stanovovanie	stupeň odolnosti voči SO ₂	stupeň odolnosti voči NH ₃	stupeň odolnosti voči exhalátom	Ekologické využitie		
											rekultivácie	reakcia pôdy	stabilizácia svahov
Acer negundo	4	4				1		3	(3)	3	1	1,2	
Acer platanoides	3	3	4-5		4	1		2		2	2	1	

	plocha listov	hustota koruny	fáza olistenia	odpad listov	typ listov	šírka koruny	špecifické stanovovanie	stupeň odolnosti voči SO ₂	stupeň odolnosti voči NH ₃	stupeň odolnosti voči exhalátom	Ekologické využitie		
											rekultivácie	reakcia pôdy	stabilizácia svahov
Acer pseudoplatanus	3	1	4	1	4	1		2	(2)	2	2	1	
Aesculus hippocastanum	2	2	4	2	4	1		2		3	2	3	
Betula verrucosa	4	2	4	2	4	1	1,2	1	(2)	2	1	3	
Corylus Colurna	4	2		3	2		1		2	1	1		
Fagus silvatica	4	4	5	3	4	1	3,4	3	(2)	2	2	1	
Fraxinus excelsior	4	4	4-5		3	1	2,3	2	(2)	2	2	3	
Fraxinus ornus	5	3	4-5		3	2	1,4			3	1	1	
Juglans nigra	4	3			3	1		(2)		3		3	
Paulownia tomentosa	4	3	3-4		1	1				1		1	
Populus nigra	5	4	4-5		4	1	2	(3)		3	1,2	3	1
Populus nigra cv. Italica	5	4	4-5			3		2		2		3	
Quercus rubra	3	3			3	1				2	2	1	
Sophora japonica	4	4			3	1		3		3	1	1	
Sorbus aucuparia	4	2	4		3	1	2,3; 5	2		3	1,2	2	1
Tilia cordata	3	3	4-5		3	1	3	2	(1)	2	1	3	
Tilia platyphyllos	4	3	5		1	1	2,3	(3)		2		3	

Legenda:

Listová plocha drevín:
 1 – mimoriadne vysoká
 2 – veľmi veľká
 3 – veľká
 4 – stredná
 5 – malá

Koeficient hustoty koruny:
 1 – veľmi vysoký
 2 – vysoký
 3 – stredne vysoký
 4 – nízky

Fáza olistenia:
 3 - marec
 4 – apríl
 5 – máj

Odpad listov:
 1 – 14. októbra
 2 – 25. októbra
 3 – 31. októbra

Typ listov:
 1 – chlpaté z oboch strán
 2 – chlpaté z vrchnej strany
 3 – chlpaté zo spodnej strany
 4 – lysé

Šírka koruny:
 1 – veľká
 2 – stredná
 3 – malá

Špecifické stanovisko:
 1 – suché
 2 – vlhké
 3 – zatienené
 4 – zásadité
 5 – kyslé

Stupeň odolnosti voči SO₂, NH₃, exhalátom:
 1 – citlivé
 2 – relatívne rezistentné
 3 – rezistentné
 (Údaj v zátvorke nie je jednoznačne preukázaný)

Ekologické využitie dreviny vhodné na rekultiváciu atopogénnych vôd:

1 – prípravné dreviny
 2 – cieľové dreviny

Dreviny vyžadujúce špecifické podmienky pôdnej reakcie:

1 – zásaditá reakcia



2 – kyslá reakcia

3 – druhy s vyššou ekologickou valenciou

Dreviny, ktoré svojim bohatým koreňovým systémom majú schopnosť stabilizovať svahy:

1 – dreviny s uvedenou schopnosťou.

2.5.4.3 Ochrana ovzdušia pred vplyvom exhalátov automobilovej dopravy

Znečistenie ovzdušia je jedným z významných kritérií pre hodnotenie kvality životného prostredia v meste. Jedným z najväčších zdrojov znečistenia najmä v centrách miest je automobilová doprava, ktorou sú produkované najmä emisie oxidu uhľového (CO) a oxidy dusíka (NO_x) a polietavý prach. V celkovej úrovni znečistenia ovzdušia však významne prejavujú aj lokálne zdroje výrobných zariadení v území mesta. V súčasnom období sa ako signálny prvok znečistenia v mestských aglomeráciách sleduje stav znečistenia oxidom siričitým (SO₂), ako dôsledok nekvalitného spaľovania fosílnych palív. Aj keď doprava tieto škodliviny produkuje len v minimálnom množstve, skúsenosti ukazujú, že počas vysokých koncentrácií SO₂ sú nepriaznivé meteorologické rozptyľové pomery v celom území mesta a v týchto obdobiach sú dosahované aj najvyššie koncentrácie CO a NO_x.

Z výsledkov meraní v rôznych mestách sa dá predpokladať, že podiel automobilovej dopravy na produkcii emisií CO je cca 70% celkového množstva a podiel NO_x cca 26 – 35% z celkového množstva týchto škodlivín. Najexponovanejšie z tohto pohľadu sú však centrá miest a najmä trasy s blízkou zástavbou (viacpodlažnou) s vysokým dopravným zaťažením, kde sú minimálne možnosti rozptylu najmä v období inverzií.

Samostatný monitorovací systém je nutné navrhnúť len na základe konkrétneho poznania zaťaženia územia emisiami, z tohto dôvodu by bolo vhodné pred rozhodnutím o zavedení takéhoto systému vykonať min. 2 kontrolné merania emisií (zimné a letné obdobie) v trvaní cca 10 dní na reprezentatívnych profiloch mesta mobilným meracím laboratóriom. Sledovanie by sa malo zamerať na kritické lokality CMZ, najmä Štúrova ul. (Rondel), Mostná ul. a Štefánikova (pri železničnej stanici a SAD) a najmä križovatka pri OD TESCO (polohy merania vid. mapa 18). V týchto bodoch by sa mohli perspektívne osadiť aj stabilné monitorovacie zariadenia, ktoré by systematicky sledovali vývoj ekologickej situácie (znečistenia ovzdušia + hluk) v meste Nitra.

Je samozrejmé, že zistenie základného východiskového stavu je len prvým krokom a nemôže odstrániť podstatu znečisťovania – t. j. presmerovanie automobilovej dopravy mimo centra mesta.

V systéme monitorizácie sa využíva riešenie ekologickej situácie podľa stupňov znečistenia, kde v oblasti dopravy je možné riešiť situáciu:

- odklonom nákladnej dopravy z centra mesta,
- výzvou občanom, aby nepoužívali osobné vozidlá,
- zákazom vjazdu vybraných vozidiel (aj osobných) do vyhradených zón.

Pri stanovení účinných opatrení, ktoré musia mať komplexný záber, je nutné vychádzať z dokonalého poznania smerovania dopravy najmä presne poznať pomer nutnej a nadbytočnej dopravy pre obsluhu chráneného územia. Súčasne je však nutné zabezpečiť náhradné riešenie – napr. zvýšenie výkonu MHD a pod.

V podmienkach Nitra je možné už hneď po dobudovaní južného objazdu realizovať vylúčenie tranzitnej dopravy IAD aj ND z centra, i keď v smeroch Nové Zámky – Levice – B. Bystrica by sa trasa predĺžila. Kritické náhradné riešenia je nutné zabezpečiť v predstihu, s presným organizačným a technickým zabezpečením – spôsob vyhlásenia, vyznačenie, kontrola a usmerňovanie vozidiel.

Pretože však celkový počet tranzitných jász cez centrum mesta nie je vyšší ako 10% objemu dopravy, takéto opatrenie môže mať len nízku účinnosť. Doporučujeme preto spracovať na základe prvých kontrolných meraní a doterajších poznatkov HES samostatný elaborát riešiaci podmienky krátkodobých regulačných opatrení vo väzbe na monitoring znečistenia ovzdušia.

Pre zlepšenie dopravných podmienok v centre mesta, popri organizačno-regulačných opatreniach – je závažným predpokladom plynulosti dopravy aj kvalitný systém riadenia dopravy svetelnou signalizáciou, kde vyššia úroveň riadenia – plošné semidynamické riadenia dopravy (detektory, predlžovanie, či vynechávanie zelených fáz), by mohlo efektívnejšie zvládnuť dopravné nároky na komunikačnej sieti, a odstrániť zhluky vozidiel na riadených križovatkách. Takýto systém a úroveň riadenia by mal byť súčasťou prestavby riadených uzlov – jedná sa o rekonštrukciu radičov s cieľom realizácie kvalitnej koordinácie dopravných prúdov s pružnou reakciou na stav dopravy.

Vybudovanie stabilných monitorovacích staníc (v 1 – 3 lokalitách) by umožnilo priamo sledovať výsledky zmien organizácie dopravy a dobudovania dopravnej siete mesta. Mohlo by byť jedným z objektívnych ukazovateľov zmien v živote mesta a pomáhalo by mestskému zastupiteľstvu pri rozhodovaní o možnostiach rozvoja mesta.

Vzhľadom na jeho zložitosť a vysokú finančnú náročnosť by však jeho príprava a realizácia mala byť riešená v podrobných a samostatných špecializovaných dokumentáciách.





2.5.4.4 Požiadavky na ochranu pôdneho fondu

Na území centrálnej mestskej zóny sa nenachádza súvislo poľnohospodársky obrábaný pôdny fond. Riešené územie sa nachádza v hranici zastavaného územia vymedzenej k 1. 1. 1990, z čoho vyplýva, že na dlhšie zábery pôdy z dôvodu stavebnej činnosti sa vzťahujú zákonné opatrenia dotýkajúce sa odsúhlasovania realizovaných záberov s príslušným pozemkovým úradom.

2.6 KONCEPCIA TECHNICKEJ VYBAVENOSTI

2.6.1 ZÁSBOVANIE PITNOU VODOU

Na základe orientačného výpočtu potreby vody pre dlhodobý výhľad a po zhodnotení kapacitných a tlakových pomerov vo vodovodnej sieti na riešenom území za predpokladu plného využitia podľa návrhu územného plánu, bude potrebné v jednotlivých častiach urobiť nasledovné úpravy:

Horné mesto - kapacita siete vyhovuje, bude potrebné vylepšiť tlakové pomery v sieti.

Dolné mesto - jestvujúca vodovodná sieť vyhovuje zámerom.

Predmostie - Kmeťkova ulica - v prípade zvýšenia zástavby na 5 podlažnú bude potrebné prehodnotiť tlakové pomery, vymeniť potrubie za DN 100 s prepojením na Wilsonovo nábregie.

Párovce - v prípade dobudovania zástavby na 5 podlažnú bude potrebné prehodnotiť tlakové pomery v sieti na Piaristickej ulici a na Palánku.

Dobudovať uličné vodovodné rady v mieste novo navrhovanej zástavby v priestore medzi ulicami Palánok, Štúrova a Piaristická.

Mlyny - v prípade dobudovania zástavby na 4 podlažnú, v uliciach Československej armády a Chalupkovej bude potrebné prehodnotiť tlakové pomery, vymeniť potrubie za DN 100.

Pri cintoríne - Damborského ulica - v prípade dobudovania zástavby na 4 podlažia - bude potrebné prehodnotiť tlakové pomery v sieti, vymeniť potrubie za DN 100.

Pri stanici - pri budovaní prepojenia Staničnej ulice na Novozámockú, bude potrebné dobudovať uličný vodovodný rad s prepojením na jestvujúce rady na Staničnej a Novozámockej ulici.

Pri posudzovaní jestvujúcej vodovodnej siete na riešenom území sme vychádzali z informácie prevádzkovateľa vodovodnej siete a z orientačného výpočtu potreby vody pre dlhodobý výhľad (Metodické pokyny Ministerstva pôdohospodárstva SR).

Výpočet potreby vody (pre výhľad r. 2030):

Špecifické potreby vody:

-pre domácnosti VFD = 105 l/os.deň

-ostatný odberatelia VFO = 64 l/os.deň

-voda nefakturovaná VNF = 65 l/os.deň

-celková špecifická potreba vody VFC = VFD + VFO = 169 l/os.deň

-špecifická potreba určená na realizáciu VVR = VFC + VNF = 234 l/os.deň

Priemerná potreba pitnej vody v CMZ:

$Q_p = VVR \times ZO = 234 \text{ l/os.deň} \times 9790 \text{ obyv.} = 2\,290\,860 \text{ l/deň} = 26,5 \text{ l/s}$

z toho domácností:

$Q_d = VFD \times ZO = 105 \text{ l/os.deň} \times 9790 \text{ obyv.} = 1\,027\,950 \text{ l/deň} = 12 \text{ l/s}$

ostatné:

$Q_o = VFO \times ZO = 64 \text{ l/os.deň} \times 9790 \text{ obyv.} = 626\,560 \text{ l/deň} = 7 \text{ l/s}$

celkove:

$Q_c = VFC \times ZO = 169 \text{ l/os.deň} \times 9790 \text{ obyv.} = 1\,654\,510 \text{ l/deň} = 19 \text{ l/s}$

Maximálna potreba pitnej vody:

$Q_{max} = Q_p \times k_d = 26,5 \times 1,35 = 35,8 = 36 \text{ l/s}$

2.6.2 ODVÁDZANIE A ČISTENIE ODPADOVÝCH VÔD

Nový návrh využitia územia CMZ predpokladá zvýšenie súčiniteľa odtoku v jednotlivých kanalizačných okrskoch oproti pôvodnému hydrotechnickému posúdeniu (HYCO Bratislava 1997), čo bude mať v povodiach jednotlivých zberačov nasledovné dôsledky:

Zberač „A“ a jeho povodie:

Podzámska ulica - úsek zberača poddimenzovaný, v prípade využitia územia podľa zámerov územného plánu je potrebná rekonštrukcia. Väčšia časť povodia Nitričky sa uvažuje presmerovať do zberača „C“ na Mostnej ulici, takže úsek zberača „A“ na Mostnej ulici a Wilsonovom nábregí po pripojenie zberača „C“ bude vyhovovať. Ostatná časť zberača „A“, ktorý prechádza riešeným územím CMZ je už teraz a teda aj bude preťažený. Preto pri realizovaní územného plánu je nutná rekonštrukcia zberača „A“, resp. výstavba nového nielen na území CMZ, ale aj v celej jeho dĺžke. Do povodia zberača „A“ patrí aj stoka „I“, ktorá odvádza odpadové vody z územia Kupeckej ulice, časti Štefánikovej, Radlinského a Sládkovičovej ulice. Táto stoka svojou kapacitou v hornej časti vyhovuje, v ulici Radlinského až po zaústenie do zberača „A“ bude potrebná rekonštrukcia.

Zberač „B“ a jeho povodie:

Časť zberača na Štefánikovej a na Hodžovej ulici bude v prípade navrhovaného využitia územia poddimenzovaná, bude potrebná rekonštrukcia. Taktiež stoka B10 (od tržnice po Coborihu ulicu) v prípade realizácie pokračovania pešej zóny je potrebná rekonštrukcia stoky na DN 800.

Zberač „C“ a jeho povodie:

Zberač „C“ v celej svojej dĺžke cez riešené územie je už teraz preťažený. V prípade realizovania zámerov využitia podľa územného plánu, je nutná rekonštrukcia tejto časti zberača. Stoky C6 a C11 zámerom územného plánu vyhovujú.

Zberač „D“ a jeho povodie:

Cez riešené územie prechádza koncová časť zberača „D“. Táto časť zberača je taktiež preťažená až po odľahčovaciu komoru, bola už však predmetom posudzovania a projektového riešenia spolu s odľahčovacou komorou. Taktiež ako predchádzajúce zberače prechádzajúce riešeným územím aj tento zberač v prípade ďalšieho realizovania návrhu územného plánu je potrebné rekonštruovať, prípadne prijať iné opatrenia na zvýšenie kapacity zberača „D“. Podobne aj u stoky, ktoré sú zaústené do zberača „D“ - D1 na Štefánikovej ulici a D5 sú poddimenzované je potrebná rekonštrukcia (v prípade realizácie zámerov územného plánu).

Zberač „E“ a jeho povodie:

Zberač „E“ privádza odpadové vody z mestskej časti Čermáň. Cez riešené územie prechádza jeho koncová časť so zaústením do zberača „A“. Aj tento zberač je v tejto časti poddimenzovaný, je potrebná rekonštrukcia.

Podmienkou ďalšieho využitia územia je výstavba novej mestskej ČOV a rekonštrukcia stokovej siete v uvedenom rozsahu. Pri riešení projektovej dokumentácie stokovej siete na riešenom území je potrebné vykonať podrobnejší hydrotechnický výpočet stokovej siete. Nakoľko celkové zhodnotenie rozšírenia a rekonštrukcie stokovej siete na území Nitry bolo vypracované v roku 1979 a od tohto času sa zmenila v pomerne veľkom rozsahu zástavba a odtokové pomery, bolo by žiadúce vypracovať nové hydrotechnické posúdenie stokovej siete na celom území Nitry, z ktorého by sa vychádzalo pri riešení dielčích častí.

2.6.3 ZÁSBOVANIE PLYNOM

Územie CMZ Nitry v súčasnosti spĺňa zmiešanú zónu so zastúpením obytnej vybavenosti i výrobnou funkciou. ÚPN - CMZ Nitra bude uvažovať s rozmiestnením polyfunkčných domov kombinované s obytnými priestormi, ďalej s jednoúčelovými objektmi (administratíva, obchody, drobné výrobné). Počíta sa zo zahusťovaním a vyplňaním prelúk - dostavbami medzi jestvujúcimi objektmi po určitých etapách.

Vzhľadom na možnosti novej výstavby v CMZ Nitra (konkrétne lokality sú špecifikované ďalej) bude nutné v závislosti na časovom postupe výstavby každú lokalitu posudzovať z hľadiska napojenia na jestvujúce plynovodné siete individuálne, s prihliadnutím na koncepciu generelu plynifikácie mesta Nitry ako celku a zohľadňovať stanovisko SPP OZ Nitra, ktorý monitoruje tlakové a kapacitné pomery reálne v čase, keďže údaje a zábery v generale plynifikácie mesta z r. 1988 sú už v mnohom neaktuálne.

Realizácie zástavby podľa ÚPN CMZ Nitra predpokladá nasledovné dôsledky pre možnosti napojenia na rozvod plynu:

a) Podzámska - Mostná, ÚPČ 33. a 42. (preluka s uvažovanou zástavbou 3. až 4. podlažných objektov polyfunkčného charakteru), pre túto časť sa pripravuje plynofikačný prepoj STL plynovodom z Podzámskej ulice na Mostnú ulicu;

b) Svätoplukovo námestie, ÚPČ 59. až 61. (územie s uvažovanou zástavbou 3. až 4. podlažných objektov polyfunkčného charakteru), pripojenie z Mostnej ulice zo STL;

c) Mostná

d) Piaristická - Palánok, ÚPČ 16., 38., 41. a 77. (územie s uvažovanou zástavbou 3. až 4. podlažných objektov polyfunkčného charakteru),

e) Podzámska ulica, ÚPČ 42. (preluky s uvažovanou zástavbou 2. až 3. podlažných objektov polyfunkčného charakteru),

f) Piaristická - Štúrova

g) Palárikova, ÚPČ 39. (preluka s uvažovanou zástavbou 3 až 4. podlažných objektov polyfunkčného charakteru), pripojenie zo STL na Štefánikovej triede;

h) Areál mlynov, ÚPČ 7., 20., 65., 66. a 74. (územie s umiestnenou veľkovýrobou s predpokladom zmeny na zástavbu 4. podlažných objektov polyfunkčného charakteru),

Text v bode h) sa mení: Areál mlynov, ÚPČ 7., 20., 65., 66. a 74. (územie s umiestnenou veľkovýrobou s predpokladom zmeny na zástavbu 4. – 5. podlažných objektov polyfunkčného charakteru s možnosťou situovania veľkého objektu v nároží ulíc Štúrovej a Československej armády 10 n.p.),

i) Štefánikova trieda, areál pivovaru, parkovisko pred okresným úradom, ÚPČ 69. a 70. (územie s predpokladanou výstavbou v prelukách prípadne intenzifikácia jestvujúceho stavu, v areály pivovaru v dotyku so Štefánikovou triedou s predpokladom zmeny na zástavbu 4. až 5. podlažných objektov polyfunkčného charakteru),

j) autobusová stanica, ÚPČ 56. a 57. (územie s predpokladom s formovaním novej zástavby pre obsluhu dopravy),

k) železničná stanica. ÚPČ 56.

V uvedených lokalitách je predpoklad pripojenia na STL plynovodnú sieť, pričom kapacitné možnosti a tlakové pomery je nutné preveriť v stupni projektovej dokumentácie u SPP OZ Nitra.



2.6.4 ZÁSBOVANIE ELEKTRICKOU ENERGIU

V urbanistickom návrhu výstavby sa uvažuje s rozšírením bytových jednotiek, občianskou vybavenosťou a s podnikateľskými objektmi vrátane malej výrobnjej časti. Sídlny útvar je rozdelený do urbanistických obvodov (UO), v ktorých je navrhnutá vybavenosť vrátane nárastu potreby na energetickú záťaž.

Spracovaný návrh je, ak 75% rodinných domov pri výstavbe a rekonštrukcií IBV a bytov pri zástavbe HBV bude v stupni elektrifikácie „A“, 25% v stupni „B“. Potrebný príkon pre občiansku vybavenosť, podnikateľskú činnosť je uvažovaný ako predpoklad, vid' pri jednotlivých UO.

V UO 1 – Horné mesto sa uvažuje s celkovou rekonštrukciou bytovej časti a prevádzok, nárast el. energie sa predpokladá:

Bytová časť	75,0 kVA
Prevádzky – občianska vybavenosť	120,0 kVA
Spolu	195,0 kVA

Predpokladaná energetická bilancia pre navrhovanú bytovú občiansku vybavenosť bude krytá z existujúcej trafostanice TS 070. Sekundárne káblové rozvody pre rozšírenie budú riešené podľa potreby priamo pri výstavbe – rekonštrukcii.

V UO 2 – Dolné mesto je riešený návrh rekonštrukciou s riešením polyfunkčných objektov, s doplnením IBV. Nárast byt. jednotiek a občianskej vybavenosti bude mať následne prírastok spotreby el. energie, bude nutné riešiť:

Vzhľadom na vyťaženosť TS 068, TS 067 je potrebné v priestore ul. Mostná riešiť novú TS 1 x 400 kVA (spracovaná štúdia) a rekonštruovať TS 067 z 2 x 400 kVA na 2 x 630 kVA. Po tejto rekonštrukcii bude možné napojiť príkon pre rozšírenie cca 630 kVA. Rozšírenie občianskej vybavenosti v blízkosti TS 065 bude možné po doplnení transformátora do rezervnej kobky a to 1 x 400 kVA.

Spôsob nárastu el. energie bude známa po určení rozsahu a spôsobu rozšírenia a druh činnosti.

Sekundárne káblové rozvody pre rozšírenie budú riešené podľa potreby napätových pomerov priamo pri výstavbe – rekonštrukcii.

V UO 3 – Čineš je riešený návrh rekonštrukciou s riešením polyfunkčných objektov, s doplnením IBV. Nárast byt. jednotiek a občianskej vybavenosti bude mať následne prírastok spotreby el. energie bude nutné riešiť:

Vzhľadom na vyťaženosť TS 0073 je potrebné v priestore UO 3 riešiť novú TS 1 x 400 kVA a rekonštruovať TS 075 z 1 x 400 kVA na 1 x 630 kVA. Po tejto rekonštrukcii bude možné napojiť príkon pre rozšírenie cca 500 kVA. Rozšírenie občianskej vybavenosti v blízkosti TS 071 bude možné po rekonštrukcii transformovne z 2 x 400 kVA na 2 x 630 kVA.

Spôsob nárastu el. energie bude známa po určení rozsahu a spôsobu rozšírenia a druhu činnosti.

Sekundárne káblové rozvody pre rozšírenie budú riešené podľa potreby napätových pomerov priamo pri výstavbe – rekonštrukcii.

V UO 4 – Párovce je riešený návrh rekonštrukciou s riešením polyfunkčných objektov, s doplnením IBV a objekty pre podnikateľské účely. Nárast byt. jednotiek, občianskej vybavenosti a podnikateľských objektov bude mať následne prírastok spotreby el. energie a bude nutné riešiť:

Spôsob nárastu el. energie bude známy po určení rozsahu a spôsobu rozšírenia a druhu činnosti. Podľa tejto činnosti sa bude musieť pristúpiť k rekonštrukcii trafostaníc podľa najväčšieho odberu – rekonštruovať z 1 x 400 kVA na 1 x 630 kVA, prípadne vybudovať novú TS s výkonom 1 x 400 kVA ak v mieste riešenia výstavby stúpne odber nad 150 kVA.

Sekundárne káblové rozvody pre rozšírenie budú riešené podľa potreby napätových pomerov priamo pri výstavbe – rekonštrukcii.

V UO 7 – Pri Cintoríne je riešený návrh rekonštrukciou s riešením polyfunkčných objektov, s doplnením IBV a objekty pre podnikateľské účely. Nárast byt. jednotiek, občianskej vybavenosti a podnikateľských objektov bude mať následne prírastok spotreby el. energie a bude nutné riešiť:

Spôsob nárastu el. energie bude známy po určení rozsahu a spôsobu rozšírenia a druhu činnosti. Podľa tejto činnosti sa bude musieť pristúpiť k rekonštrukcii trafostaníc TS 063, TS 062 podľa najväčšieho odberu – rekonštruovať z 2 x 400 kVA na 2 x 630 kVA ak v mieste riešenia výstavby stúpne odber nad 150 kVA.

Sekundárne káblové rozvody pre rozšírenie budú riešené podľa potreby napätových pomerov priamo pri výstavbe – rekonštrukcii.

V UO 8 – Mlyna je riešený návrh rekonštrukciou s riešením polyfunkčných objektov, s doplnením IBV a objekty pre podnikateľské účely. Nárast byt. jednotiek, občianskej vybavenosti a podnikateľských objektov bude mať následne prírastok spotreby el. energie a bude nutné riešiť:

Spôsob nárastu el. energie bude známa po určení rozsahu a spôsobu rozšírenia a druhu činnosti. Podľa tejto činnosti sa bude musieť pristúpiť k rekonštrukcii trafostaníc TS 079, TS 080 podľa najväčšieho odberu – rekonštruovať z 1 x 400 kVA na 1 x 630 kVA ak v mieste riešenia výstavby stúpne odber nad 200 kVA.

Sekundárne káblové rozvody pre rozšírenie budú riešené podľa potreby napätových pomerov priamo pri výstavbe – rekonštrukcii.

Text sa dopĺňa : Polyfunkčný areál Mlyny je zrealizovanou stavbou a vyššie uvedené požiadavky na nárast spotreby el. energie bude treba doriešiť ešte v súvislosti s výstavbou poslednej etapy: vežového objektu.

V UO 10 – Pri stanici je riešený návrh rekonštrukciou s riešením polyfunkčných objektov a objekty pre podnikateľské účely. Nárast bytových jednotiek, občianskej vybavenosti a podnikateľských objektov bude mať následne prírastok spotreby el. energie a bude nutné riešiť:

Spôsob nárastu el. energie bude možné pokryť z TS 061 do zvýšeného príkonu cca 300 kVA. Vzhľadom na vyťaženosť TS 060 je potrebné túto rekonštruovať z 1 x 400 na 1 x 630 kVA.

Sekundárne káblové rozvody pre rozšírenie budú riešené podľa potreby napätových pomerov priamo pri výstavbe – rekonštrukcii.

V UO 47 – Predmostie je riešený návrh rekonštrukciou IBV s riešením polyfunkčných objektov a objekty pre podnikateľské účely. Nárast bytových jednotiek, občianskej vybavenosti a podnikateľských objektov bude mať následne prírastok spotreby el. energie a bude nutné riešiť:

Pri stúpaní potrebného príkonu o 100 kVA je potrebné riešiť novú TS o výkone 1 x 250 kVA, prípadne rekonštruovať o potrebný príkon TS 121 – zimný štadión alebo TS 071 (ACZ) v UO3.

Sekundárne káblové rozvody pre rozšírenie budú riešené podľa potreby napätových pomerov priamo pri výstavbe – rekonštrukcii.

2.6.5 ZÁSBOVANIE TEPLOM

V najbližšom (návrhovom) období sa uvažuje rozvoj teplofikácie s orientáciou na lokálne tepelné zdroje s palivovou základňou zemný plyn. Nie je perspektívne centralizované vykurovacie objektov z jedného hlavného zdroja alebo z väčších zdrojov. V tejto súvislosti je podmienený rozvoj plynofikačnej siete tak, aby bola zabezpečená odberová kapacita tepelného plynu v každej polohe centrálnej mestskej zóny.

Súčasná ekonomické podmienky nevyvolávajú potrebu hľadať riešenie zásobovania teplom z iných ne-tradičných zdrojov. Iba v obmedzenom rozsahu sa dá uvažovať s vykurovaním, využitím elektrickej energie hlavne pre menšie priestorovo a v energeticky nenáročných prevádzkach. Pre väčšie využitie elektrickej energie nie sú vytvorené odberové podmienky.

Mesto Nitra má záujem udržať a prípadne rozšíriť zásobovanie stavieb v časti Párovce a Predmostie teplom a teplou úžitkovou vodou z centrálneho zdroja tepla ktorý je vybudovaný v lokalite Párovce. V prípade skupinovej dostavby v riešenom území centra mesta je vhodné rokovať o možnosti a podmienkach zásobovania tepla a teplou úžitkovou vodou z centralizovaného rozvodu.

2.7 URČENIE NEZASTAVATEĽNÝCH A PODMIENEČNE ZASTAVATEĽNÝCH POZEMKOV

V návrhu sa vymedzujú nezastavateľné pozemky a plochy na parcelách ktoré sú určené pre dopravnú funkciu – sú to všetky verejné priestory definované ako ulice a námestia.

V návrhu sa vymedzujú nezastavateľné pozemky a plochy na parcelách ktoré sú určené pre verejnú prírodnú a parkovú zeleň.

V návrhu sú vymedzené pozemky a plochy zastavateľné podmiennečne a vymedzené ako územná rezerva pre vybavenosť a verejnú zeleň – výstavba na týchto plochách je limitovaná a podmienená spodrobnením urbanistických regulatívo nižším stupňom dokumentácie na úrovni zastavovacieho plánu a minimálne spracovaním urbanisticko - architektonickej štúdie prevádzkového a objemového riešenia v alternatívach ako podkladu pre rozhodovanie o vhodnosti využitia a priestorového usporiadania územnej časti. Táto dokumentácia po prerokovaní a dopracovaní do výsledného návrhu bude podkladom pre doplnok alebo zmenu ÚPN CMZ.

- Pozemky podmiennečne zastavateľné sú vymedzené v priestoroch:
 - Svätoplukovho námestia
 - okolia divadla Andreja Bagara
 - parkového námestia na Kúpeľnej ulici
 - areálu bývalého podniku Ferenit
 - lokality „Tabáň“ na Štúrovej ulici
 - Štúrovej ulice pred obchodným domom Tesco
 - areálu bývalého podniku Mlynov
 - križovatky ulíc Párovská, Palánok, Mariánska a Ďurkova (pozemok Stapingu a.s.)
 - Piaristickej ulice za objektami Tesco, Orbis, VÚB a Skalnej ulice - priestor vedľa objektu VÚB
 - okolia objektu bývalej „koniarne“ na Štefánikovej ulici
 - urbanistického bloku ohraničeného ulicami Ďurkovou, Vikárskou, Janka Krála, Župným námestím a Farskou ulicou
 - areálu Piaristického kostola sv. Ladislava
- Text sa dopĺňa:** - areálu železničnej a autobusovej stanice
- Palárikovej ulice

Na pozemkoch vymedzených ako podmiennečne zastavateľné plochy je stanovený regulatív výšky zástavby určený počtom nadzemných podlaží smerný. Regulatívy stavebnej a uličnej čiary sú záväzné.

Pre dostavbu pozemkov v priestore Svätoplukovho námestia a Pribinovho námestia, úpravy Štefánikovej ulice v úseku od križovatky Štefánikova – Štúrova ulica po Coborihu ulicu na pešiu zónu sa stanovuje zabezpečiť obstaranie variantných územnoplánovacích podkladov formou súťaže. Vyhodnotené návrhy budú podkladom pre zmeny a doplnky schválenej územnoplánovacej dokumentácie ÚPN CMZ Nitra.



2.8 CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY

Na celom území CMZ v Nitre platí v zmysle zákona č. 543/2002 Z.z. prvý stupeň ochrany prírody. V priestore CMZ v telese hradného vrchu sa nachádza prírodná pamiatka – Nitrianska hradná jaskyňa.

2.9 ETAPIZÁCIA POSTUPOV A ČASOVÁ KOORDINÁCIA STAVEBNÝCH AKTIVÍT

Návrhovým obdobím pre riešenie rozvoja CMZ v územnom pláne je časový horizont k roku 2015. Konkrétny časový horizont jednotlivých vecných zámerov územného rozvoja sa nedá jednoznačne reálne presne časovo určovať, pretože čas a termín realizácie jednotlivých vecných zámerov je závislý od množstva vplyvov objektívneho a subjektívneho charakteru, ktoré nie sú nám v súčasnosti známe, a ktoré sa nedajú s určitou predpokladáť. Z tohto dôvodu základná časová orientácia realizácie vecných zámerov v ÚPN CMZ je uvádzaná v predpokladanom časovom pláne odporúčaného poradia realizácie

- krátkodobom (s časovým vymedzením do 5 rokov) – s uvedením aj ako I. etapa,
- strednodobom (s časovým vymedzením od 5 do 10 rokov) – s uvedením aj ako II. etapa,
- dlhodobom (s časovým vymedzením viac ako 10 rokov) – s uvedením aj ako výhľad po návrhovom období.

Jednotlivé postupy časovej realizácie zámerov sú definované pri návrhoch jednotlivých regulatívnych opatrení v príslušných kapitolách. Jedná sa o časové vymedzenie niektorých intervencií či už funkčnej alebo priestorovej regulácie, ktoré odporúčame z hľadiska ich bonity alebo jednoducho z nevyhnutných potrieb. V polohe odporúčania ich popisujeme aj v poznámkach jednotlivých prvkov regulácie.

Text sa dopĺňa:

Návrh ZaD1 ÚPN CMZ rešpektuje etapizáciu postupov a časovú koordináciu stavebných aktivít ako sú navrhnuté v ÚPN CMZ a rešpektuje členenie časového plánu na realizáciu vecných zámerov ako je uvedené vyššie.

2.10 POZEMKY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, STAVEBNÚ UZÁVERU A VYKONANIE ASANÁCIE

2.10.1 VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

Pre verejnoprospešné stavby (ktoré v záväznej časti schválil schvaľujúci orgán), možno rozhodnutím stavebného úradu pozemky, stavby a práva k nim, potrebné na uskutočnenie stavieb alebo opatrení vo verejnom záujme vyvlastniť alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám obmedziť.

Návrh verejnoprospešných stavieb Text sa mení a dopĺňa:

1. VPS - D2 Vytvorenie a realizácia prepojovacej komunikácie ulíc B. Nemcovej - Za Ferenitkou – Wilsonovo nábrežie v predĺžení trasy ulice Boženy Nemcovej (súvisiaca asanácia časti objektov v bývalom areály Ferenit).
2. VPS – D3 Realizácia prepojenia komunikácie Staničnej a Novozámockej ulice (súvisiaca asanácia dvoch objektov).
3. VPS – D7 Vytvorenie a realizácia ulice a pešieho prepojenia od Štefánikovej ulice k autobusovej stanici.
4. VPS - D8 Vytvorenie a realizácia „Hornotabánskej ulice“, novonavrhovaná komunikácia prepájajúca ulice Palánok a Piaristickú.
5. VPS - D9 Vytvorenie a realizácia námestia s parkovou úpravou priestoru na Kúpeľnej ulici.
6. VPS - D10 Vytvorenie novej ulice – prepojenie medzi ulicami Schurmanova a Janka Kráľa.
7. VPS - D11 Vytvorenie a realizácia komunikácie Veteernej ulice.
8. VPS - D12 Úprava parametrov komunikácie Staničnej a Cintorínskej ulice vrátane križovatky Cintorínska – Štúrova ulica v súvislosti s presmerovaním prístupovej dopravy k centru mesta zo smeru Novozámocká, Staničná, Cintorínska s prepojením na navrhovaný dopravný – obslužný okruh okolo centra mesta – v I. etape presmerovanie cesty I/64 do tejto polohy.
9. VPS - D13 Úprava križovatky Párovská, Ďurkova, Mariánska, Palánok a úprava parametrov komunikácie na Palánku .
10. VPS - D14 Rozšírenie pešej zóny do priestoru Štefánikovej ulice v úseku od bývalého hotela Tatra po ulicu 7. pešieho pluku – zámer postupného rozširovania pešej zóny a formovania nového komerčného centra resp. námestia.
11. VPS - D15 Rozšírenie pešej zóny do priestoru Farskej ulice – úprava priestoru s prioritou pešieho pohybu a obmedzeného dopravného-obslužného prístupu.
12. VPS - D16 Dobudovanie predstaničného priestoru ŽSR vrátane obrátiska MAD.
13. VPS – D17 **Úprava križovatky Párovská, Schurmanova, Vikárska, Ďurkova.**
14. VPS - D18 Realizácia nadzemného parkovacieho objektu pri objekte MsÚ v Nitre.
15. VPS - D19 Realizácia podzemného parkovacieho objektu pred Krajským úradom vrátane parkovej úpravy v úrovni terénu.
16. VPS - D20 Realizácia podzemného parkovacieho objektu a parkoviska na úrovni terénu pred bývalou budovou Domu služieb na Štúrovej ulici.
17. VPS - D21 Realizácia verejného viacúrovňového parkovacieho objektu pri autobusovej stanici.

18. VPS - D22 Realizácia verejného viacúrovňového parkovacieho objektu za strediskom ORBIS na Piaristickej ulici, integrovaného v prevádzke vybavenosti vo vyšších podlažiach.
19. VPS - D23 **Realizácia verejného podzemného parkovacieho objektu na Wilsonovom nábreží pred internátom Mladost', integrovaného v prevádzke bývania a vybavenosti vo vyšších podlažiach.**
20. VPS - D24 Realizácia verejného viacúrovňového parkovacieho objektu za Divadlom Andreja Bagara.
21. VPS - D25 Realizácia viacúrovňového podzemného parkovacieho objektu vedľa Stapingu na Piaristickej ulici, integrovaného v prevádzke vybavenosti umiestnenej vo vyšších podlažiach.
22. VPS - D26 Realizácia verejného podzemného parkovacieho objektu na Svätoplukovom námestí s prístupom z Mostnej ulice, integrovaného **v podzemí stavebných blokov na námestí.**
23. VPS - D27 Realizácia verejného podzemného parkovacieho objektu v lokalite „Tabáň“ na Piaristickej ulici integrovaného v prevádzke vybavenosti vo vyšších podlažiach.
24. VPS - D28 Realizácia verejného podzemného parkovacieho objektu v areáli bývalých Mlynov integrovaného v prevádzke vybavenosti vo vyšších podlažiach.
25. VPS - D29 Realizácia verejného parkovacieho objektu pri Zimnom štadióne.
26. VPS - D33 Úprava prechodu cez areál Polygon alebo realizácia pasáže s prepojením staničného priestoru SAD s Coboriho ulicou.
27. VPS - D32 Realizácia verejného viacúrovňového parkovacieho objektu za hotelom Zobor.
28. VPS - D4 Riešiť prestavbu areálu autobusovej stanice a železničnej stanice v Nitre.
29. VPS - D5 Úprava a rozšírenie križovatky Štefánikova ul. – Ul. Riešiteľov a úprava parametrov Ul. Československej armády.
30. VPS - D30 Realizácia verejného viacúrovňového parkovacieho objektu, v areáli Ferenit na Mostnej ulici.
31. VPS - D31) Realizácia viacúrovňového parkovacieho objektu na Družstevnej ulici.
32. VPS - D1) Vytvorenie vnútorného dopravného okruhu pre dopravnú obsluhu a zásobovanie centrálnej mestskej zóny a MAD v priestore ulíc: Wilsonovo nábrežie, Mostná, Ďurkova, **Párovská.**
33. VPS - D6 Rozšírenie ulice Palánok.
34. VPS – **D34 Realizácia verejného podzemného parkovacieho objektu na Palárikovej ulici integrovaného v prevádzke vybavenosti umiestnenej vo vyšších podlažiach**
35. VPS – **D35 Úprava nivelety plochy Svätoplukovho námestia.**
36. VPS – **D 36 Pešie prepojenia v polohe stavebného bloku v prieluke Štefánikovej a Palárikovej ulice.**

Poloha a líniové vymedzenie navrhovaných verejnoprospešných stavieb je vyznačená vo výkrese č.7.

2.10.2 VYMEDZENIE ÚZEMIA NA STAVEBNÚ UZÁVERU

V súvislosti so zámerom vytvorenia podmienok pre nové uličné priestory a cestné prepojenia doporučujeme vyhlásiť v zmysle Stavebného zákona § 39d stavebnú uzáveru:

- na plochách v priestore bývalého areálu podniku Ferenit v ÚPČ 3. Boženy Nemcovej zasahujúcich do navrhovanej trasy prepojovacej komunikácie v predĺžení ulice Boženy Nemcovej navrhovanej za verejnoprospešnú stavbu;
- na ploche v trase navrhovaného výhľadového prepojenia Staničnej ulice v smere na Novozámockú cestu (ÚPČ 56. Staničná 1) v priestore prekladiska železničnej stanice cez pozemky v správe ŽSR a MO SR.

V súvislosti so zámerom vytvorenia vedľajšieho vstupného predpriestoru do mestského cintorína na Cintorínskej a Košickej ulici sa navrhuje odstránenie pôvodných skladových stavieb pre vytvorenie plochy záchytného parkoviska pre cintorín a v tejto súvislosti sa doporučuje v danom území vyhlásiť v zmysle Stavebného zákona § 39d stavebnú uzáveru. Územie navrhované na stavebnú uzáveru je hranične vymedzené vo výkresovej časti v hlavných výkresoch č.2 a 7.

2.10.3 NÁVRH STAVIEB NA ASANÁCIU

V súvislosti so zámerom vytvorenia podmienok pre nové uličné priestory a cestné prepojenia sú navrhované na asanáciu objekty:

- stavebné objekty v priestore bývalého areálu podniku Ferenit v ÚPČ 3. Boženy Nemcovej zasahujúce do navrhovanej trasy prepojovacej komunikácie v predĺžení ulice Boženy Nemcovej navrhovanej za verejnoprospešnú stavbu;
- stavebný objekt bývalého zariadenia staveniska v ÚPČ 16. Hornotabánska zasahujúci do navrhovanej trasy komunikácie ulice Hornotabánska vymedzenej ako verejnoprospešnej stavby.

V súvislosti so zámerom úpravy vstupného predpriestoru do mestského cintorína na Cintorínskej ulici sa navrhuje odstránenie drobných stavieb provizórneho charakteru.

V trase navrhovaného výhľadového prepojenia Staničnej ulice v smere na Novozámockú ulicu sa navrhuje v etape realizácie komunikácie v priestore prekladiska železničnej stanice asanácia dvoch nízkopodlažných objektov.



Objekty navrhované na asanáciu sú vyznačené vo výkresovej časti vo výkresoch č.2, 5, 6 a 7. Objekty v území prekladiska železničnej stanice nie sú vyznačené na asanáciu v návrhovom období z dôvodu, že budú asanované v etape po návrhovom období.

2.11 ZÁVÄZNÁ ČASŤ ÚZEMNÉHO PLÁNU CMZ v znení zmien a doplnkov č. 1

ODDIEL 1

CIEĽ ÚZEMNEHO PLÁNU

1) Územný plán Centrálnnej mestskej zóny v Nitre je územným plánom zóny podľa zákona č. 50/ 1976 Z.b. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a vyhlášky č. 55/ 2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

2) Územný plán Centrálnnej mestskej zóny v Nitre rieši a stanovuje v území centrálnnej mestskej zóny vymedzenom Územným plánom mesta Nitry, schváleným Mestským zastupiteľstvom v Nitre uznesením č. 169/2003 zo dňa 22.5.2003 a jeho neskorších zmien a doplnkov:

- vyhodnotenie limitov využitia územia,
- urbanistickú koncepciu priestorového a funkčného usporiadania územia a funkčného využitia pozemkov a stavieb, riešenie priestorovej kompozície a organizácie územia,
- začlenenie stavieb do okolitej zástavby, do mestskej pamiatkovej rezervácie, pamiatkovej zóny a do ostatnej krajiny,
- určenie pozemkov, ktoré nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky,
- zastavovacie podmienky na umiestnenie jednotlivých stavieb s určením možného zastavania a únosnosti využívania územia,
- chránené časti krajiny a umiestnenie zelene a ostatných prvkov územného systému ekologickej stability na jednotlivých pozemkoch,
- etapizáciu a vecnú a časovú koordináciu uskutočňovania obnovy, prestavby, výstavby a nevyhnutných asanácií v území,
- pozemky na verejnoprospešné stavby, stavebnú úzáveru a vykonanie nevyhnutnej asanácie,
- záväznú časť Územného plánu Centrálnnej mestskej zóny v Nitre

3) Územný plán Centrálnnej mestskej zóny v Nitre tvorí podklad pre stanovenie záväzných podmienok pre rozvoj, organizáciu a stavebnú činnosť v území Centrálnnej mestskej zóny v Nitre.

ODDIEL 2

VYMEDZENIE ÚZEMIA A JEHO ČLENENIE

1) Hraničné vymedzenie územia Centrálnnej mestskej zóny v Nitre, v zmysle schváleného Územného plánu mesta Nitry, tak ako je zakreslené v grafickej časti Územného plánu Centrálnnej mestskej zóny v Nitre (ďalej ÚPN CMZ) vo výkrese č. 1a predstavuje riešené územie o rozlohe 127 ha.

2) Riešené územie centrálnnej mestskej zóny je z hľadiska urbanistickej koncepcie členené na funkčne a priestorovo homogénne jednotky - územnopriestorové časti a jednotlivé pozemky, pre ktoré sú stanovené záväzné regulatívy vychádzajúce zo zastavovacích podmienok na umiestňovanie stavieb, ktoré určujú spôsob využitia územia a obmedzujú, vylučujú, alebo podmieňujú umiestňovanie stavieb na jednotlivých pozemkoch.

3) Územno priestorové časti (ďalej ÚPČ) predstavujú základné priestorové vymedzenie častí zóny a začleňujú pozemky (parcely) vzťahovo prislúchajúce verejnemu priestoru ulice, alebo námestia.

4) Pozemok je základná územná jednotka zóny, ktorý tvorí parcela, alebo je vytvorený z viacerých parciel.

5) Súčasťou centrálnnej mestskej zóny (ďalej CMZ) je Mestská pamiatková rezervácia Nitra a Pamiatková zóna Nitra.

a) Mestská pamiatková rezervácia Nitra (ďalej MPR) je vymedzená hranicou a ochranným pásmom s opisom priebehu hraníc v textovej časti ÚPN CMZ a s vyznačením v grafickej časti vo výkrese č. 1a. Ochranné pásmo MPR je graficky vyznačené v Územnom pláne mesta Nitry.

b) Pamiatková zóna Nitra (ďalej PZ) je vymedzená v súčasnosti platnou hranicou a hranicou navrhovanej zmeny PZ s opisom priebehu hraníc v textovej časti ÚPN CMZ a s vyznačením hraníc v grafickej časti vo výkrese č. 1a.

c) Zmena hranice PZ nadobúda záväznosť dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o zmene hranice Pamiatkovej zóny Nitra, vydaného Ministerstvom kultúry SR.

ODDIEL 3

NÁVRHOVÉ OBDOBIE

Územný plán CMZ stanovuje rozvojové zámery v území pre obdobie do roku 2015.

Oddiel 3 sa vypúšťa v plnom znení.

ODDIEL 4

REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA POZEMKOV A STAVIEB

1) Územný plán CMZ stanovuje spôsob funkčného využívania a priestorového usporiadania pozemkov a stavieb v jednotlivých vymedzených územno-priestorových častiach a verejných priestoroch.

2) Regulatívy funkčného využívania pozemkov a stavieb určuje stanovením prípustného funkčného využitia prevládajúcou a doplnkovou funkciou a neprípustným funkčným využitím.

3) Umiestnenie doplnkovej funkcie je podmienené súladom územných podmienok urbanistických, architektonických, dopravných a technických, ktoré je nutné posúdiť jednotlivo pre konkrétnu ÚPČ a pozemok.

4) Regulatívy funkčného využitia pozemkov a stavieb sú stanovené nasledovne:

4.1) **Pozemky funkčne určené pre bývanie (BY)** – prevládajúca funkcia je trvalé bývanie, prípustné sú doplnkové funkcie, ktoré majú zabezpečovať uspokojovanie potrieb územia vymedzeného danou funkciou a ak nebudú svojou prevádzkou negatívne ovplyvňovať priestory bývania a budú v súlade s platnými normami a legislatívnymi predpismi.

a) Prevládajúce funkčné využitie pre bývanie: stavby pre trvalé bývanie – bytové domy a obytná zeleň.

b) Prípustné doplnkové funkčné využitie pre základnú občiansku vybavenosť: predškolské zariadenia a mimoškolské zariadenia pre deti a mládež, zariadenia verejného stravovania, ambulantné zdravotnícke zariadenia, sociálne zariadenia pre seniorov, obchody základného potravinového a zmiešaného tovaru, nevýrobné služby (typu kaderníctvo, holičstvo, opravovňa priemyselných tovarov, čistiareň a pod.), drobné vodné plochy, pešie komunikácie a plochy, prístupové a obslužné komunikácie, cyklistické komunikácie, ihriská pre deti a mládež, oddychové a relaxačné plochy pre obyvateľov, parkovacie plochy, líniové vedenia technickej infraštruktúry.

c) Neprípustné funkčné využitie : výroba priemyselná a poľnohospodárska, skladové plochy a objekty, prevádzky vybavenosti a služieb s negatívnym vplyvom na priestory bývania hlukom, dopravnou záťažou, návštevnosťou zariadenia v nočných hodinách, individuálne bývanie vo forme izolovaného rodinného domu, doplnkové drobné stavby (typu letné kuchyne, kôlne, stavby pre chov drobných hospodárskych zvierat, sauny a pod.), obchodné zariadenia typu obchodných reťazcov, individuálne garáže.

4.2) **Pozemky funkčne určené pre polyfunkciu bývania a vybavenosti (BV)** – prevládajúca funkcia je trvalé bývanie s možnosťou umiestňovať vybavenostné funkcie pre obsluhu obyvateľov širšieho územia. Prevádzky s vybavenostnou funkciou vhodnou pre priestory bývania sú integrované do objektov bývania a nesmú svojou prevádzkou negatívne ovplyvňovať funkciu bývania a budú v súlade s platnými normami a legislatívnymi predpismi.

a) Prevládajúce funkčné využitie pre bývanie: stavby pre trvalé a prechodné krátkodobé bývanie, byty v nebytových domoch so stanoveným minimálnym podielom bývania 60% celkovej podlažnej plochy stavby s využitím parteru pre obchod a služby, obytná zeleň.

b) Prípustné doplnkové funkčné využitie: prevádzky obchodu a služieb, predškolské zariadenia a mimoškolské zariadenia pre deti a mládež, zariadenia verejného stravovania, ambulantné zdravotnícke zariadenia, sociálne zariadenia pre seniorov, administratívne prevádzky, cirkevné zariadenia, zariadenia pre neorganizovaný šport, pešie komunikácie a plochy, prístupové a obslužné komunikácie, cyklistické komunikácie, oddychové a relaxačné plochy pre obyvateľov, parkovacie plochy, integrované spoločné garáže pre osobné automobily, líniové vedenia technickej infraštruktúry.

c) Neprípustné funkčné využitie : výroba priemyselná a poľnohospodárska, skladové plochy a objekty, prevádzky vybavenosti a služieb s negatívnym vplyvom na priestory bývania hlukom, dopravnou záťažou, návštevnosťou zariadenia v nočných hodinách (typu herňa, autoservis, pneuservis, klampiarska dielňa, lakovňa, stolárska dielňa a pod), prevádzky vyžadujúce vstup ťažkej nákladnej dopravy do územia, bývanie vo forme izolovaného rodinného domu, doplnkové drobné stavby (typu letné kuchyne, kôlne, stavby pre chov drobných hospodárskych zvierat, sauny a pod.), obchodné zariadenia typu obchodných reťazcov, individuálne garáže.



4.3) **Pozemky funkčne určené pre polyfunkciu vybavenosti a bývania (VB)** – pozemky určené prevažne pre polyfunkčné stavby s prevládajúcou funkciou občianskej vybavenosti určenej pre sústredenie do centrálnych častí mesta a stanoveným podielom bývania do 30 % z celkovej podlažnej plochy stavieb. Priestory s funkciou trvalého bývania sú integrované do objektov vybavenosti vo vyšších podlažiach, nemôžu obmedzovať priestory vybavenosti a budú v súlade s platnými normami a legislatívnymi predpismi.

a) Prevládajúce funkčné využitie pre vybavenosť: byty v nebytových domoch so stanoveným podielom bývania do 30% celkovej podlažnej plochy stavby, stavby pre a prechodné krátkodobé bývanie, prevádzky obchodu a služieb, zariadenia pre kultúru, prevádzky administratívy, školské, predškolské a mimoškolské zariadenia pre deti a mládež, zariadenia verejného stravovania, cirkevné zariadenia, ambulantné zdravotnícke zariadenia, sociálne zariadenia pre seniorov, zariadenia pre neorganizovaný šport.

b) Prípustné doplnkové funkčné využitie: stavby pre bývanie, plochy zelene, integrovaná strešná zeleň, drobné vodné plochy, pešie komunikácie a plochy, prístupové a obslužné komunikácie, oddychové a relaxačné plochy pre obyvateľov, parkovacie plochy, stavby hromadných garáží pre osobné automobily, zariadenia a líniové vedenia technickej infraštruktúry.

c) Nepripustné funkčné využitie : výroba priemyselná a poľnohospodárska, skladové plochy a objekty, prevádzky vybavenosti a služieb s negatívnym vplyvom obťažujúce okolie hlukom, dopravnou záťažou, návštevnosťou zariadenia v nočných hodinách (typu herňa, autoservis, pneuservis, klampiarska dielňa, lakovňa, stolárska dielňa, čerpacia stanica pohonných hmôt a pod.) prevádzky vyžadujúce vstup ťažkej nákladnej dopravy do územia, bývanie vo forme izolovaného rodinného domu, doplnkové drobné stavby (typu letné kuchyne, kôlne, stavby pre chov drobných hospodárskych zvierat, sauny a pod.), obchodné zariadenia typu obchodných reťazcov, individuálne garáže.

4.4) **Pozemky funkčne určené pre vybavenosť (VO)** – pozemky stanovené pre stavby s funkciou občianskej vybavenosti určenej pre sústredenie do centrálnych častí mesta. Prípustné funkčné zložky je možné umiestniť v polyfunkcii, alebo v monofunkcii, ak tieto svojou prevádzkou neobmedzujú, alebo negatívne neovplyvňujú priestory vybavenosti a budú v súlade s platnými normami a legislatívnymi predpismi.

a) Prevládajúce funkčné využitie pre vybavenosť: Stavby obchodných prevádzok, stavby pre telovýchovu a kultúru, stavby administratívy, stavby pre školstvo, zariadenia verejného stravovania, stavby pre verejnú správu, stavby finančných inštitúcií, stavby pre prechodné krátkodobé bývanie, ambulantné zdravotnícke zariadenia, sociálne zariadenia pre seniorov, cirkevné zariadenia, prevádzky služieb, zariadenia pre výstavy a kongresy, zariadenia pre neorganizovaný šport,

b) Prípustné doplnkové funkčné využitie: byty v nebytových domoch umiestňované vo vyšších podlažiach s využitím parteru pre obchod a služby, integrovaná strešná zeleň, plochy zelene, drobné vodné plochy, pešie komunikácie a plochy, pasážové pešie priechody, prístupové a obslužné komunikácie, oddychové a relaxačné plochy pre obyvateľov, parkovacie plochy, stavby hromadných garáží pre osobné automobily, zariadenia a líniové vedenia technickej infraštruktúry.

c) Nepripustné funkčné využitie : výroba priemyselná a poľnohospodárska, skladové objekty a plochy, prevádzky vybavenosti a služieb s negatívnym vplyvom obťažujúce okolie hlukom, dopravnou záťažou, (autoservis, pneuservis, klampiarske dielne, lakovne, stolárske dielne, čerpacie stanice pohonných hmôt a pod.) prevádzky vyžadujúce vstup ťažkej nákladnej dopravy do územia CMZ, bývanie vo forme izolovaného rodinného domu, doplnkové drobné stavby (typu letné kuchyne, kôlne, stavby pre chov drobných hospodárskych zvierat, sauny a pod.), obchodné zariadenia typu obchodných reťazcov, individuálne garáže.

4.5) **Pozemky funkčne určené pre špecifickú vybavenosť (VŠ)** – pozemky s existujúcimi stavbami s prevládajúcou funkciou vybavenosti s vyhradeným využitím z hľadiska svojho účelu (areál Nitrianskeho hradu, cirkevné stavby na území CMZ, stavby nápravno výchovného areálu na Damborského ulici). Prípustné funkčné zložky je možné umiestniť v polyfunkcii ak sú tieto viazané na potreby danej prevádzky a ak tieto svojou prevádzkou neobmedzujú, alebo negatívne neovplyvňujú priestory špecifickej vybavenosti a budú v súlade s platnými normami a legislatívnymi predpismi.

a) Nepripustné funkčné využitie : výroba priemyselná a poľnohospodárska, skladové objekty a plochy, prevádzky vybavenosti a služieb s negatívnym vplyvom obťažujúce okolie hlukom, dopravnou záťažou, prevádzky vyžadujúce vstup ťažkej nákladnej dopravy do územia CMZ, bývanie vo forme izolovaného rodinného domu, doplnkové drobné stavby (typu, letné kuchyne, kôlne, stavby pre chov drobných hospodárskych zvierat, sauny a pod.), obchodné zariadenia typu obchodných reťazcov, individuálne garáže.

4.6) **Pozemky určené pre dopravné funkcie (DO)** – pozemky určené pre pešie komunikácie a plochy, dopravné komunikácie a zariadenia dopravy. Prípustné funkčné zložky je možné umiestniť, ak svojou prevádzkou súvisia s funkčným využitím a neobmedzujú, alebo negatívne neovplyvňujú tieto priestory a budú v súlade s platnými normami a legislatívnymi predpismi.

a) Prevládajúce funkčné využitie: cestné komunikácie vrátane technických dopravných zariadení, zariadení technickej infraštruktúry, pešie komunikácie (chodníky), verejný priestranstvá (námestia) terénne parkoviská,

hromadné parkovacie garáže nadzemné a podzemné vrátane prístupových komunikácií, mosty, pešie lávky, cyklistické chodníky, nadchody, podchody,

b) Prípustné doplnkové funkčné využitie: plochy verejnej zelene, líniová zeleň, prvky malej architektúry (informačné centrá, prístrešky zastávok MAD, sociálne zariadenia, mestský mobiliár a pod.).

c) Nepripustné funkčné využitie : predajné stánky, stavebné a prevádzkové využitie pozemkov nesúvisiace s dopravným funkčným využitím.

4.7) **Pozemky s funkciou prírodnej zelene (ZP)** – pozemky určené ako plochy zelene v prírodnej štruktúre s obmedzeným prevádzkovým využitím a prístupom bez doplnkových funkcií.

a) Prevládajúce funkčné využitie: zeleň prirodzených spoločenstiev so stabilizačnou ekologicky významnou funkciou.

b) Prípustné doplnkové funkčné využitie: údržba a úprava existujúcich peších komunikácií a ich súčastí vrátane mobiliáru (ochranné zábradlia, oporné murivá, oplotenie, schodiská, rampy, smetné koše, prvky verejného osvetlenia a pod.)

c) Nepripustné funkčné využitie : stavebné a prevádzkové využitie pozemkov nesúvisiace s funkčným využitím prírodnej zelene.

4.8) **Pozemky s funkciou parkovej zelene (ZPA)** – pozemky parkovo upravenej zelene s prvkami malej architektúry viazanej na účelové využitie plochy.

a) Prevládajúce funkčné využitie: účelová zeleň v parkovej úprave s vyhradeným, alebo voľným prístupom.

b) Prípustné doplnkové funkčné využitie: pešie komunikácie, prvky malej architektúry (vodné prvky, mobiliár, architektonické prvky a výtvarné diela) oddychové a relaxačné plochy.

c) Nepripustné funkčné využitie : stavebné a prevádzkové využitie pozemkov nesúvisiace s funkčným využitím parkovej zelene.

5) V území Horného mesta prioritne umiestňovať vybavenosť prevádzky viazané na potreby a služby pre turistov a návštevníkov Mestskej pamiatkovej rezervácie Nitra (umelecké remeslá, obchody so suvenírmi, informačné centrá a pod.);

6) Funkcie bývania umiestňovať v rámci stavieb do vyšších podlaží, do nižších podlaží v uličnom priestore umiestňovať prevádzky vybavenosti, mimo uličného priestoru je prípustné umiestnenie parkovacích garáží.

7) Na pozemkoch s prípustnou intenzívnou formou zástavby (100% zastavanosť parcely) integrovať zeleň do stavby a na parcelu v podiele min. 10% z pôdorysnej plochy striech.

V oddiele 4 v odseku 7) sa za existujúci text dopĺňa text, ktorý znie: „v rámci novej výstavby v polohe Svätoplukovho námestia pri riešení strešnej konštrukcie formou plochej strechy, realizovať túto, ako vegetačnú strechu v rozsahu min. 80 % z pôdorysnej plochy strechy.“

8) Na pozemkoch s extenzívnou formou zástavby (do 80% zastavanosti parcely) vymedziť plochy pre výsadbu zelene v podiele min. 15% z celkovej plochy parcely.

9) Regulatívy funkčného využívania a priestorového usporiadania pozemkov a stavieb v jednotlivých ÚPČ sú uvedené a vyznačené v textovej a grafickej časti územného plánu CMZ vo výkrese č.7

ODDIEL 5

REGULATÍVY FUNKČNÉHO A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA POZEMKOV VEREJNÝCH PRIESTOROV

1) Na území centrálnej mestskej zóny funkčne a priestorovo formovať sústavu verejných priestorov v štruktúre ulíc a námestí nasledovne:

1.1) Regulatívy formovania námestí :

a) Formovať v polohe Svätoplukovho námestia hlavné kultúrne – spoločenské a komerčné centrum mesta a pešiu zónu s vylúčením dopravy s časovo obmedzeným dopravným prístupom pre obsluhu prevádzok v danom priestore.



V oddiele 5 v odseku 1.1) sa v písm. a) za existujúci text dopĺňa text, ktorý znie: „Umiestňovať najmä občiansku vybavenosť nadmestského významu (typu divadlo, múzeum, galéria, reduta, kongresový hotel a pod.). Nepripúšťa sa umiestnenie obchodných domov a nákupných centier. Upraviť niveletu plochy námestia“.

b) Formovať v polohe križovatky Štúrova – Štefánikova ulica v línii priestoru Štefánikovej ulice hlavné spoločensko-komerčné jadro mesta a pešiu zónu s vylúčením dopravy s časovo obmedzeným dopravným prístupom pre obsluhu prevádzok v danom priestore.

c) Formovať v polohe Pribinovho námestia centrum historickej štruktúry Horného mesta s kultúrno-spoločenskou funkciou a centrum nadregionálneho významu s obmedzeným dopravným prístupom pre obsluhu prevádzok v danom priestore.

d) Formovať v polohe Župného námestia spoločensko-komerčné centrum a nástupný priestor do mestskej pamiatkovej rezervácie, Horného mesta a pešiu zónu s usmernením dopravy a obmedzeným dopravným prístupom pre obsluhu prevádzok v danom priestore.

e) Formovať v polohe križovatky Coborihu – Štefánikova ulica administratívne centrum mestského a regionálneho významu s usmernením dopravy pre prejazd a obsluhu prevádzok v danom priestore.

1.2) Regulatívny formovania priestorov ulíc:

a) Formovať priestor Štefánikovej ulice ako hlavnú mestskú triedu s atraktívnou zložkou zariadení vybavenosti (funkčných zložiek obchodu, služieb a spoločenských zariadení) s diferencovaným významom v polohe:

a1) od Svätoplukovho námestia po Palárikovu ulicu ako spoločensko-obchodnú ulicu a pešiu zónu s vylúčením dopravy s časovo obmedzeným dopravným prístupom pre obsluhu prevádzok v danom priestore,

a2) od Palárikovej ulice po Ulicu 7. pešieho pluku ako hlavné spoločensko-komerčné jadro a pešiu zónu s vylúčením dopravy s časovo obmedzeným dopravným prístupom pre obsluhu prevádzok v danom priestore,

a3) od Chalupkovej ulice po Staničnú ulicu ako dopravno-spoločenskú a komerčnú mestskú triedu s integrovaným peším a dopravným pohybom a plochami pre statickú dopravu.

b) Formovať priestor ulíc Samova, Kráľovská, Východná, Hradná, Malá a Horný palánok ako spoločenské s historickou štruktúrou a špecifickou vybavenosťou spoločensko-kultúrneho regionálneho a nadregionálneho významu - pešiu zónu s obmedzeným dopravným prístupom pre obsluhu prevádzok v danom priestore.

c) Formovať priestor ulíc Baštova, Kupecká, Na vršku, Svätoplukova 2., Svätoplukova 3., (Křížna – a jej predĺženie po Župné námestie), Radlinského, Pri synagóge, Školská, Skalná, Dolnotabánska a Mlynská ako spoločensko – obchodné ulice a pešiu zónu s vylúčením dopravy s časovo obmedzeným dopravným prístupom pre obsluhu prevádzok v danom priestore.

d) Formovať priestor Štúrovej, Mostnej, Schurmanovej, Staničnej (vrátane navrhovanej novej trasy- prepojenia Štefánikovej a Staničnej ulice) a ulice Richtára Peregrína na hranici územia CMZ ako hlavné prístupové komunikácie k centru mesta, na území CMZ formovať ich priestor ako spoločensko-obchodné a mestské dopravné spojovacie a obslužné komunikácie.

e) Formovať priestor ulíc Coborihu a Československej armády ako funkčne a prevádzkovo dopravné priestory s doplnkovou funkciou vybavenostných zariadení.

f) Formovať priestor ulíc Parkové nábrežie, Vikárska, Nová, Priehradná, Koceľova, Janka Kráľa, Schurmanova, Párovská, Mariánska, Jozefa Vuruma, Piaristickej, Veterná, Hornotabánska, Palárikova, Radlinského, Mlynská, Fraňa Mojtu, Hodálova, Šulganova, Sládkovičova, Kúpeľná, Boženy Nemcovej, Za ferenitkou, Damborského, Ul. 7. pešieho pluku, Chalupkova, Spojovacia, Hodžova, Družstevná ako polyfunkčné priestory vybavenosti (prevažne mestského významu) a prístupovej dopravnej obsluhy územia.

V oddiele 5 v odseku 1.2) sa v texte pod písm. f) vypúšťa znenie: „Palárikova“

g) Formovať priestory ulíc Na predmostí, Smetanova, Šafárikova a ostatné ako prístupové obytné ulice.

h) Formovať priestor Farskej ulice ako hlavný uličný priestor centra s atraktívnou vybavenosťou s preferovaním pešieho pohybu s obmedzenou automobilovou dopravou pre dopravu MAD a dopravnú obsluhu s obmedzením parkovania.

i) Formovať priestor ulíc Podzámska a Jesenského ako vedľajšie uličné priestory s doplnkovou vybavenostnou funkciou a zabezpečujúce peší a dopravný prístup k športovo-rekreačným areálom a zariadeniam.

j) Formovať priestor ulíc Kmetkova, Mostná a Ďurková ako hlavné uličné priestory s atraktívnou vybavenosťou s prevádzkou pešieho a dopravne obslužného pohybu.

k) Formovať priestor ulíc Cintorínskej, Coborihu, Richtára Peregrína (úsek) , Československej armády, Wilsonovho nábrežia, Mostnej, Ďurkovej, Palánku, ako dopravný okruh okolo centra mesta.

V oddiele 5 v odseku 1.2) sa v texte pod písm. k) znenie: „Palánku “ nahrádza znením: „Párovskej “ .

l) Formovať hlavný dopravný uzol v nástupných priestoroch železničnej a autobusovej stanice.

V oddiele 5 odseku 1.2) sa pod písm. m) dopĺňa text, ktorý znie:

„ Formovať priestor Palárikovej ulice, ako polyfunkčné priestory vybavenosti (prevažne mestského významu) a pešiu zónu s regulovaným dopravným prístupom pre obsluhu prevádzok v danom priestore a verejného parko-

vacieho objektu integrovaného v podzemí stavebného bloku v preluche medzi Štefánikovou a Palárikovou ulicou. Realizovať v rámci stavebného bloku medzi Štefánikovou a Palárikovou ulicou pešie priechody (pasáže)“.

2) Zachovať zeleň s parkovou úpravou v priestoroch: Ul. A. Šulgana, Cyrilometodského námestia, Kúpeľnej ul., Mostnej ul., Ul. na vršku, Pribinovho námestia, Ul. Richtára Peregrína, Spojovacej ul., Štefánikovej ul.

3) Zachovať líniovú stromovú zeleň v priestoroch : Ul.7. pešieho pluku, Ul. A. Šulgana, Ul. B. Nemcovej, Damborského ul., Ul. Fraňa Mojtu, Hodálovej ul., Hodžovej ul., Kmetkovej ul., Mostnej ul.1,

4) Vytvoriť resp. rozšíriť líniovú stromovú zeleň v priestoroch: Hodálovej ul., Hodžovej ul., Hornotabánskej ul., Ul. Janka Kráľa, Jesenského ul., Mariánskej ul., Novej ul., Ul. Palánok, Palárikovej ul., Piaristickej ul., Podzámskej ul.2, Priehradnej ul., Ul. Richtára Peregrína, Schurmanovej ul., Sládkovičovej ul., Spojovacej ul., Staničnej ul., Svätoplukovho námestia, Štefánikovej ul.,

V oddiele 5 v odseku 1.2) sa v bode 4) za existujúci text dopĺňa text, ktorý znie: „Veternej ulice ,“

5) Zachovať a revitalizovať plochy zelene hradného areálu, hradného kopca a zachovať existujúcu zeleň predzáhrad zástavby Horného mesta.

6) Vytvoriť masív líniovej verejnej zelene nábrežia rieky Nitry v polohe Parkového nábrežia.

7) Zachovať a revitalizovať plochy obytnej zelene v priestoroch s prevládajúcou funkciou bývania – obytných súborov na území CMZ.

8)Regulatívny funkčného využívania a priestorového usporiadania pozemkov verejných priestorov sú uvedené a vyznačené v textovej a grafickej časti ÚPN CMZ vo výkrese č.7

ODDIEL 6

REGULATÍVY ZAČLENENIA STAVIEB DO OKOLITEJ ZÁSTAVBY

1) Rešpektovať pôvodnú priestorovú a pôdorysnú štruktúru urbanistickej koncepcie historického jadra umocnenú zástavbou historicky hodnotných objektov.

2) Rešpektovať historicky overené koncepcio-kompozičné zásady a uplatňovať rekonštrukčný princíp s cieľom prinavrátiť štruktúru verejných priestorov historicky založenému pôdorysu, tradičným hodnotám priestorov a atmosfére prostredia.

3) Do prostredia historického jadra, vymedzeného hranicami Mestskej pamiatkovej rezervácie Nitra a Pamiatkovej zóny Nitra, umiestňovať iba také nové funkcie a funkčné zložky, ktoré nie sú v rozpore s jeho urbanisticko-architektonickou formou a požiadavkami z hľadiska kvality životného prostredia.

4) Zachovať priestorové špecifikum ulíc a merítka historickej zástavby pri prestavbe historického jadra pre nové funkcie.

5) Smerovať obnovu historického jadra k celkovej regenerácii jestvujúcej štruktúry, neorientovať sa iba na obnovu fasád, či pasívnu konzerváciu historického celku.

6) Formovať štruktúru priestorov verejnej, poloverejnej a neverejnej sféry vo vzájomnej priestorovej prepojenosti a funkčno-prevádzkovej previazanosti.

7) Novú zástavbu v historickom jadre riešiť vo väzbe na pôvodnú pôdorysnú osnovu mesta a jestvujúcu zástavbu so zámerom vytvoriť súlad medzi novonavrhovanou a jestvujúcou štruktúrou a jej architektonickým výrazom.

8) Novú zástavbu začleniť do kompaktnej zástavby s cieľom udržať a dotvárať pevnú osnovu mestských priestorov.



9) Rešpektovať existujúcu urbanistickú formu priestoru a jestvujúci stavebný fond a týmto determinantom sa musí prispôsobiť jednotlivé architektonické dielo.

10) Architektonický solitér s dominantným pôsobením v priestore sa pripúšťa navrhovať len v koncepcne a funkčne odôvodnenom prípade.

11) Nepodporovať vznik nevýrazných indiferentných priestorov, ktoré sú náhodným výsledkom riešenia jednotlivých oddelených koncepcne nepodložených stavieb.

12) Rešpektovať regulatív priestorového usporiadania definovaný v polohe hlavnej – uličnej fasády prípustnou maximálnou výškou zástavby, určený počtom nadzemných podlaží, záväzný pre rekonštrukčné nadstavby a novú výstavbu. V dvorovej polohe pozemkov je prípustná nižšia podlažnosť, alebo vyššia podlažnosť o jedno podlažie oproti stanovenej podlažnosti na úrovni stavebnej čiary.

13) Podlažnosť je stanovený regulatív prípustnej maximálnej výšky zástavby na úrovni stavebnej čiary, vyjadrený celkovým prípustným počtom nadzemných podlaží, mimo strešnej konštrukcie, alebo ustúpeného podlažia.

14) Maximálna výška zástavby pozemkov stanovuje výškový limit korunnej rímsy. Pre výpočet maximálnej výšky objektov je určená ako pomôcka, priemerná konštrukčná výška podlažia, limitovaná maximálne 3,6 m. Súčin stanovenej regulatívy podlažnosti a priemernej konštrukčnej výšky je výškový limit korunnej rímsy.

V oddiele 6 v odseku 14) sa za existujúci text v prvej vete dopĺňa text, ktorý znie:

„ od úrovne k hlavnému vstupu do objektu priľahlého upraveného terénu verejného priestoru“.

15) Nadzemné podlažie je podlažie, ktoré sa minimálne 2/3 svojej podlažnej plochy nachádza nad, alebo na úrovni prislúchajúceho upraveného terénu verejného priestoru.

16) Ustúpené podlažie je spôsob ukončenia objektu (alternatíva strešnej konštrukcie) so stanovenou konštrukčnou výškou maximálne 3,6 m, pričom odstup od hrany fasády objektu je stanovený minimálne 2/3 konštrukčnej výšky tohoto podlažia.

17) Prípustné je zníženie výšky zástavby oproti stanovenej limitnej výške korunnej rímsy na úrovni stavebnej čiary maximálne o 1/2 podlažia, resp. priemernej konštrukčnej výšky s podmienkou, že svetlá výška jednotlivých podlaží stavby je v súlade s príslušnými technickými normami a hygienickými predpismi podľa charakteru využitia priestorov podlažia.

18) Riešiť v kontexte s jestvujúcou zástavbou spôsob zastrešenia novostavieb, nadstavieb a rekonštruovaných objektov – forma je predmetom architektonického návrhu a estetického súladu pôvodnej a novej zástavby. Zastrešenie jestvujúcich objektov zapísaných v Ústrednom zozname pamiatkového fondu a objektov historicky dotvárajúcich prostredie ponechať v základnej hmotovej forme tvaru strechy.

V oddiele 6 v odseku 18) sa za existujúci text dopĺňa text, ktorý znie:

„ Za strešnú konštrukciu sa považujú všetky konštrukcie, ktoré tvoria ukončenie objektu bezspádovým, alebo spádovým spôsobom (plochá resp. šikmá strecha). Pre spádové, šikmé strechy sa stanovuje maximálna výška hrebeňa strechy 7,00 m od korunnej rímsy objektu. Do celkovej podlažnosti objektu sa nezapočítavajú funkčné podlažné plochy v rámci strešnej konštrukcie.“

19) Rešpektovať chránené pohľady a pohľadové kužely na Nitriansky hrad a Horné mesto – mestskú pamiatkovú rezerváciu z ulice Boženy Slančíkovej, pred križovatkou s Triedou Andreja Hlinku (pri OD Progres) na Chrenovej.

20) Rešpektovať významné pohľady v interiéri mesta:

- a) pohľad z Nitrianskeho hradu na Horné a Dolné mesto,
- b) pohľad z prejazdu domu na Samovej ul. 1 na Nitriansky hrad,
- c) pohľad zo záhrady Krajského pamiatkového úradu v Nitre na masív Zobora,
- d) pohľad z priestoru mariánskeho súsošia (tzv. morový stĺp) na Horné a Dolné mesto,
- e) pohľad z Hradnej ulice na Nitriansky hrad,
- f) pohľad z južného priestoru hradného námestia na Nitriansky hrad a mariánske súsošie,
- g) pohľad z rozhrania Hradného a Pribinového námestia na Horné a Dolné mesto,
- h) pohľad zo Samovej ulice (pred domom č. 5) na južnú časť Pribinového námestia, resp. Samovej ulice,
- i) pohľad z mosta cez rieku Nitru na Napervillej ulici na Nitriansky hrad a Horné mesto,
- j) pohľad z križovatky Farskej, Mostnej a Ďurkovej ulice na tzv. Župný dom,
- k) pohľad z križovatky Farskej, Mostnej a Ďurkovej ulice do priestoru Farskej ulice,
- l) pohľad z priestoru vyústenia Svätoplukovho námestia do Štefánikovej ulice na Nitriansky hrad a Horné mesto,
- m) pohľad z ulice J. Vuruma na kostolík sv. Michala,

- n) pohľad z nárožia Palárikovej ulice a Štefánikovej ulice na komplex Piaristického kostola sv. Ladislava a kláštora,
- o) pohľad zo Štefánikovej ulice (pred domom č. 43) na bývalý hotel Tatra a vidlicu Farskej a Štefánikovej ulice,
- p) pohľad z mestského parku na západnú časť Nitrianskeho hradu.

21) Rešpektovať rozšírené významné pohľady v interiéri mesta:

- a) pohľad z križovatky Farskej a Kupeckej ulice na severnú časť Farskej ulice,
- b) pohľad z ráscestia Štefánikovej ulice a ulice Pri synagóge na synagógu,
- c) pohľad z dvora domu na ulici Pri synagóge 6 na synagógu.

ODDIEL 7

REGULATÍVY UMIESTNENIA STAVIEB NA JEDNOTLIVÝCH POZEMKoch S URČENÍM ZASTAVOVACÍCH PODMIENOK

1) Územný plán centrálnej mestskej zóny v Nitre určuje v riešenom území pozemky podmienične zastavateľné a verejné priestory a plochy tzv. hodnotnej zelene ako plochy stavebne limitované využitím súvisiacim s prevládajúcou funkciou.

2) Pozemky podmienične zastavateľné sú vymedzené v priestoroch:

- a) Svätoplukovho námestia
 - b) okolia divadla Andreja Bagara
 - c) parkového námestia na Kúpeľnej ulici
 - d) areálu bývalého podniku Ferenit
 - e) pred objektom bývalého objektu PKO
 - f) lokality „Tabáň“ na Štúrovej ulici
 - g) Štúrovej ulice pred obchodným domom Tesco
 - h) areálu bývalého podniku Mlynov
 - i) križovatky ulíc Párovská, Palánok, Mariánska a Ďurkova (pozemok Stapingu a.s.)
 - j) Piaristickej ulice za objektami Tesco, Orbis, VÚB a Skalnej ulice - priestor vedľa objektu VÚB
 - k) okolia objektu bývalej „koniarne“ na Štefánikovej ulici
 - l) urbanistického bloku ohraničeného ulicami Ďurkovou, Vikárskou, Janka Kráľa, Župným námestím a Farskou ulicou
 - n) areálu Piaristického kostola sv. Ladislava
- V oddiele 7 odseku 2) sa pod písm. m) dopĺňa text, ktorý znie: „ Areálov železničnej a autobusovej stanice v širšom územnom vymedzení.“**
- V oddiele 7 odseku 2) sa pod písm. o) dopĺňa text, ktorý znie: „ Palárikovej ulice.“**

3) Na pozemkoch vymedzených ako podmienične zastavateľné plochy je podmienená stavebná činnosť preukázaním vhodnosti funkčného a stavebného spôsobu využitia pozemkov spracovaním variantného územnoplánovacieho podkladu – urbanistickej štúdie zdokumentujúcej funkčné, urbanisticko-architektonické, dopravné – prevádzkové a objemové riešenie konkrétneho zámeru v rozsahu celého vymedzeného priestoru. Urbanistická štúdia po predchádzajúcom odsúhlasení mestom Nitra a orgánom pamiatkovej starostlivosti bude podkladom pre územné rozhodnutie.

4) Na pozemkoch vymedzených ako podmienične zastavateľné plochy je stanovený regulatív výšky zástavby určený počtom nadzemných podlaží smerný. Regulatívy stavebnej a uličnej čiary sú záväzné.

V oddiele 7 sa existujúci text v odseku 4) nahádza textom, ktorý znie:

„Na pozemkoch vymedzených ako podmienične zastavateľné plochy, okrem Svätoplukovho námestia a stavebného bloku za Divadlom Andreja Bagara je stanovený regulatív výšky zástavby určený počtom nadzemných podlaží smerný a regulatívy stavebnej a uličnej čiary sú záväzné.“

V oddiele 7 sa dopĺňa odsek 4a), ktorého text znie:

Na pozemkoch vymedzených ako podmienične zastavateľné plochy Svätoplukovho námestia a stavebného bloku za Divadlom Andreja Bagara je stanovený regulatív výšky zástavby určený počtom nadzemných podlaží záväzný. Regulatívy stavebnej a uličnej čiary sú záväzné, okrem polôh medzi novonavrhovanými stavebnými blokmi v severnej časti Svätoplukovho námestia, stavebného bloku za Divadlom Andreja Bagara a medzi divadlom a budovou pošty.



V oddiele 7 sa dopĺňa odsek 4b), ktorého text znie:

Polohu stavebnej a uličnej čiary určenej smerným regulatívom je nutné preukázať v etape prípravy konkrétneho stavebného zámeru, najmä vo vzťahu k zachovaniu priehľadov na Nitriansky hrad.

5) Pre dostavbu pozemkov v priestore Svätoplukovho námestia a Pribinovho námestia, úpravy Štefánikovej ulice v úseku od križovatky Štefánikova – Štúrova ulica po Coborihu ulicu na pešiu zónu sa stanovuje zabezpečiť obstaranie variantných územnoplánovacích podkladov formou súťaže. Vyhodnotené návrhy budú podkladom pre zmeny a doplnky schválenej územnoplánovacej dokumentácie ÚPN CMZ Nitra.

V oddiele 7 v odseku 5) sa v texte vypúšťa znenie: „ Svätoplukovho námestia “

6) V území CMZ sa vymedzujú pozemky stavebne limitované využitím súvisiacim s prevládajúcou funkciou:

- Pozemky určené pre dopravnú funkciu - všetky verejné priestory definované ako ulice a námestia.
- Pozemky a plochy na parcelách, ktoré sú funkčne určené ako verejná prírodná a parková zeleň.

7) V území CMZ neumiestňovať objekty stánkového predaja s „províziórnym“ charakterom stavby, umiestnenie stánkového predaja je podmienené individuálnym komisionálnym posúdením zámeru a rozhodnutím o trvalejšom umiestnení takýchto zariadení, ktoré preukážu vhodnosť a potrebu záujmovej funkcie a architektonickú kvalitu objektu primeranú prostrediu danej lokality.

8) Zastavovacie podmienky jednotlivých stavebných pozemkov sú stanovené:

- stavebnou čiarou,
- uličnou čiarou,
- určením maximálnej výšky zástavby,
- požiadavkami na orientáciu fasád,
- koeficientom zastavanosti,
- koeficientom zelene,
- limitom strešnej modelácie,
- hranicou stavebného pozemku.

ODDIEL 8

Regulatívy začlenenia stavieb do pamiatkovej rezervácie, pamiatkovej zóny a ostatnej krajiny.

1) Regulatívy začlenenia stavieb do Mestskej pamiatkovej rezervácie Nitra:

- Pamiatkové objekty a objekty pamiatkového záujmu budú sústavnou stavebnou údržbou zachovávané v dobrom stave, aby sa zvýraznil pamiatkový i spoločenský význam rezervácie.
- Stavebné, technické, architektonické úpravy pamiatkových objektov sa môžu vykonať len v súlade s koncepciou záchrany, obnovy a využitia rezervácie s cieľom zachovania ich hmotnej podstaty, primeraného využitia a ďalšieho zhodnotenia ich výtvarnej a dokumentačnej funkcie.
- Stavebná činnosť v rezervácii má zachovávať, upravovať, obnovovať a dotvárať hlavné priestory, objekty i súbory objektov, vo vzťahu k pôvodnému pôdorysu, parcelácii, interiéru obce, hmotnej skladbe, výškovému zónovaniu a k širšiemu prostrediu a okolitej prírode.
- Všetky úpravy interiéru rezervácie, hlavne verejného osvetlenia, reklamných zariadení a pod. musia byť v súlade s architektonickým a výtvarným výrazom historického prostredia.
- Objekty v rezervácii je možné využívať iba spôsobom, ktorý zodpovedá ich povahe, pamiatkovej hodnote a stavebno-technickému stavu, v súlade so zásadami určenými odbornou organizáciou pamiatkovej starostlivosti.
- Vyhlasením mestskej pamiatkovej rezervácie nie sú dotknuté majetkovo-právne vzťahy.
- Stavebnú a hospodársku činnosť na území MPR vykonávať podľa ustanovení zákona NR SR č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu.

V oddiele 8 v odseku 1) sa pod písm. h) dopĺňa text, ktorý znie: „ Všetky zásahy a činnosti týkajúce sa mestskej pamiatkovej rezervácie a jednotlivých objektov na jej území musia rešpektovať Zásady ochrany mestskej pamiatkovej rezervácie v Nitre, aktualizované v roku 2011, ktoré nadobudli účinnosť dňa 1.1. 2012.“

2) Regulatívy začlenenia stavieb do územia ochranného pásma Mestskej pamiatkovej rezervácie Nitra:

- Zachovávať pamiatkové objekty sústavnou údržbou v dobrom stave a zabezpečovať ich primerané využitie v súlade so schválenou územno-plánovacou dokumentáciou.
- Nová výstavba na území ochranného pásma musí dotvárať historický a architektonický charakter mesta a musí byť hodnotným výrazom súčasnej urbanisticko-architektonickej tvorby.
- Kompozičné a výškové usporiadanie výstavby nesmie v diaľkových pohľadoch a najmä v určených charakteristických pohľadových kuželoch rušivo ovplyvňovať charakteristické dominanty, panorámu a siluetu historického mesta a predovšetkým hradu a hradného kopca.
- Stavebnú a hospodársku činnosť na území ochranného pásma MPR vykonávať podľa ustanovení zákona NR SR č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu.

3) Regulatívy začlenenia stavieb do Pamiatkovej zóny Nitra :

- Primerane využívať, udržiavať a postupne regenerovať kultúrne pamiatky a ich súbory, ako i objekty navrhnuté na zápis do Ústredného zoznamu pamiatkového fondu a zamedziť ich poškodzovaniu.
- Zachovať a modernizovať objekty dotvárajúce charakter pamiatkovej zóny (ďalej len PZ), ktoré majú architektonickú, alebo inú hodnotu a stavebno-technickú kvalitu.
- Primeranými úpravami zhodnocovať všetky mestské priestory.
- Novostavby je možné realizovať len v rozsahu jednotlivých prelúk v meradle urbanistickej štruktúry pamiatkovej zóny.
- Udržiavať a zachovať primerane i vonkajší vzhľad nechránených objektov.
- Udržiavať verejné priestory, plochy, drobnú architektúru a zeleň.
- Zachovať pozitívne prvky priestorovej a hmotovej kompozície, prípadné rušivé prvky nahradzovať novými hodnotami v súlade s prostredím pamiatkovej zóny.
- Pri zostavovaní a realizácii Plánu sociálneho, kultúrneho a hospodárskeho rozvoja mesta Nitry, prihliadať k hodnotám pamiatkovej zóny a vytvárať pre regeneráciu územia primerané podmienky.
- Stavebnú a hospodársku činnosť na území PZ vykonávať podľa ustanovení zákona NR SR č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu.

4) Regulatívy obnovy, ochrany a užívania kultúrnych pamiatok:

- Vlastník národnej kultúrnej pamiatky je povinný postarať sa o včasnú prípravu a riadne vykonanie všetkých prác a iných opatrení na zabezpečenie starostlivosti o kultúrnu pamiatku, najmä na zabezpečenie dobrého technického stavu a estetického vzhľadu, neporušeného zachovania a prípadne aj účinnejšieho uplatnenia umeleckých a kultúrno-historických hodnôt, vhodného a primeraného využívania, potrebného technického, alebo iného vybavenia, ktoré podmieňuje neporušené zachovanie alebo užívanie, priaznivé prostredie.
- Obnova národnej kultúrnej pamiatky sa podľa povahy a stavu vykonáva údržbou, opravou, rekonštrukciou, modernizáciou, reštaurovaním, prípadne inou vhodnou úpravou.
- Obnovu národnej kultúrnej pamiatky vykonávať podľa ustanovení zákona NR SR č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu.

5) Zachovať Nitriansku hradnú jaskyňu nachádzajúcu sa v telese hradného vrchu.

6) Rešpektovať objekty pamiatkového záujmu nachádzajúce sa v území CMZ.

7) Rešpektovať biokoridor nadregionálneho významu v polohe rieky Nitra a na ploche jej sprievodnej zelene.

ODDIEL 9

REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA.

1) Regulatívy vyplývajúce z cieľových zámerov dopravnej koncepcie :

- Zabezpečiť odklon tranzitnej nákladnej dopravy z centra mesta postupným budovaním objazdových zberných komunikácií – v trase južného a východného objazdu mesta.
- Vytvárať podmienky pre postupné utlmenie dopravy v centre mesta v trasách s dopravno-spoločenským významom a ich postupným pretváraním na spoločensko-obchodné centrum so zvýšenou prioritou mestskej autobusovej dopravy (ďalej MAD) a chodcov.
- Vybudovať v priamom dotyku s centrom mesta kapacitné viacpodlažné odstavné plochy s jednoduchým dopravným napojením.
- Zlepšiť parametre hlavných zberných komunikácií po obvode centra mesta, so zvýšením priepustnosti križovatiek.
- Rozvíjať a skvalitniť pešiu zónu s jej vhodnou obsluhou najmä MAD so zastávkami v priamej väzbe na atraktivitu územia.

2) Regulatívy vyplývajúce zo súvisiacich postupov:

- Zabezpečiť lepšiu prepojenosť obytného územia mesta a centra mesta
 - v časti Chrenová prepojením ulíc Slančíkova – Kmeťkova realizáciou premostenia cez rieku NitraV oddiele 9 v odseku 2) sa v písm. a1) za existujúci text dopĺňa text, ktorý znie:
„ (premostenie bolo zrealizované v roku 2011), “



a2) v časti Chrenová – Kalvária – centrum dopravným komunikačným prepojením v smere Hodžova ul. – ul. Nábřežie mládeže v prepojení na ul. Akademickú realizáciou premostenia cez rieku Nitra,
a3) v časti Klokočina – centrum realizovaním nadjazdu v križení so železničnou traťou v trase ulíc Hviezdoslavova – Braneckého.

- b) Zabezpečiť vylúčenie prejazdu tranzitnej nadmestskej dopravy územím centra mesta vybudovaním juhovýchodného obchvatu mesta v súlade s ÚPN mesta Nitra.
c) Doriešiť v prechodnom období presmerovanie tranzitnej dopravy zo Štefánikovej triedy (preložka cesty I. triedy),
d) Vytvoriť na území CMZ systém dopravných obslužných komunikácií na úrovni vnútorného dopravného okruhu okolo jadrového územia centra mesta v trasách ulíc Wilsonovo nábrežie, Mostná, Ďurkova, Palánok, Cintorínska, Coboriho, Československej armády s priečnym prepojením v mieste Štúrovej ulice, s napojením prístupových a obslužných komunikácií.

V oddiele 9 v odseku 2) sa v texte pod písm. d) znenie: „Palánok“ nahrádza znením: „Párovská“

- e) Formovať v území CMZ systém obslužných prístupových komunikácií s organizovanou obslužnou dopravou s plochami pre statickú zložku dopravy.
f) Rozšíriť pešiu zónu do priestorov Horného mesta, Farskej ulice, Štefánikovej ulice až po Ulicu 7. pešieho pluku s možnosťou usmerneného a časovo koordinovaného dopravné - obslužného prístupu.

3) Regulatívy riešenia dopravných súvislostí na území CMZ:

a) Zamedziť kolízii chodcov s dopravou na križovatke ulíc Štúrova – Štefánikova odľahčením priestoru od dopravy smerovaním a organizačnými úpravami v etapách:

a1) v I. etape:

- a1.1) vytvorením podmienok pre odklonenie juhovýchodného tranzitu v smere ulíc Novozámocká – Staničná – Cintorínska,
a1.2) vylúčením automobilovej tranzitnej dopravy z ulice Štefánikova v úseku od križovatky ulíc Štefánikova - Československej armády po križovatku Štefánikova-Štúrova ulica.
a 1.3) vytvoriť priamy prejazd v križovatke Štúrova – Štefánikova ulica v smere Štúrova ulica.

a2) v II. etape:

- a2.1) vytvoriť obslužný dopravný okruh okolo centra v trasách ulíc Cintorínska – Coboriho – Čsl. armády – Wilsonovo nábrežie – Mostná – Ďurkova – Párovská – Palánok (po vybudovaní južného a východného dopravného objazdu),

V oddiele 9 v odseku 3) sa v texte pod písm. a 2.1) vypúšťa znenie: „ Palánok “

- a2.2) z dopravného okruhu vytvoriť podmienky pre príjazd k záchytným parkoviskám a parkovacím garážam a pre obsluhu zariadení a objektov centra mesta.

b) Podporiť predovšetkým obslužnú funkciu komunikácie Mostnej ulice pre potreby centra.

c) Vylúčiť automobilovú dopravu z priestorov navrhovanej rozšírenej pešej zóny s obmedzením prístupu pre MAD, obsluhu a zásobovanie.

d) Vytvoriť hlavnú dopravnú-obslužnú kostru územia centra v priestoroch ulíc Cintorínska – Staničná, Coboriho – Čsl. armády, Wilsonovo nábrežie – Mostná – Ďurkova – Palánok a Štúrova, v ktorých bude prioritná dopravná - obslužná funkcia a v priestoroch ulíc Štefánikova – Svätoplukovo nám., Farská – Župné nám., Pri synagóge a Kupecká, v ktorých bude prioritná funkcia pešieho pohybu.

V oddiele 9 v odseku 3) sa v texte pod písm. d) znenie „Palánok“ nahrádza znením „ Párovská“

e) Formovať na trase línií pešieho pohybu významné referenčné uzly v polohe:

- e1) predstaničných priestorov SAD a ŽSR,
e2) mestského úradu,
e3) križovatky Štefánikova – Štúrova ulica,
e4) Svätoplukovho námestia,
e5) Župného námestia – nástupného priestoru do Horného mesta.

f) Zachovať a vytvoriť nové pešie prechody cez vnútrobloky zástavby v polohách podľa vyznačenia vo výkresovej časti ÚPN CMZ.

V oddiele 9 v odseku 3) sa pod písm. g) dopĺňa text, ktorý znie: „Realizovať úpravu križovatky Párovská, Schurmanova, Vikárska, Ďurkova.“

4) Regulatívy riešenia statickej dopravy:

a) Zvýšiť možností parkovania v trasách prístupových a obslužných komunikácií formou vyhradeného parkovania na komunikáciách.

b) Zvýšiť možnosť parkovania v priestore Štefánikovej ulice.

c) Zintenzívniť využívanie plôch súčasných parkovísk s ich prestavaním na podzemné a nadzemné viacúrovňové parkoviská alebo parkovacie garáže v polohách:

- c1) pri objekte MsÚ v Nitre, realizáciou verejného nadzemného parkovacieho

objektu,

c2) pred Krajským úradom, realizáciou verejného podzemného parkovacieho objektu vrátane parkovej úpravy v úrovni terénu,

c3) pred bývalou budovou Domu služieb na Štúrovej ulici, realizáciou verejného

podzemného parkovacieho objektu a parkoviska na úrovni terénu,

c4) pri autobusovej stanici, realizáciou verejného viacúrovňového parkovacieho objektu,

c5) za strediskom ORBIS na Piaristickej ulici, realizáciou verejného viacúrovňového parkovacieho objektu integrovaného v prevádzke vybavenosti vo vyšších podlažiach,

c6) na Wilsonovom nábreží pred internátom Mladosť, realizáciou verejného viacúrovňového parkovacieho objektu,

V oddiele 9 v odseku 4) sa existujúci text pod písm. c 6) nahrádza textom, ktorý znie:

„na Wilsonovom nábreží pred internátom Mladosť, realizáciou verejnej parkovacej garáže pod objektom, integrovanej v prevádzke bývania a vybavenosti vo vyšších podlažiach,“

c7) za Divadlom Andreja Bagara, realizáciou verejného viacúrovňového parkovacieho objektu,

c8) vedľa objektu Stapringu na Piaristickej ulici, realizáciou viacúrovňového podzemného parkovacieho objektu integrovaného v prevádzke vybavenosti umiestnenej vo vyšších podlažiach,

c9) na Svätoplukovom námestí s prístupom z Mostnej ulice, realizáciou verejného podzemného parkovacieho objektu integrovaného v prevádzke vybavenosti vo vyšších podlažiach,

V oddiele 9 v odseku 4) sa v texte pod písm. c 9) vypúšťa znenie: „v prevádzke vybavenosti vo vyšších podlažiach“ a nahrádza znením: „v podzemí stavebných blokov na námestí,“

c10) v lokalite „Tabáň“ na Piaristickej ulici, realizáciou verejného podzemného parkovacieho objektu integrovaného v prevádzke vybavenosti vo vyšších podlažiach,

c11) v areáli bývalých Mlynov, realizáciou verejného viacúrovňového parkovacieho objektu integrovaného v prevádzke vybavenosti vo vyšších podlažiach,

c12) pri Zimnom štadióne, realizáciou verejného viacúrovňového parkovacieho objektu,

c13) v areáli Ferenit na Mostnej ulici, realizáciou verejného viacúrovňového parkovacieho objektu,

c14) na Družstevnej ulici, realizáciou viacúrovňového parkovacieho objektu,

c15) za hotelom Zobor, realizáciou verejného viacúrovňového parkovacieho objektu.

V oddiele 9 v odseku 4) sa pod písm. c 16) dopĺňa text, ktorý znie: „ na Palárikovej ulici, realizáciou verejného podzemného parkovacieho objektu integrovaného v prevádzke vybavenosti umiestnenej vo vyšších podlažiach.“

d) Zabezpečiť výstavbu parkovacích garáží ako súčasť novourbanizovaných priestorov a priestorov rekonštrukčnej prestavby s prevahou parkovania pre zabezpečenie vlastnej potreby prevádzok jednotlivých objektov.

e) Zabezpečiť v rámci novorealizovaných stavebných objektov zrealizovanie potrebnej normovej kapacity parkovacích miest vo vzťahu k danej prevádzke, ako integrované priestory konkrétnej novostavby.

f) Zabezpečiť pri novorealizovaných stavebných objektoch parkovacie plochy pre každú bytovú jednotku v rámci objektu alebo pozemku.

g) Vyhradiť pre záchytné parkoviská na teréne pre návštevníkov CMZ s priamou väzbou na linky MAD priestory Palárikovej ulice, parkovacie plochy pri športovom areáli pod hradom, kruhový objazd na Štúrovej ulici.

V oddiele 9 v odseku 4) sa v texte pod písm. g) vypúšťa znenie : „ priestory Palárikovej ulice“

h) Realizovať trasy cyklistickej dopravy na území CMZ v podľa spracovanej koncepcie cyklistických trás na území mesta.



ODDIEL 10

REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA.

1) Zásobovanie vodou:

- Zvýšiť tlakové pomery v rozvodnej sieti vodovodu pre Horné mesto.
- Prehodnotiť tlakové pomery v časti Predmostie – Kmeťkova ulica pri zvyšovaní podlažnosti zástavby, vymeniť potrubie za DN 100 s prepojením na Wilsonovo nábrežie.
- Prehodnotiť tlakové pomery v rozvodnej sieti vodovodu na Piaristickej ulici a na Palánku.
- Zabezpečiť rekonštrukciu vodovodnej siete hlavne v návaznosti na rekonštrukciu komunikácií.
- Prehodnotiť tlakové pomery v uliciach Československej armády a Chalupkovej pri zvyšovaní podlažnosti zástavby, vymeniť potrubie za DN 100.
- Prehodnotiť tlakové pomery v sieti rozvodu vodovodu v priestore Damborského ulice pri zvyšovaní podlažnosti zástavby, vymeniť potrubie za DN 100.
- Rozšíriť sieť vodovodu v navrhovanej trase prepojenia Staničnej ulice na Novozámockú ulicu, dobudovať uličný vodovodný rad s prepojením na jestvujúce rády na Staničnej a Novozámockej ulici.

2) Odvádzanie odpadových vôd:

- Zabezpečiť rekonštrukciu zberača „A“, resp. výstavbu nového zberača v celej jeho dĺžke.
- Zabezpečiť rekonštrukciu stoky „I“, v priestore Radlinského ulice.
- Zabezpečiť rekonštrukciu zberača „B“ na Štefánikovej a Hodžovej ulici a stoky B10 (od tržnice po Coborihu ulicu) v rámci realizácie predĺženia pešej zóny na DN 800.
- Zabezpečiť rekonštrukciu zberača „C“ v celej jeho dĺžke cez riešené územie.
- Zabezpečiť rekonštrukciu zberača „D“ až po odľahčovaciu komoru (bola predmetom posudzovania a projektového riešenia spolu s odľahčovacou komorou a stoky, ktoré sú zaústené do zberača „D“ - D1 na Štefánikovej ulici a D5).
- Zabezpečiť rekonštrukciu zberača „E“ v jeho koncovej časti.
- Zabezpečiť pri riešení projektovej dokumentácie stokovej siete v území CMZ vykonanie podrobnejšieho hydrotechnického výpočtu stokovej siete.

3) Zásobovanie plynom:

- Preveriť v rámci prípravy stavebných zámerov v území CMZ kapacitné možnosti a tlakové pomery v plynofikačnej sieti najneskôr v stupni spracovania projektovej dokumentácie u správcu resp. vlastníka siete.
- Realizovať infraštruktúru v území CMZ podľa podmienok stanovených správcom resp. vlastníkom technickej siete a zariadení v súvislosti s aktuálne realizovanou výstavbou.

4) Zásobovanie elektrickou energiou:

- Realizovať infraštruktúru v území CMZ podľa podmienok stanovených správcom resp. vlastníkom technickej siete a zariadení v súvislosti s aktuálne realizovanou výstavbou.

5) Zásobovanie teplom:

- Podporovať napojenie novej zástavby v dosahu centrálného systému zásobovania teplom na tento systém.
- Vypracovať koncepciu zásobovania teplom v území CMZ.

6) Ochranné pásma:

- Rešpektovať ochranné pásmo železnice vymezené 60 m od kolajiska trate a 15 m manipulačné pásmo v úseku pozdĺž železničnej trate.
- Rešpektovať ochranné pásma letiska Janíkovce na území CMZ limitované výškou šikmej prekážkovej roviny približovacieho priestoru letiska Janíkovce vo výškovom vymedzení južne 180 m.n.m. a severne 200 m.n.m.
V oddiele 10 v odseku 6) sa existujúci text v bode 2) nahrádza textom, ktorý znie: „Rešpektovať obmedzenia vyplývajúce z ochranných pásiem Letiska Nitra určených rozhodnutím Leteckého úradu SR zn. 3151/309-1097-OP/2008 zo dňa 23. 03. 2009.
 - ochranné pásmo vodorovnej roviny s výškovým obmedzením 175 m. n. m. Bpv.,
 - ochranné pásmo kuželovej plochy (sklon 4% - 1:25) s výškovým obmedzením cca 208 231 m. n. m. Bpv.,
 - ochranné pásmo vzletových a približovacích priestorov (sklon 1,43% - 1:70) s výškovým obmedzením cca 208 – 231 m. n. m. Bpv.,

- ochranným pásmom bez laserového žiarenia, v ktorom úroveň vyžarovania nesmie prekročiť hodnotu 50nW/cm², pričom žiarenie nesmie zapríčiniť vizuálne rušenie letovej posádky lietadla. V pásme sa zakazuje zriaďovať, prevádzkovať a používať laserové zariadenia, ktorých úroveň vyžarovania v ktoromkoľvek mieste ochranného pásma bez laserového žiarenia, by prevyšovala hodnotu 50nW/cm²,
- ochranným pásmom s obmedzením stavieb vzdušných vedení VN a VVN - vedenie musí byť riešené podzemným káblom,
- ochranným pásmom proti nebezpečným a klamlivým svetlám – povrchová úprava objektov a zariadení musí byť riešená materiálmi s nereflexnou úpravou, externé osvetlenie objektov, spevnených plôch a komunikácií, reklamných zariadení a pod. musí byť riešené svetidlami, ktorých svetelný lúč je nasmerovaný priamo na osvetľovanú plochu a nemôže spôsobiť oslepenie posádky lietadiel; zákaz použitia silných svetelných zdrojov.

V oddiele 10 v odseku 6) sa dopĺňa bod 2a), ktorého text znie: „Pre konkrétny pozemok určený na výstavbu, pri prekrytí ochranných pásiem je záväzná výška stanovená ochranným pásmom s nižšou hodnotou.“

- Rešpektovať ochranné pásma existujúcich rozvodov a zariadení technickej infraštruktúry.

ODDIEL 11

POZEMKY NA VYKONANIE ASANÁCIE.

1)Pre vytvorenie nových uličných a komunikačných prepojení sa vymedzujú stavebné objekty na asanáciu v polohách:

- v areáli Ferenit pre uvoľnenie priestoru na realizáciu prepojovacej komunikácie v predĺžení ulice Boženy Němcovej,
- navrhovanej „Hornotabánskej ulice“ pre vytvorenie novej ulice a obslužnej komunikácie v danej polohe - asanácia nevyužívaného objektu,
- vstupného predpriestoru do mestského cintorína pre úpravu priestoru – odstránenie drobných stavieb provizórneho charakteru,

V oddiele 11 v odseku 1) sa vypúšťa text pod písm. c) a text pod písm. d) sa označí ako písm. c).

- priestoru prekladiska železničnej stanice pre vytvorenie prepojovacej komunikácie z Novozámockej cesty k Staničnej ulici – asanácia dvoch nízkopodlažných objektov.

ODDIEL 12

ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB.

1) Územný plán CMZ stanovuje verejnoprospešné stavby:

D1) Vytvorenie vnútorného dopravného okruhu pre dopravnú obsluhu a zásobovanie centrálnej mestskej zóny a MAD v priestore ulíc: Wilsonovo nábrežie, Mostná, Ďurková, Palánok,

V oddiele 12 v odseku 1) sa v texte pod písm. D1) nahrádza znenie: „ Palánok “ znením: „ Párovská.“

D2) Vytvorenie a realizácia prepojovacej komunikácie ulíc B. Nemcovej - Za Ferenitkou – Wilsonovo nábrežie v predĺžení trasy ulice Boženy Němcovej (súvisiaca asanácia častí objektov v bývalom areály Ferenit).

D3) Realizácia prepojenia komunikácie Staničnej a Novozámockej ulice (súvisiaca asanácia dvoch objektov).

D4) Riešiť prestavbu areálu autobusovej stanice a železničnej stanice v Nitre.

D5) Úprava a rozšírenie križovatky Štefánikova ul. – Ul. Richtára Peregrína a úprava parametrov Ul. Československej armády.

D6) Rozšírenie ulice Palánok v súvislosti so zaradením do vnútorného dopravného okruhu.

V oddiele 12 v odseku 1) sa v texte pod písm. D6) vypúšťa znenie: „ v súvislosti so zaradením do vnútorného dopravného okruhu.“

D7) Vytvorenie a realizácia ulice a pešieho prepojenia od Štefánikovej ulice k autobusovej stanici.

D8) Vytvorenie a realizácia „Hornotabánskej ulice“, novonavrhovaná komunikácia prepájajúca ulice Palánok a Piaristickú.

D9) Vytvorenie a realizácia námestia s parkovou úpravou priestoru na Kúpeľnej ulici.

D10) Vytvorenie novej ulice – prepojenie medzi ulicami Schurmanova a Janka Kráľa

D11) Vytvorenie a realizácia komunikácie Veteernej ulice.

D12) Úprava parametrov komunikácie Staničnej a Cintorínskej ulice vrátane križovatky Cintorínska – Štúrova ulica v súvislosti s presmerovaním prístupovej dopravy k centru mesta zo smeru Novozámocká, Staničná, Cintorín-



ska s prepojením na navrhovaný dopravný – obslužný okruh okolo centra mesta – v I. etape presmerovanie cesty I/64 do tejto polohy.

D13) Úprava križovatky Párovská, Ďurkova, Mariánska, Palánok a úprava parametrov komunikácie na Palánku – zámer zapojenia komunikácie v priestore Palánku do dopravného okruhu okolo centra mesta.

V oddiele 12 v odseku 1) sa v texte pod písm. D13) vypúšťa znenie: „ - zámer zapojenia komunikácie v priestore Palánku do dopravného okruhu okolo centra mesta.“

D14) Rozšírenie pešej zóny do priestoru Štefánikovej ulice v úseku od bývalého hotela Tatra po ulicu 7. pešieho pluku – zámer postupného rozširovania pešej zóny a formovania nového komerčného centra resp. námestia.

D15) Rozšírenie pešej zóny do priestoru Farskej ulice – úprava priestoru s prioritou pešieho pohybu a obmedzeného dopravně-obslužného prístupu.

D16) Dobudovanie predstaničného priestoru ŽSR vrátane obrátiska MAD.

D17) Realizácia cestného mosta cez rieku Nitra a prepojenie ulíc na Wilsonovom nábreží a Boženy Slančíkovej.

V oddiele 12 v odseku 1) sa existujúci text pod písm. D17) nahrádza textom, ktorý znie: „Úprava križovatky Párovská, Schurmanova, Vikárska, Ďurkova.“

D18) Realizácia nadzemného parkovacieho objektu pri objekte MsÚ v Nitre.

D19) Realizácia podzemného parkovacieho objektu pred Krajským úradom vrátane parkovej úpravy v úrovni terénu.

D20) Realizácia podzemného parkovacieho objektu a parkoviska na úrovni terénu pred bývalou budovou Domu služieb na Štúrovej ulici.

D21) Realizácia verejného viacúrovňového parkovacieho objektu pri autobusovej stanici.

D22) Realizácia verejného viacúrovňového parkovacieho objektu za strediskom ORBIS na Piaristickej ulici, integrovaného v prevádzke vybavenosti vo vyšších podlažiach.

D23) Realizácia verejného viacúrovňového parkovacieho objektu na Wilsonovom nábreží pred internátom Mladosť.

V oddiele 12 v odseku 1) sa existujúci text pod písm. D23) nahrádza textom, ktorý znie: „Realizácia verejného podzemného parkovacieho objektu na Wilsonovom nábreží pred internátom Mladosť, integrovaného v prevádzke bývania a vybavenosti vo vyšších podlažiach.“

D24) Realizácia verejného viacúrovňového parkovacieho objektu za Divadlom Andreja Bagara.

D25) Realizácia viacúrovňového podzemného parkovacieho objektu vedľa Stapringu na Piaristickej ulici, integrovaného v prevádzke vybavenosti umiestnenej vo vyšších podlažiach.

D26) Realizácia verejného podzemného parkovacieho objektu na Svätoplukovom námestí s prístupom z Mostnej ulice, integrovaného v prevádzke vybavenosti vo vyšších podlažiach.

V oddiele 12 v odseku 1) sa v texte pod písm. D26) vypúšťa znenie: „v prevádzke vybavenosti vo vyšších podlažiach“ a nahrádza znením: „v podzemí stavebných blokov na námestí.“

D27) Realizácia verejného podzemného parkovacieho objektu v lokalite „Tabáň“ na Piaristickej ulici integrovaného v prevádzke vybavenosti vo vyšších podlažiach.

D28) Realizácia verejného podzemného parkovacieho objektu v areáli bývalých Mlynov integrovaného v prevádzke vybavenosti vo vyšších podlažiach.

D29) Realizácia verejného parkovacieho objektu pri Zimnom štadióne.

D30) Realizácia verejného viacúrovňového parkovacieho objektu, v areáli Ferenit na Mostnej ulici.

D31) Realizácia viacúrovňového parkovacieho objektu na Družstevnej ulici.

D32) Realizácia verejného viacúrovňového parkovacieho objektu za hotelom Zobor.

D33) Úprava prechodu cez areál Polygon alebo realizácia pasáže s prepojením staničného priestoru SAD s Coborihu ulicou.

V oddiele 12 v odseku 1) sa pod písm. D34) dopĺňa text, ktorý znie: „Realizácia verejného podzemného parkovacieho objektu na Palárikovej ulici integrovaného v prevádzke vybavenosti umiestnenej vo vyšších podlažiach,“

V oddiele 12 v odseku 1) sa pod písm. D35) dopĺňa text, ktorý znie: „ Úprava nivelety plochy Svätoplukovho námestia.“

V oddiele 12 v odseku 1) sa pod písm. D36) dopĺňa text, ktorý znie: „ Realizácia peších priechodov (pasáží) v stavebnom bloku uzatvárajúcom Štefánikovu a Palárikovu ulicu.“

Na uskutočnenie verejnoprospešných stavieb možno podľa § 108 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) ako vyplýva zo zmien a doplnení vykonaných zákonom č. 103/1990 Zb., zákonom č. 262/1992 Zb., zákonom Národnej rady Slovenskej republiky č. 136/995 Z.z., zákonom národnej rady Slovenskej republiky č. 199/1995 Z.z. , nálezom Ústavného súdu Slovenskej republiky č. 286/1996 Z.z., zákonom č. 229/1997z.z., zákonom č. 175/1999 Z.z., zákonom č. 237/2000 Z.z., zákonom č. 416/2001 z.z., zákonom č.

553/2001 Z.z. a nálezom ústavného súdu slovenskej republiky č. 217/2002 Z.z., zákonom č. 103/2003 Z.z., pozemky, stavby a práva k nim vyvlastniť alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám obmedziť.

Vysvetlivky skratiek použitých vo všeobecne záväznom nariadení č. 14/2007

CMZ centrálna mestská zóna

DN dimenzia

MAD mestská autobusová doprava

m.n.m. metrov nad morom

MsÚ mestský úrad

SAD slovenská autobusová doprava



3. DOPLŇUJÚCE ÚDAJE

3.1 NÁVRH NA ZMENU SYSTÉMU URČOVANIA NÁZVOV MESTSKÝCH ČASTÍ, ULÍC A VEREJNÝCH PRIESTRANSTIEV

Návrh predkladá doporučením na zmenu systému pomenovania mestských častí, ulíc a verejných priestranstiev. Chceme poukázať predovšetkým na dva dôvody: nová situácia (prítomnosť) a historickú súvislosť (tradícia).

Premenovávanie ulíc súvisiace so zmenou spoločenskej situácie po r.1989 bolo akútnym riešením problému avšak bez dôkladnej analýzy, čím vznikol stav, ktorý sa prakticky nelíši v ničom od pôvodného okrem mechanického premenovania ulíc a verejných priestranstiev. Pri mestských častiach sa pri tom neudiala žiadna zmena a dodnes máme stav, ktorý postupne vznikol v priebehu Druhej československej republiky.

Názov mestskej časti a ulice z hľadiska uvedených dvoch aspektov je fenomén dynamický a nie statický. Názov je len určitým odrazom organizačného (plní zmysel priestorovo orientačného prvku) alebo charakterového vzťahu k miestu (odráža funkčnú náplň priestoru alebo jednoducho tradičné pomenovanie), ktoré ním dopĺňa a umocňuje.

Nasledujúce podnety sa snažia naplniť tento predpoklad bez nároku na presnosť či správnosť riešenia z hľadiska názvu, no s jednoznačným definovaním, vymedzením jednotlivých miest a priestorov.

3.1.1 NÁZVY MESTSKÝCH ČASTÍ

(Systém: súčasný názov - navrhovaný názov (vymedzenie): poznámka, dôvod názvu, iné)

STARÉ MESTO - HORNÉ MESTO (dnešná MPR Nitra): historicky odôvodnený názov.

STARÉ MESTO - DOLNÉ MESTO (Štúrova - rieka - Priehradná - Palánok): historicky odôvodnený názov

STARÉ MESTO - NOVÉ MESTO (južne od Štúrovej ulice):

STARÉ MESTO - PÁROVCE (západne od Priehradnej a Palánku): historicky odôvodnený názov

3.1.2 NÁZVY ULÍC A VEREJNÝCH PRIESTRANSTIEV

(Systém: súčasný názov - navrhovaný názov (vymedzenie): poznámka, dôvod názvu, iné)

bez názvu - DOLNOTABÁNSKA ulica (z hľadiska navrhovanej novej priestorovej situácie, miesto medzi Palánkom a Piaristickou ulicou): historicky odôvodnený názov.

bez názvu - VETERNÁ ulica (z hľadiska navrhovanej novej priestorovej situácie, priestor medzi Piaristickým gymnáziom a budovou Stápringu): historicky odôvodnený názov.

MOSTNÁ ulica - KAPITULSKÁ ulica (úroveň divadla - križovatka Farskej a Mostnej ulice): upravenie tradičného vymedzenia s historickým názvom.

MOSTNÁ ulica - MOSTNÁ ulica (kruhový objazd pod Zoborom - úroveň divadla): upravenie tradičného vymedzenia, organizačná úprava, navodenie na navrhované Dolné námestie.

PRIBINOVO námestie - HORNÉ námestie z hľadiska navrhovanej novej priestorovej situácie, miesto od konca františkánskeho kláštora - spojnice vchod Malý seminár a začiatok Veľkého seminára): názov nie je historicky odôvodnený, ale poukazuje na existenciu iného Dolného námestia ako výraz duality a rovnocennosti dvoch priestorov a korešponduje s historickým názvom Horné mesto).

SAMOVA ulica - HORNÁ ulica (podjazd Galéria - koniec františkánskeho kláštora): názov nie je historicky odôvodnený, ale poukazuje na existenciu inej Dolnej ulice a korešponduje s historickým názvom).

SLÁDKOVIČOVA ulica - PRIEVOZSKÁ ulica (hlavná pošta - nový evanjelický kostol): historicky odôvodnený názov.

SVÄTOPLUKOVO námestie - DOLNÉ NÁMESTIE (z hľadiska navrhovanej novej priestorovej situácie, miesto medzi divadlom a múzeom): názov nie je historicky odôvodnený, ale poukazuje na existenciu iného Horného námestia ako výraz duality a rovnocennosti dvoch priestorov a korešponduje s historickým názvom Dolné mesto.

SVÄTOPLUKOVO námestie - KRÍŽNA ulica (z hľadiska navrhovanej novej priestorovej situácie, miesto pozdĺž západnej strany dnešného námestia): historicky odôvodnený názov, skratka (krížom) do Horného mesta.

ŠTEFÁNIKOVA trieda - DOLNÁ ulica (bývalý hotel Tatra - Nitrianske múzeum): názov nie je historicky odôvodnený, ale poukazuje na existenciu inej Hornej ulice a korešponduje s historickým názvom Dolného mesta.

ŠTEFÁNIKOVA trieda - OBCHODNÉ námestie (bývalý hotel Tatra - bývalý roľnícky dom a dnes bábkové divadlo a klub Tatra): názov nie je historicky odôvodnený, ale poukazuje na novú situáciu a charakter miesta.

ulica FRAŇA MOJTU - ČÍNEŠSKÁ ulica (bezo zmeny): historicky odôvodnený názov.

ulica FRAŇA MOJTU - PROTESTANTSKE NÁMESTIE (z hľadiska navrhovanej novej priestorovej situácie, miesto medzi evanjelickým kostolom a ZŠ): historicky neodôvodnený názov, poukazuje na kostol evanjelikov a reformovanej cirkvi.

ŽUPNÉ námestie - GALERIJNÉ námestie (bezo zmeny): názov nie je historicky odôvodnený, ale poukazuje na zmenu charakteru priestoru.

3.2 OSOBITNÉ POŽIADAVKY CIVILNEJ OCHRANY

Zásady, potreby a požiadavky civilnej obrany sú legislatívne špecifikované v Zákone NR SR č. 42 z 27. 1. 1994 – o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov (zákon č. 252/2001 Z.z.), Nariadením vlády SR č. 166/1994 Z.z. o kategorizácii územia SR v znení neskorších predpisov (NV 25/1997 Z.z. a NV 565/2004 z 29.9.2004), vyhláske MV SR č. 297 z 19. 10. 1994 – o stavebno-technických požiadavkách stavieb a technických podmienkach zariadení vzhľadom na požiadavky civilnej obrany v znení jej neskorších predpisov (vyhláska č.349/1998 z 27.10.1998 a vyhlásky 202/2002 Z.z. z 3.4.2002).

Z uvedených legislatívnych podkladov vyplývajú priamo požiadavky na riešenie vymedzených problematik na úrovni územného plánu zóny. Podstatný rozsah požiadaviek sledujúcich aj zásady a potreby civilnej obrany je určovaný jednotlivými rezortno-odvetvovými zložkami (napr. ZVS, telekomunikácie, ZEZ, ...).

Podľa Nariadenia vlády SR č. 565//2004 Z.z. je obvod Nitra zaradený v II. kategórii z hľadiska možnosti vzniku mimoriadnych udalostí v dôsledku priemyselných činností a negatívneho pôsobenia prírodných síl.

Územie sídelného útvaru Nitra nespadá do ochranných pásiem jadrových elektrární Jaslovské Bohunice (30 km) a Mochovce (20 km).

Osobitné požiadavky vyplývajúce z hľadiska potrieb civilnej obrany sú formulované na podklade konzultácie s odborom krízového riadenia a civilnej obrany pri Obvodnom úrade v Nitre a vyplývajú z poznania pomerov, podmienok a potrieb územia sídelného útvaru Nitra.

Požiadavky na rešpektovanie potrieb z hľadiska civilnej obrany na území mesta Nitra:

- v zmysle vyhl. č. 297/1998 Zb. a jej neskorších zmien a doplnkov (vyhláska číslo 349/1998 Zb. a vyhláska č.202/2002 Z.z.) a vyhl. č. 55/2001 Z.z. sa požaduje samostatné doložky CO vypracovať v stupni územných plánov (a projektov) zón – doložka k ÚPN CMZ je spracovaná ako samostatná príloha;
- ukrytie obyvateľstva riešiť a zabezpečovať v dvojúčelových zariadeniach s mierovým používaním a s havarijným, resp. vojnovým využitím v rámci novostavieb objektov vybavenosti a bývania;
- hlavné rozvody a rády technických sietí riešiť zaokruhovaním (vzájomným prepojením) pre možnosť privádzania energií a médií k objektom z viacerých smerov;
- šírkové parametre zberných komunikácií riešiť v parametroch s rezervou pre prípad evakuácie obyvateľstva z územia mesta (nevyužívať limit minimálneho parametra komunikácie v prepočítaní na súčasnú dopravnú záťaž);
- dopravné premostenie rieky Nitry navrhnuť vo viacerých polohách, tak, aby bola zabezpečená plynulosť dopravy pri nárazovej dopravnej záťaži (zabezpečiť únikové smery z mesta v rozptyle);
- cestnú dopravnú kostru organizovať tak, aby boli jasne vymedzené vonkajšie cestné okruhy, vnútorné cestné okruhy a prepojovacie cesty (radiály);
- výrazné uzly automobilovej a železničnej dopravy (osobné a nákladné stanice, prekládkové stanice a pod.) lokalizovať na okraji zastavaných území;
- formu zástavby neorganizovať do tesne uzavretých blokov, mať na zreteli hľadisko optimálneho prístupu pri záchranných prácach pri závaloch (možnosť využitia závalov);
- podzemné garáže a parkovacie garáže riešiť pre potrebu využitia ukrytia obyvateľstva vymedzením priestorov pre havarijné úkryty s mierovým využitím pre parkovanie a odstavovanie vozidiel a tiež ako úkryty budovné svojpomocne po zrealizovaní potrebných úprav.

Samostatná doložka civilnej obrany je vypracovaná na podklade návrhu ÚPN-CMZ Nitra vo forme samostatného elaborátu. V štádiu vypracovania bola doložka CO prerokovaná a v závere prác odsúhlasená s Odborom krízového riadenia a civilnej ochrany obyvateľstva pri OÚ v Nitre. Vyhotovená je v troch elaborátoch a odovzdaná obstarávateľovi, ktorý postúpi 1 elaborát na Odbor krízového riadenia a COO pri OÚ v Nitre.

Text sa dopĺňa:

V rámci Zmien a doplnkov č. 1 ÚPN CMZ sú zapracované všetky požiadavky civilnej ochrany vrátane už zrealizovaných objektov ako Areál Mlyny. Poloha krytu CO je zobrazená vo výkresovej časti.



4. ZÁVER

4.1 NÁVRH ĎALŠIEHO POSTUPU

Mestským zastupiteľstvom odsúhlasený a schválený územný plán centrálnej mestskej zóny v Nitre sa stáva základným nástrojom pre usmerňovanie a riadenie mestskej politiky, investičných činností, koordinácie investorských záujmov a riadenia ekonomiky využitia a vyťažiteľnosti územia centrálnej mestskej zóny v Nitre. Pre pracovníkov Mestského úradu v Nitre a štátnej správy pôsobiacich v oblasti územného a stavebného konania bude tento dokument nástrojom pre rozhodovanie a riadenie stavebnej činnosti na vymedzenom území centrálnej mestskej zóny v Nitre.

4.1.1 POSTUP OBSTARÁVATEĽA ÚPN CMZ NITRA

ÚPN CMZ Nitra je vyjadrením požiadaviek mesta formulovaných v zadávacom dokumente k ÚPN-CMZ Nitra a v Súborných stanoviskách obstarávateľa vyhotovených na podklade prerokovacích konaní ku konceptu a návrhu ÚPN CMZ Nitra. Dokumentácia ÚPN CMZ Nitra určuje reguláciu územného rozvoja a stavebnej činnosti na vymedzenom území centrálnej mestskej zóny.

Obstarávateľ dokumentáciu ÚPN CMZ uloží na Meste Nitra (príslušný odbor alebo oddelenie na MsÚ v Nitre) a v jednej sade na Stavebnom úrade a Krajskom stavebnom úrade.

5. VÝKRESOVÁ ČASŤ

Výkresová časť tvorí samostatnú prílohu a jej obsahom sú výkresy:

Výkres číslo 1. Širšie vzťahy v merítku 1:5 000

Výkres číslo 1a. Vymedzenie územia na riešenie v merítku 1:2000

Výkres číslo 2. Priestorová a funkčná regulácia v merítku 1:2 000

Výkres číslo 3. Komplexný urbanistický návrh v merítku 1:1 000

Výkres číslo 4. Verejná dopravná vybavenosť v merítku 1:1 000

Výkres číslo 5. Verejná technická vybavenosť – vodné hospodárstvo v merítku 1:2 000

Výkres číslo 6. Verejná technická vybavenosť – energetika a slaboprúd v merítku 1:1 000

Výkres číslo 7. Regulované priestory podľa ÚPČ v merítku 1:1 000

Do textu sa dopĺňa zoznam výkresov:

5.1 VÝKRESOVÁ ČASŤ – ZMENY A DOPLNKY Č. 1 ÚPN CMZ V NITRE

01	LOKALIZÁCIA ZMIEN A DOPLNKOV	m 1:10000
02	ZMENA Č. 1A - KOMPLEXNÝ URBANISTICKÝ NÁVRH – STAV	m 1:1000
03	ZMENA Č. 1A - KOMPLEXNÝ URBANISTICKÝ NÁVRH – NÁVRH	m 1:1000
04	ZMENA Č. 1A – VEREJNÁ DOPRAVNÁ VYBAVENOSŤ – STAV	m 1:1000
05	ZMENA Č. 1A – VEREJNÁ DOPRAVNÁ VYBAVENOSŤ – NÁVRH	m 1:1000
06	ZMENA Č. 1A – PRIESTOROVÁ A FUNKČNÁ REGULÁCIA – STAV	m 1:1000
07	ZMENA Č. 1A – PRIESTOROVÁ A FUNKČNÁ REGULÁCIA – NÁVRH	m 1:1000
08	ZMENA Č. 1A – REGULÁCIA A ZASTAVOVACIE PODMIENKY – STAV	m 1:1000
09	ZMENA Č. 1A – REGULÁCIA A ZASTAVOVACIE PODMIENKY – NÁVRH	m 1:1000
10	ZMENA Č. 1A – DOLOŽKA CIVILNEJ OCHRANY – STAV	m 1:1000
11	ZMENA Č. 1A – DOLOŽKA CIVILNEJ OCHRANY – NÁVRH	m 1:1000
12	ZMENA Č. 1B – KOMPLEXNÝ URBANISTICKÝ NÁVRH - STAV A NÁVRH	m 1:1000
13	ZMENA Č. 1B – VEREJNÁ DOPRAVNÁ VYBAVENOSŤ - STAV A NÁVRH	m 1:1000
14	ZMENA Č. 1B – PRIESTOROVÁ A FUNKČNÁ REGULÁCIA - STAV A NÁVRH	m 1:1000
15	ZMENA Č. 1B – REGULÁCIA A ZASTAVOVACIE PODMIENKY - STAV A NÁVRH	m 1:1000
16	ZMENA Č. 1C – KOMPLEXNÝ URBANISTICKÝ NÁVRH - STAV A NÁVRH	m 1:2000
17	ZMENA Č. 2 – KOMPLEXNÝ URBANISTICKÝ NÁVRH - STAV	m 1:1000
18	ZMENA Č. 2 – KOMPLEXNÝ URBANISTICKÝ NÁVRH - NÁVRH	m 1:1000
19	ZMENA Č. 2 – VEREJNÁ DOPRAVNÁ VYBAVENOSŤ - STAV	m 1:1000
20	ZMENA Č. 2 – VEREJNÁ DOPRAVNÁ VYBAVENOSŤ - NÁVRH	m 1:1000
21	ZMENA Č. 2 – PRIESTOROVÁ A FUNKČNÁ REGULÁCIA - STAV	m 1:1000

22	ZMENA Č. 2 – PRIESTOROVÁ A FUNKČNÁ REGULÁCIA - NÁVRH	m 1:1000
23	ZMENA Č. 2 – REGULÁCIA A ZASTAVOVACIE PODMIENKY - STAV	m 1:1000
24	ZMENA Č. 2 – REGULÁCIA A ZASTAVOVACIE PODMIENKY - NÁVRH	m 1:1000
25	ZMENA Č. 2 – DOLOŽKA CIVILNEJ OCHRANY - STAV	m 1:1000
26	ZMENA Č. 2 – DOLOŽKA CIVILNEJ OCHRANY - NÁVRH	m 1:1000
27	ZMENA Č. 2 – ORTOFOTO SVATOPLUKOVO NÁMESTIE - STAV	m 1:1000
28	ZMENA Č. 2 – ORTOFOTO SVATOPLUKOVO NÁMESTIE - NÁVRH	m 1:1000
29	ZMENA Č. 3 – KOMPLEXNÝ URBANISTICKÝ NÁVRH - STAV A NÁVRH	m 1:1000
30	ZMENA Č. 3 – VEREJNÁ DOPRAVNÁ VYBAVENOSŤ - STAV A NÁVRH	m 1:1000
31	ZMENA Č. 3 – PRIESTOROVÁ A FUNKČNÁ REGULÁCIA - STAV A NÁVRH	m 1:1000
32	ZMENA Č. 3 – REGULÁCIA A ZASTAVOVACIE PODMIENKY - STAV A NÁVRH	m 1:1000
33	ZMENA Č. 5 – KOMPLEXNÝ URBANISTICKÝ NÁVRH - STAV A NÁVRH	m 1:2000
34	ZMENA Č. 5 – VEREJNÁ DOPRAVNÁ VYBAVENOSŤ - STAV A NÁVRH	m 1:2000
35	ZMENA Č. 6 – KOMPLEXNÝ URBANISTICKÝ NÁVRH - STAV A NÁVRH	m 1:1000
36	ZMENA Č. 6 – VEREJNÁ DOPRAVNÁ VYBAVENOSŤ - STAV A NÁVRH	m 1:1000
37	ZMENA Č. 7 – KOMPLEXNÝ URBANISTICKÝ NÁVRH - STAV A NÁVRH	m 1:1000
38	ZMENA Č. 7 – VEREJNÁ DOPRAVNÁ VYBAVENOSŤ - STAV A NÁVRH	m 1:1000
39	ZMENY Č. 8-12 – KOMPLEXNÝ URBANISTICKÝ NÁVRH - STAV A NÁVRH	m 1:1000
40	ZMENY Č. 8-12 – VEREJNÁ DOPRAVNÁ VYBAVENOSŤ - STAV A NÁVRH	m 1:1000
41	ZMENY Č. 8-12 – PRIESTOROVÁ A FUNKČNÁ REGULÁCIA - STAV A NÁVRH	m 1:1000
42	ZMENY Č. 8-12 – REGULÁCIA A ZASTAVOVACIE PODMIENKY - STAV A NÁVRH	m 1:1000
43	LEGENDY – KOMPLEXNÝ URB. NÁVRH A VEREJNÁ DOPRAVNÁ VYBAVENOSŤ	
44	LEGENDY – PRIESTOROVÁ A FUNKČNÁ REGULÁCIA A DOLOŽKA CO	
45	LEGENDA – PODROBNÁ REGULÁCIA A ZASTAVOVACIE PODMIENKY	



6. POZNÁMKOVÝ APARÁT

6.1 ZOZNAM POJMOV A ICH VYSVETLENIE

Bývanie – základná mestotvorná funkcia a druh technickej charakteristiky zástavby v stavebnej štruktúre.

Centrálna mestská zóna (CMZ) vymedzuje plochu centra mesta a jeho širšie okolie v jeho hlavných smeroch rozvoja. Zahŕňa nadväznú, funkčne zmiešanú územie, s výraznejšími zoskupeniami prvkov vyššej občianskej vybavenosti, či iných ťažiskových funkcií mesta a zároveň tvorí plošnú rezervu centra. Hranicu CMZ nie je možné jednoznačne územne fixovať pretože jej územné vymedzenie je pocitovo subjektívne vnímané a objektívne je dané podmienkami ekonomického a sociálneho rozvoja mesta. Hranica sa v rôznych štádiách rozvoja mesta mení podľa reálneho stavu socio-ekonomického rozvoja sídla.

Centrum mesta ústredná časť mesta tvoriaca najidentickejšie prostredie v organizme mesta spravidla stotožnené s prostredím historicky pôvodnej zástavby. Charakterovo je najpríťažlivejšie a najnavštevovanejšie miesto v meste so svojimi špecifickými znakmi, ponúka návštevníkovi v zhustenej forme variabilné prostredie - ruch i intimitu, napätie i rozptýlenie, príležitosti ku spoločenským kontaktom, teda všetko, čo bežné prostredie mesta nemôže poskytnúť. Z hľadiska významu je ideové, funkčné, organizačné, prevádzkové a priestorové ťažisko mesta s maximálnou koncentráciou zariadení vybavenosti pre všetky vekové a sociálne kategórie obyvateľstva mesta a jeho spádového zázemia.

Dominantý vid'. vysvetlenie pre *Orientačné objekty*.

Doprava – fenomén miesta s priestorovými podmienkami a funkčnými vlastnosťami, ktorý poskytuje možnosť presunu ľudí a ich hmotných potrieb z miesta na iné miesto a vykonáva sa rôznymi spôsobmi podľa použitých prostriedkov.

Fenomén miesta prvok miesta (prírodný alebo umelý), napr. prírodné: substrát, reliéf, vodstvo, rastlinstvo a pod.; umelé: zástavba, doprava, technická vybavenosť a pod.

Hranica stavebného pozemku vymedzenie hranice dovolených (legislatívnych) stavebných aktivít.

Charakter miesta vlastnosti, ako je nám niečo dané; funkcia jednotlivých fenoménov alebo ich celku.

Chránený pohľad, definuje vymedzenie smeru horizontálnej a vertikálnej roviny pre zachovanie pohľadov ku koncepcie a kompozičnej významným orientačným objektom – orientačným objektom interiérového a siluetárneho charakteru;

Kultúrna pamiatka je legislatívne chránená hnutelná alebo nehnuteľná vec, prípadne súbor takýchto vecí, ktoré sa vyznačujú vysokou kultúrnou a historickou hodnotou. Kultúrne pamiatky vyhlasuje ministerstvo kultúry na základe vyjadrenia Krajského pamiatkového úradu resp. Slovenskej akadémie vied pri archeologických nálezoch.

Mestská pamiatková rezervácia (MPR) vid'. aj *Pamiatková rezervácia*. MPR Nitra bola vyhlásená uznesením vlády ČSSR z 21.1.1981 č.21.

Mestské centrum vid'. *Centrum mesta*

Miesto presne definuje polohu, lokalizáciu priestoru alebo javu.

Nadzemné podlažie v ponímaní tejto práce chápeme nadzemným podlažím každé také podlažie, ktoré sa minimálne 2/3 svojej plochy nachádza nad alebo na úrovni prislúchajúceho upraveného terénu verejného priestoru, pričom priemerná konštrukčná výška je maximálne 3,6 m. Tu treba rozumieť, že priemerná konštrukčná výška sa stanovuje ako pomôcka pre výpočet maximálnej výšky objektu ako súčin uvedenej max. podlažnosti a priemernej konštrukčnej výšky; napr. pri 4-roch nadzemných podlažiach budovy je to $4 \times 3,6 \text{ m} = 14,4 \text{ m}$, čo je výškový limit korunnej rímsy, pričom je tu možné postaviť objekt vysoký max. 14,4 m s počtom štyroch nadzemných podlaží (napr. pre vybavenostný objekt), pričom môže byť 1 nadzemné podlažie s vyššou konštrukčnou výškou a ostatné 3 nadzemné podlažia s nižšou konštrukčnou výškou tak, aby bola svetlá výška miestností v súlade s STN a príslušným hygienickým predpisom podľa charakteru využitia priestoru podlažia. Prípadne môže byť pri zachovaní limitnej výšky riešený aj nižší počet podlaží s vyššou priemernou výškou, alebo s premenlivou výškou podlaží (napr. pri polyfunkčnom objekte vybavenosti a bývania môže byť 1 nadzemné podlažie so zvýšenou konštrukčnou výškou a ostatné 3 nadzemné podlažia so štandardnou konštrukčnou výškou pre obytné priestory $4,8 + 3 + 3 + 3,6 = 14,4 \text{ m}$. Zníženie výšky zástavby oproti stanovenej limitnej výške nadzemných podlaží je prípustné max. o 1/2 podlažia, resp. priemernej konštrukčnej výšky.

Národná kultúrna pamiatka je kultúrna pamiatka, ktorá tvorí najvýznamnejšiu súčasť kultúrneho bohatstva národa. NKP vyhlasuje vláda Slovenskej republiky a eviduje Národné pamiatkové a krajinné centrum SR.

Organizácia miesta princíp priestorového usporiadania.

Orientačné objekty, takto sú definované polohy a objekty v priestorovej štruktúre prostredia významné pre polohu a priestorovú orientáciu návštevníkov prostredia mesta a mestského centra. V koncepcii štruktúry priestoru a prostredia majú okrem orientačného významu aj kompozično výtvarný význam – dominantné významné a výrazové pôsobenie v objektivej štruktúre mestského priestoru (v polohe urbanistického interiéru) a mestského prostredia (v polohe siluetárneho mesta).

Pamiatková rezervácia (PR) legislatívne vymedzené územie vyznačujúce sa ako celok vysokou kultúrnou a historickou hodnotou. PR vyhlasuje ministerstvo kultúry a eviduje Národné pamiatkové a krajinné centrum SR.

Pamiatková zóna (PZ) legislatívne vymedzené územie, ktoré vykazuje význačné kultúrne a historické hodnoty. PZ vyhlasuje krajský úrad a eviduje Národné pamiatkové a krajinné centrum SR. PZ Nitra bola vyhlásená vyhláškou Okresného úradu v Nitre č. 1/92 zo dňa 15.9.1992.

Podlažie v ponímaní tejto práce je to priestorový prvok v objekte ktorý sa v absolútnom vyjadrení chápe v priemernej konštrukčnej výške 3,6m (vid'. *Nadzemné podlažie*).

V bežnej praxi a v súlade s STN sa používajú pre funkčné priestory vybavenosti konštrukčné výšky podlažia min. 3,3m až do 4,5m. Konštrukčné výšky podlažia nad 4,5m sú neštandardné a pri stanovovaní výšky zástavby sa postupuje podľa vyššie uvedeného vysvetlenia. Pre funkčné priestory bývania sa používajú konštrukčné výšky podlažia obytných miestností min. 2,8m až 3,3m. Konštrukčné výšky podlažia nad 3,3m sú pre funkciu bývania neštandardné a pri stanovovaní výšky zástavby sa postupuje podľa vyššie uvedeného vysvetlenia.

Podlažnosť v ponímaní tejto práce chápeme podlažnosť ako sumu všetkých nadzemných podlaží (vid'. aj *Nadzemné podlažie a Podlažie*) mimo strešnej konštrukcie alebo ustúpeného podlažia (vid'. aj *Ustúpené podlažie*). Z tohoto hľadiska delíme podlažnosť ďalej na *nízkopodlažnú* 1-2 podlažia, *strednopodlažnú* 3-5 podlaží a *vysokopodlažnú* viac ako 5 podlaží.

Pozemok je základná územná jednotka vytvorená z parcely alebo viacerých parciel.

Regulačný plán legislatívne neznámy pojem, územno-plánovacia dokumentácia ktorá riadi stavebnú aktivitu v území na základe regulačných prvkov.

Rekonštrukcia 1. všeobecné (nesprávne používané) označenie pre akúkoľvek obnovu zástavby alebo objektu. **2.** doplnenie chýbajúcej väčšej a podstatnej časti zástavby alebo objektu, opakovaním pôvodného a v origináli už nezachovaného vzhľadu.

Renovácia doplnenie chýbajúcej časti zástavby alebo objektu novotvarom, prípadne ich zhodnotenie novými výrazovými prostriedkami.

Solitérna zástavba druh zástavby ktorá svojim umiestnením nevymedzuje ucelený tvar verejného priestoru (ulica, námestie), zvyčajne sú stavby na parcelách umiestnené ako jednotlivé samostatne stojace objekty.

Stavebná čiara vymedzuje hranicu dovolených (legislatívnych) stavebných aktivít s požiadavkou na orientáciu fasády.

Stavebný pozemok súhrn parciel (parcely) s konkrétnym majiteľom (majiteľmi) určené na (ďalšiu) výstavbu. Je ohraničený uličnou čiarou alebo uličnou čiarou a hranicou stavebného pozemku (v tejto práci je častý jav, že stavebná a uličná čiara sú totožné, a potom sa uličná čiara nekreslí)

Text sa dopĺňa: Strešná konštrukcia. Za strešnú konštrukciu sa považujú všetky konštrukcie, ktoré tvoria ukončenie objektu bezspádovým alebo spádovým spôsobom (plochá resp. šikmá strecha). Pre spádové šikmé strechy sa stanovuje maximálna výška hrebeňa strechy na 7000 mm od korunnej rímsy objektu. Funkčné podlažné plochy vrámci strešnej konštrukcie sa nezapočítavajú do celkovej podlažnosti objektu.

Štruktúra miesta, organizácia (princíp priestorového usporiadania) a charakter (vlastností, ako je nám niečo dané; funkcia) fenoménov.

Uličná čiara vymedzenie hranice medzi verejnými a súkromnými priestormi z hľadiska jeho priestorovo-prevádzkovej dimenzie.

Uličná zástavba druh priestorovej charakteristiky zástavby pevne formujúci verejný priestor či už spôsobom ohradenia stavebného pozemku (*uličná zástavba extenzívna*) alebo samotným objektom (*uličná zástavba intenzívna*).

Ustúpené podlažie v ponímaní tejto práce chápeme ustúpené podlažie ako spôsob ukončenia objektu (alternatíva strešnej konštrukcie). Konštrukčná výška ustúpeného podlažia sa stanovuje maximálne na 3600 mm pričom odstup od hrany fasády objektu musí byť väčší nanajvýš totožný s konštrukčnou výškou tohoto podlažia.

Územno-priestorová časť (ÚPČ) je to menšia časť územia, pre ktorú je možné stanoviť jednotné regulačné princípy stavebného rozvoja a vymedziť základné podmienky pre využitie územia. ÚPČ začleňujú plošne jednotlivé ulice a verejné priestranstvá a ich vzťahové územie. Vymedzenie ÚPČ je potrebné z hľadiska návrhu základných funkčných a priestorových regulatívov ako aj definovania bilančných potrieb, pretože práve v menšom celku je možné sledovať určené hodnoty intenzity využitia územia.

Vybavenosť druh funkčnej charakteristiky zástavby, obslužné zariadenia nevyrobného charakteru (administratíva, rekreácia, školstvo, obchod...), ktoré ďalej členíme podľa ekonomického charakteru na *komerčné* sledujúce svojou činnosťou zisk a *nekomerčné* neziskového charakteru, zvyčajne financované zo štátneho rozpočtu.

Výroba druh funkčnej charakteristiky zástavby, zariadenia produkujúce svojou činnosťou určité výrobky alebo ďalej spracovávané suroviny.

Významný pohľad je určený svojím stanoviskom a smerom v ktorom je vizuálne vnímaná stavebná štruktúra v panoramatickom pohľade alebo jednotlivá architektúra či zoskupenie stavieb v interiérovom pohľade. Tento pojem nemá regulatívnu váhu, má iba informatívny význam.

Zástavba kultúrny (umelý) fenomén (prvok) miesta tvorený priestorovými a funkčnými vlastnosťami, ktoré súhrnne tvoria miesta kde človek zabezpečuje svoje základné životné potreby. Priestorové vlastnosti predstavujú hmotnú časť tohto fenoménu a sú vyjadrené vo forme jednotlivých budov a objektov formujúcich sa do rôznych organizačných štruktúr podľa funkčných (charakterových) vlastností ich vnútornej prevádzky.



Zóna časť územia vymedzená podľa zvoleného kritéria, ktoré zdôrazňuje určitú homogenitu stanovených parametrov, zariadení, vlastností, prípadne špecifických väzieb, ktoré sa realizujú vo vymedzenom priestore. Vymedzenie môže byť uskutočnené napr.: typologicky, funkčne, historicky a pod.

6.2 ZOZNAM POUŽITÝCH ZDROJOV INFORMÁCIÍ A PODKLADOV

6.2.1 LITERATÚRA A ÚČELOVÉ PUBLIKÁCIE

- **Zoznam okresov, ulíc, námestí, domov ako aj majiteľov domov v meste Nitra**, Technické oddelenie mesta Nitra, Nitra 1931
- **Zoznam okresov, námestí, ulíc, domov ako aj majiteľov domov v meste Nitra**, Technický referát Jednotného národného výboru Nitry, Nitra 1950
- **Pomenovanie ulíc a verejných priestranstiev v meste Nitra**, MsNV Nitra, Nitra 1980
Fojtík a kol. - Nitra, Obzor, Bratislava 1977
Gajdoš a kol. - Človek a prostredie Nitra, MsNV Nitra a S-CHKO Ponitrie, Nitra 1990
Knopp, Krampl a kol. - Zásady a pravidla územného plánovania, VÚVA a URBION, Brno 1983
kol. - Nyitra Vármegye, Apollo, Budapest 1898
kol. - Ottův slovník naučný, 18. diel, str. 340-341, J. Otto, Praha 1902
kol. - Nitra. Príspevky k najstarším dejinám mesta, Archeologický ústav SAV, Nitra 1993
Lajoš - Nitra - Slovom i obrazom, Okresné vlastivedné múzeum v Nitre, Bratislava 1964
Linč - Obraz goroda, Strojizdat, Moskva 1982
Mestský úrad v Nitre - Zoznam ulíc a verejných priestranstiev v meste Nitra, MsÚ v Nitre, Nitra 1992
Schulz - Genius loci, Odeon, Praha 1994
Sitte - Stavba měst podle uměleckých zásad, ABF - ARCH, Praha 1995
Verešik, Cidlinská - Nitra v pamiatkach, Osveta, Martin 1956
Zavadová - Verný a pravý obraz slovenských miest a hradov..., Tatran, Bratislava 1974
Zubácka, Ida - Nitra za prvej Československej republiky, Univerzita Konštantína Filozofa, Nitra 1997
Žudel - Stolice na Slovensku, Obzor, Bratislava 1984

6.2.2 LEGISLATÍVNE PODKLADY

Európska konvencia o ochrane archeologického dedičstva, Malta 1992;
Medzinárodná charta na záchranu historických miest, Washington 1987;
Medzinárodná charta o ochrane a obnove pamiatok a pamiatkových sídiel, Benátky 1964;
Uznesenie vlády SSR z 21.1.1981 č.21 o vyhlásení mestskej pamiatkovej rezervácie Nitra;
Viedenská charta o plánovaní ľudského životného prostredia, Viedeň 1973;
Vyhláška FMTIR č. 84/1976 Zb. o územno-plánovacích podkladoch a územno-plánovacej dokumentácii v znení vyhlášky č. 377/1992;
Vyhláška MK č. 21/1988 Zb. o štátnej pamiatkovej starostlivosti;
Vyhláška Okresného úradu Nitra č. 1/92 zo dňa 15.9.1992 o vyhlásení pamiatkovej zóny Nitra;
Zákon SNR č. 27/1987 Zb. o štátnej pamiatkovej starostlivosti;
Zákon SNR č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov;
Vyhláška MŽP SR č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch územnoplánovacej dokumentácii.

6.2.3 MAPOVÉ PODKLADY

- **Nitra**, digitálne zameranie mestskej časti Staré mesto s vyznačením parciel, AUREX;
- **Nitra**, digitálna technická mapa mestskej časti Staré mesto bez vykreslenia vnútroblokov;
Geodézia, n.p., Bratislava – Technicko-hospodárska mapa 1:1000, mapové listy Nitra 9-4/11 až 13, 9-4/31, Slovenský úrad geodézie a kartografie, Bratislava 1985;
Geodézia, n.p., Bratislava - Štátna mapa 1:5000 - odvodená, mapové listy Nitra 8-4, 9-3 až 5, Sládečkovce 0-4 až 5, Slovenský úrad geodézie a kartografie, Bratislava 1988-90;
Geodézia, š.p., Žilina - Základná mapa ČSSR 1:25000, mapové listy Veľké Zálužie 35-433, Nitra 45-211, Slovenský úrad geodézie a kartografie, Bratislava 1989;
Slovenská kartografia, š.p., Bratislava - Nitra 1:10000, mapa mesta SSR, mapové listy 11, 12, 21, 22, 1. vydanie, Slovenský úrad geodézie a kartografie, Bratislava 1989;
Vojenský kartografický ústav, š.p., Harmanec - Nitra, plán mesta 1:10000, 1. vydanie, Harmanec 1994;
Vojenský zeměpisný ústav v Praze - Nitra 1:75000, Praha 1938;
Digitálna technická mapa centra mesta, rok aktualizácie 2005.

6.2.4 DOKUMENTÁCIE

Územné a hospodárske zásady pre ÚPN-CMZ Nitra, Aurex, Bratislava 1996;
Csanda, Zelenický - Piaristická ulica, urbanisticko-regulačná štúdia, In Antis, Nitra 1996;
Jarabica - Nitra-centrálne mestská zóna, prieskumy a rozbor, Stavoprojekt Nitra, Nitra 1988
Jarabica - Centrálne mestská zóna Nitra, urbanistická štúdia, San-Huma 90, Nitra 1992;
Jarabica, Kuruc - Nitra-centrálne mestská zóna, urbanisticko-regulačná štúdia, San-Huma 90, Nitra 1992;
Jarabica, Skyva - Koncepcia dopravy mesta Nitra, dopravná štúdia, San-Huma 90, Nitra 1992;
Jarabica - ÚPN SÚ Nitra, aktualizácia, San-Huma 90, Nitra 1994;
Jarabica - Územné a hospodárske zásady pre ÚPN CMZ Nitra, San-Huma 90, Nitra 1996;
Jarabica - Nitra-centrálne mestská zóna, doplňujúce prieskumy a rozbor k ÚPN CMZ Nitra, San-Huma 90, Nitra 1996;
Jarabica - Mostná ulica v Nitre, urbanisticko-regulačná štúdia, San-Huma 90, Nitra 1996;
Jarabica - Polygon, urbanistická štúdia využitia areálu, San-Huma 90, Nitra 1996;
Kachlík - ÚPN CMZ Nitra, špecifické prieskumy a rozbor, Urbion, Bratislava 1989;
Mrázová - Zásady pamiatkovej starostlivosti pre MPR Nitra, Štátny ústav pamiatkovej starostlivosti Bratislava, Bratislava 1990;
Mrázová - Zásady pamiatkovej starostlivosti pre PZ Nitra, Pamiatkový ústav Bratislava, Bratislava 1995;
Rózová Zdenka - Miestny územný systém ekologickej stability mesta Nitra, San-Huma 90 a Regioplán, Nitra 1997;
Šabík, Polyák, Jarabica - Župné námestie, štúdia a zadanie stavby, San-Huma 90, Nitra 1996.
Zelenický a spol., Rozšírenie pešej zóny Nitra – Štefánikova trieda, zadanie stavby IN ANTIS s.r.o. 2001;
Zelenický, Kuruc, Kvasnicová – Polyfunkčné centrum na Palárikovej ulici v Nitre, zadanie stavby IN ANTIS s.r.o. Nitra 2003;
Kvasnicová, Zelenický, Kňazek – Mestská tržnica v Nitre – obchodné centrum, zadanie a projekt stavby 2002;
Kuruc, Kňazek – Polyfunkčný dom – Palánok na Podzámskej a Baštovej ulici, štúdia a zadanie stavby 2006;
Lysý – Okružná križovatka na Mostná ulica – Wilsonovo nábrežie, projekt 2007;
Ateliér DUMA – Urbanistická štúdia Nitra Predmostie – dotvorenie vnútroblokov, ÚPP 2005.

Text sa dopĺňa nasledovne:

- **Štúdia novostavby parkovacích garáží a administratívnej budovy Nitra**, Wilsonovo nábrežie, parc. č. 1932, autor: Ing. Slavomír Lieskovský, 2007
- **Lokalizačná štúdia „Hromadné garáže na parkovisku Wilsonovo nábrežie“ v meste Nitra**, autori: František Vavrinčík, Ing. Peter Horský, Ing. arch. Viktor Šabík, 2006
- **Administratívna budova RENAUDIT SDS**, projektová dokumentácia pre ÚR, Piaristická ul., p. č. 1174/9, Nitra autor: Ing. arch. Amro Khalifa, 2004
- **Projekt „NOVÁ NITRA“, areál pivovaru Corgoň**, Štefánikova ulica, Nitra, architektonicko - urbanistická štúdia autori: GFI + AAKH + BARAK ARCHITEKTI + NONCONFORM architektúry vor ort, 2007
- **Nadstavba PKO – Nitra**, architektonická štúdia autor: Ing. arch. Ivan Šuráni
- **Polyfunkčný objekt Palárikova ulica, Nitra**, objemovo – zastavovacia štúdia autori: Ing. arch. Branislav Števkó, Ing. arch. Juraj Turányi, Ing. arch. Jana Števková, 2009
- **Mlyny Veža, Retail, Hotel, Office, Štefánikova trieda 61, Nitra**, prezentačný materiál
- **Nástupný priestor mestského cintorína**, štúdia autor: Ing. arch. Viktor Šabík, Barak architekti

* údaje majú informatívny a smerný charakter



7. OBSAH

1.	ZÁKLADNÉ ÚDAJE	2
1.1	ÚVOD	2
1.2	ZÁKLADNÉ ÚDAJE O ZADANÍ ÚLOHY A HLAVNÝCH CIEĽOCH RIEŠENIA	2
1.3	ZHODNOTENIE PODKLADOV A DOTERAZ SPRACOVANEJ ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE A ÚZEMNOPLÁNOVACÍCH PODKLADOV	3
1.4	SÚLAD RIEŠENIA ÚPN CMZ SO ZADANÍM A SÚBORNÝM STANOVISKOM OBSTARÁVATEĽA	4
2.	RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU	5
2.1	HRANIČNÉ VYMEDZENIE A ČLENENIE ÚZEMIA	5
2.1.1	HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA CENTRÁLNEJ MESTSKEJ ZÓNY	5
2.1.2	HRANICA CENTRA MESTA	5
2.1.3	ÚZEMNO-PRIESTOROVÉ ČASTI	5
2.2	OPIS RIEŠENÉHO ÚZEMIA	7
2.2.1	PRIRODNÁ ŠTRUKTÚRA	7
2.2.1.1	Substrát	7
2.2.1.2	Reliéf	7
2.2.1.3	Hydrológia	7
2.2.1.4	Podnebie	7
2.2.1.5	Pôda	7
2.2.1.6	Rastlinstvo	7
2.2.1.7	Živočíšstvo	7
2.2.2	UMELÁ ŠTRUKTÚRA	10
2.2.2.1	Štruktúra mesta	10
2.2.2.2	Zástavba centra	10
2.2.2.3	Doprava	10
2.2.2.4	Technická vybavenosť	10
2.2.3	PROGNÓZA ROZVOJA	15
2.2.3.1	Umelá štruktúra	15
2.3	VÄZBY VYPLÝVAJÚCE Z RIEŠENIA A ZÁVÄZNEJ ČASTI ÚPNO MESTA NITRA	18
2.4	LIMITY VYUŽITIA ÚZEMIA	19
2.4.1	LEGISLATÍVNE PLATNÉ DOKUMENTY, ZÁSADY A ZÁMERY	19
2.4.1.1	Mestská pamiatková rezervácia Nitra	19
2.4.1.2	Pamiatková zóna Nitra	21
2.4.1.3	Kultúrne pamiatky nehnuteľné	21
2.4.1.4	Osobitné požiadavky na ochranu prírodných hodnôt	23
2.4.2	HODNOTENIE LIMITOV VYUŽITIA ÚZEMIA	23
2.5	URBANISTICKÁ KONCEPCIA	23
2.5.1	TEORETICKÉ PRINCÍPY KONCEPCIE URBANISTICKÉHO ROZVOJA	23
2.5.1.1	Teoretické východisko	23
2.5.1.2	Praktické uplatnenie	23
2.5.1.3	Ideový postulát	24
2.5.2	URBANISTICKÁ KONCEPCIA CMZ	24
2.5.2.1	Východiská koncepcného rozvoja	24
2.5.2.2	Ideová koncepcia	24
2.5.2.3	Priestorové predpoklady	25
2.5.2.4	Zastavovacie podmienky a regulačné opatrenia	26
2.5.3	DOPRAVNÁ KONCEPCIA	29
2.5.3.1	Koncepcné ideové východiská	29
2.5.3.2	Koncepcia	29
2.5.3.3	Priestorové predpoklady	29
2.5.3.4	Návrh riešenia dopravy a regulačné opatrenia	29
2.5.4	KONCEPCIA OCHRANY A TVORBY ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA	33
2.5.4.1	Všeobecné zásady	33
2.5.4.2	Koncepcia zelene	34
2.5.4.3	Ochrana ovzdušia pred vplyvom exhalátov automobilovej dopravy	36
2.5.4.4	Požiadavky na ochranu pôdneho fondu	37
2.6	KONCEPCIA TECHNICKEJ VYBAVENOSTI	37
2.6.1	ZÁSOBOVANIE PITNOU VODOU	37
2.6.2	ODVÁDZANIE A ČISTENIE ODPADOVÝCH VÔD	37
2.6.3	ZÁSOBOVANIE PLYNOM	37
2.6.4	ZÁSOBOVANIE ELEKTRICKOU ENERGIU	38
2.6.5	ZÁSOBOVANIE TEPLOM	38

2.7	URČENIE NEZASTAVATEĽNÝCH A PODMIENEČNE ZASTAVATEĽNÝCH POZEMKOV	38
2.8	CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY	39
2.9	ETAPIZÁCIA POSTUPOV A ČASOVÁ KOORDINÁCIA STAVEBNÝCH AKTIVÍT	39
2.10	POZEMKY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, STAVEBNÚ UZÁVERU A VYKONANIE ASANÁCIE	39
2.10.1	VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY	39
2.10.2	VYMEDZENIE ÚZEMIA NA STAVEBNÚ UZÁVERU	39
2.10.3	NÁVRH STAVIEB NA ASANÁCIU	39
2.11	NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI ÚZEMNÉHO PLÁNU CMZ	38
2.11.1	CIEĽ ÚZEMNÉHO PLÁNU	38
2.11.2	VYMEDZENIE ÚZEMIA A JEHO ČLENENIE	Chyba! Záložka nie je definovaná.
2.11.3	NÁVRHOVÉ OBDOBIE	Chyba! Záložka nie je definovaná.
2.11.4	REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA POZEMKOV A STAVIEB	Chyba! Záložka nie je definovaná.
2.11.5	REGULATÍVY FUNKČNÉHO A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA POZEMKOV VEREJNÝCH PRIESTOROV	Chyba! Záložka nie je definovaná.
2.11.5.1	Regulatívy formovania námestí	Chyba! Záložka nie je definovaná.
2.11.5.2	Regulatívy formovania priestorov ulíc	Chyba! Záložka nie je definovaná.
2.11.6	REGULATÍVY ZAČLENENIA STAVIEB DO OKOLITEJ ZÁSTAVBY	Chyba! Záložka nie je definovaná.
2.11.7	REGULATÍVY UMIESTNENIA STAVIEB NA JEDNOTLIVÝCH POZEMKOV S URČENÍM ZASTAVOVACÍCH PODMIENOK	Chyba! Záložka nie je definovaná.
2.11.8	REGULATÍVY ZAČLENENIA STAVIEB DO PAMIATKOVEJ REZERVÁCIE, PAMIATKOVEJ ZÓNY A OSTATNEJ KRAJINY	Chyba! Záložka nie je definovaná.
2.11.8.1	Regulatívy začlenenia stavieb do Mestskej pamiatkovej rezervácie Nitra	Chyba! Záložka nie je definovaná.
2.11.8.2	Regulatívy začlenenia stavieb do územia ochranného pásma Mestskej pamiatkovej rezervácie Nitra	Chyba! Záložka nie je definovaná.
2.11.8.3	Regulatívy začlenenia stavieb do Pamiatkovej zóny Nitra	Chyba! Záložka nie je definovaná.
2.11.8.4	Regulatívy obnovy, ochrany a užívania kultúrnych pamiatok	Chyba! Záložka nie je definovaná.
2.11.9	REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA	Chyba! Záložka nie je definovaná.
2.11.9.1	Regulatívy vyplývajúce z cieľových zámerov dopravnej koncepcie	Chyba! Záložka nie je definovaná.
2.11.9.2	Regulatívy vyplývajúce zo súvisiacich postupov	Chyba! Záložka nie je definovaná.
2.11.9.3	Regulatívy riešenia dopravných súvislostí na území CMZ	Chyba! Záložka nie je definovaná.
2.11.9.4	Regulatívy riešenia statickej dopravy	Chyba! Záložka nie je definovaná.
2.11.10	REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA	Chyba! Záložka nie je definovaná.
2.11.10.1	Zásobovanie vodou	Chyba! Záložka nie je definovaná.
2.11.10.2	Odvádzanie odpadových vôd	Chyba! Záložka nie je definovaná.
2.11.10.3	Zásobovanie plynom	Chyba! Záložka nie je definovaná.
2.11.10.4	Zásobovanie elektrickou energiou	Chyba! Záložka nie je definovaná.
2.11.10.5	Zásobovanie teplom	Chyba! Záložka nie je definovaná.
2.11.11	OCHRANNÉ PÁSMA	45
2.11.12	POZEMKY NA VYKONANIE ASANÁCIE	45
2.11.13	ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB	45
3.	DOPLŇUJÚCE ÚDAJE	46
3.1	NÁVRH NA ZMENU SYSTÉMU URČOVANIA NÁZVOV MESTSKÝCH ČASTÍ, ULÍC A VEREJNÝCH PRIESTRANSTIEV	46
3.1.1	NÁZVY MESTSKÝCH ČASTÍ	46
3.1.2	NÁZVY ULÍC A VEREJNÝCH PRIESTRANSTIEV	46
3.2	OSOBITNÉ POŽIADAVKY CIVILNEJ OCHRANY	46
4.	ZÁVER	47
4.1	NÁVRH ĎALŠIEHO POSTUPU	47
4.1.1	POSTUP OBSTARÁVATEĽA ÚPN CMZ NITRA	47
5.	VÝKRESOVÁ ČASŤ	47
6.	POZNÁMKOVÝ APARÁT	48
6.1	ZOZNAM POJMOV A ICH VYSVETLENIE	48
6.2	ZOZNAM POUŽITÝCH ZDROJOV INFORMÁCIÍ A PODKLADOV	49
6.2.1	LITERATÚRA A ÚČELOVÉ PUBLIKÁCIE	49
6.2.2	LEGISLATÍVNE PODKLADY	49
6.2.3	MAPOVÉ PODKLADY	49
6.2.4	DOKUMENTÁCIE	49
7.	OBSAH	50



8.	ZaD1 ÚPN CMZ: ZMENY 1 AŽ 12 PODĽA POŽIADAVIEK MESTA NITRA	51
9.	PRÍLOHA - TABUĽKA ZÁKLADNÝCH REGULAČNÝCH PRVKOV	54



CENTRÁLNA MESTSKÁ ZÓNA – NITRA

ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY

Upravený návrh na základe výsledkov prerokovania

N Á V R H

„ Z M E N Y A D O P L N K Y č. 1 ÚZEMNÉHO PLÁNU CENTRÁLNEJ MESTSKEJ ZÓNY V NITRE “

Obstarávateľ

Mesto Nitra, Mestský úrad v Nitre, Štefánikova trieda 60, 956 06 Nitra.

Spracovateľ

BOGÁR KRÁLIK POLYÁK URBAN, združenie autorizovaných architektov SKA, Panská 13, 81101 Bratislava

Vypracoval

Ing. arch. Michal Bogár, Ing. arch. Ľubomír Králik, Ing. arch. Juraj Polyák, Ing. arch. Ľudovít Urban

Január 2013

Zmeny a doplnky č. 1 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre – **upravený návrh na základe výsledkov prerokovania**

ZOSÚLADENIE ZÁVAZNEJ ČASTI ÚPN CMZ v NITRE SO ZÁVAZNOU ČASŤOU ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA NITRY a A JEHO ZMENAMI A DOPLNKAMI - týka sa stanovených lokalít pre možnosť umiestnenia výškových dominánt na území centrálnej mestskej zóny.

Na území Pamiatkovej zóny Nitra neumiestňovať novostavby výškových budov. (podmienka orgánu pamiatkovej ochrany sa netýka zmeny č. 1A - stavby Administratívne centrum veža Mlyny, ktorá je riešená samostatne).

ZMENA Č. 1A: (POLYFUNKČNÝ AREÁL MLYNY) – výmera riešeného územia 0,12 ha

Zosúladienie funkčných a priestorových regulatívov ÚPN –CMZ v Nitre so záväznou časťou Územného plánu, mesta Nitry jeho zmenami a doplnkami a so stavom vydaných povolení pre stavbu: „ Obchodné centrum Mlyny Nitra“ a stavbu „Administratívne centrum Veža Mlyny Nitra“

Výňatok z Územného plánu CMZ v Nitre - Funkčné regulatívy zástavby:

Súčasná funkčná využitie zástavby:

- nekomerčná vybavenosť a v malom rozsahu komerčná vybavenosť
- výroba - bývalý areál mlynov
- bývanie

Prípustné funkčné využitie zástavby:

- komerčná a nekomerčná vybavenosť
- bývanie

Nepripustné funkčné využitie zástavby:

- výroba veľkokapacitná
- bývanie vo forme IBV

Výňatok z Územného plánu CMZ - Priestorové regulatívy zástavby:

Súčasná priestorové podmienky zástavby:

- uličná zástavba extenzívna nízkopodlažná a strednodlažná
- solitérna zástavba v areáli mlynov

Navrhované priestorové požiadavky na zástavbu:

- uličná zástavba intenzívna strednodlažná
- sformovať kompaktnú uličnú zástavbu v navrhovanej stavebnej čiare - vytvoriť podmienky na prestavbu areálu mlynov
- v rámci prestavby areálu mlynov riešiť integrované parkovisko do zástavby s verejným prístupom
- koeficient zastavanosti stavebných pozemkov .max. 0,8 (80%) v polyfunkcii s bývaním - 1,0 (100%) pozemky

vybavenosti *

Poznámky k priestorovým podmienkam zástavby

- prestavba areálu mlynov je podmienená komplexným riešením celého bloku
- pre koeficient zastavanosti do 0,8 vymedziť plochy pre zeleň na stavebnej parcele v podiele min.15% z plochy parcely
- pre koeficient zastavanosti 0,8 - 1,0 integrovať zeleň do stavby a na stavebnú parcelu v podiele minimálne 10% z pôdorys. plochy striech

Výňatok z Územného plánu CMZ - Regulatívne limity zástavby a verejného priestoru

- podmienene zastavateľné plochy areálu mlynov - podmienené komplex. koncepčným riešením celého bloku
- vytvoriť prevádzkové a priestorové podmienky pre realizáciu integrovaných parkovísk v polyfunkčnej zástavbe
- verejnoprospešná stavba č.30 - realizácia verejného podzemného parkovacieho objektu na pozemku bývalého areálu mlynov integrované v zástavbe vybavenosti - vymedziť priestory pre havarijný úkryt COO

Regulácia zástavby sa dopĺňa nasledovne:

Polyfunkčný areál Mlyny je v súčasnosti zrealizovanou stavbou s výnimkou etapy vežového objektu. Nové regulatívy zabezpečujú zosúladenie textovej a výkresovej časti ÚPN CMZ s existujúcim zrealizovaným stavom areálu a vydanými legislatívnymi povoleniami.

Zmeny a doplnky č. 1 ÚPN CMZ v Nitre stanovujú regulatívy pre zástavbu vežového objektu Administratívneho centra v areáli Mlynov na nároží ulíc Štúrovej a Československej armády. Vežový objekt podľa vydaného územného rozhodnutia má stanovenú výšku 10 nadzemných podlaží.

Funkčné a priestorové regulatívy areálu sú uvedené vo výkresovej časti ZaD1 ÚPN CMZ.

Funkčné a priestorové regulatívy verejných priestorov zostávajú v platnosti.

Kapacita integrovaného parkovacieho objektu je **1100** parkovacích miest.

ZMENA Č. 1B: WILSONOVO NÁBREŽIE, parc. č. 1875 v k.ú. Nitra - výmera riešeného územia 0,29 ha

zmena regulácie zástavby pozemku parc. č. 1875 v k.ú. Nitra

Výňatok z Územného plánu CMZ - Funkčné regulatívy zástavby ÚPČ 82. Wilsonovo:

Súčasné funkčné využitie zástavby:

- vybavenosť komerčná a nekomerčná
- bývanie
- verejný viacúrovňový parkovací objekt na parc. 1875 v k.ú. Nitra s kapacitou 160 parkovacích miest

Prípustné funkčné využitie zástavby:

- komerčná a nekomerčná vybavenosť
- špecifická vybavenosť
- bývanie

Nepripustné funkčné využitie zástavby:

- výroba a veľkokapacitné vybavenostné zariadenia

- zábavné a spoločenské zariadenia s nočnou prevádzkou v polyfunkcii s bývaním a v blízkosti bývania
- bývanie v novej zástavbe vo forme izolovanej IBV

Výňatok z Územného plánu CMZ - Priestorové regulatívy zástavby:

Súčasná priestorová podmienka zástavby:

- solitérna a uličná zástavba extenzívna nízkopodlažná, lokálne strednopodlažná
- verejná zeleň pozdĺž nábrežia rieky, sprievodná zeleň vodného toku - priestor biokoridoru regionál. významu

Navrhované priestorové požiadavky na zástavbu:

- jednostranná uličná zástavba intenzívna strednopodlažná
- kompaktná zástavba v navrhovanej stavebnej čiare
- koeficient zastavanosti stavebných pozemkov maximálne 0,8 (80%) v polyfunkcii s bývaním - 1,0 pozemky vybavenosti *

Regulácia zástavby sa mení nasledovne:

Funkčná a priestorová regulácia územia - priestorovej časti ÚPČ 82. Wilsonovo v zmysle ÚPN CMZ zostáva v platnosti s výnimkou zástavby na parc. č. 1875 v k.ú. Nitra situovanej v križovaní ulice Štúrovej a Wilsonovho nábrežia.

Zmeny a doplnky č. 1 ÚPN CMZ stanovujú nové funkčné a priestorové regulatívy, ktoré definujú zástavbu v kontakte Štúrovej ulice a Wilsonovho nábrežia ako polyfunkčný objekt bývania a vybavenosti, ktorého súčasťou sú verejné podzemné garáže s kapacitou minimálne 160 parkovacích miest. Navrhovaná výška zástavby 3, zo strany rieky a Štúrovej ulice 4 nadzemné podlažia s podmienkou preukázania vplyvu navrhovanej stavby na okolitú zástavbu a stavebné pozemky z hľadiska zabezpečenia insolácie a denného svetla pre byty a priestory určené pre trvalé pracovné miesta a dopravné priradenie komunikácií a križovatiek. Výpočtom je nutné preukázať dodržanie príslušných legislatívnych nariadení, hygienických predpisov a príslušných noriem.“

Cieľom regulácie tejto výškovej hladiny zástavby je, aby sa vytvorila vyrovnaná hladina zástavby zo strany nábrežia.

ZMENA Č. 1C + ZMENA Č. 4: PREHODNOTENIE PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA AUTOBUSOVEJ STANICE A ŽELEZNIČNEJ STANICE - výmera riešeného územia 5, 06 ha

zmena regulácie územia

Výňatok z Územného plánu CMZ - Funkčné regulatívy zástavby:

Súčasná funkčná využitie zástavby:

- vybavenosť komerčná
- vybavenosť dopravná - dopravné zariadenia ŽSR a SAD

Prípustné funkčné využitie zástavby:

- vybavenosť komerčná a nekomerčná
- vybavenosť dopravná - dopravné zariadenia ŽSR a SAD
- bývanie ako doplnková funkcia v integrácii s komečnou a nekomerčnou vybavenosťou

Nepripustné funkčné využitie zástavby:

- výroba a veľkokapacitné vybavenostné zariadenia

- nová zástavba bývania vo forme izolovanej IBV

Výňatok z Územného plánu CMZ - Priestorové regulatívy zástavby:

Súčasné priestorové podmienky zástavby:

- solitérna zástavba nízkopodlažná - zariadenia dopravné
- uličná extenzívna zástavba nízkopodlažná a strednopodlažná - zariadenia vybavenosti
- zástavba v areáloch Nákupného a zásobovacieho podniku a Polygón
- areál mestského cintorína

Navrhované priestorové požiadavky na zástavbu:

- solitérna a uličná zástavba intenzívna strednopodlažná
- skompaktníť uličnú zástavbu v navrhovanej stavebnej a uličnej čiare
- koeficient zastavanosti pozemkov max. 0,8 (80%) v polyfunkcii s bývaním - 1,0 na pozem. vybavenosti a doprav. zariadení
- rešpektovať objekt staničnej budovy ako dominantu interiérovej povahy - dominantu " N "
- prirodzené dožitie objektov v areáli zásobovac. podniku - zámer prestavby územia pre vstupný pred-priestor cintorína do novej stavebnej čiary

Regulácia územia sa dopĺňa nasledovne:

Priestor Autobusovej a železničnej stanice je ústredným komunikačným uzlom mesta, ktorý zabezpečuje jeho vnútorné, ale najmä vonkajšie dopravné spojenie. Takýto významný bod mesta je potrebné preveriť formou variantných urbanisticko - architektonických štúdií širšieho územia resp. formou urbanistických súťaží, ktoré overia formu a výškové zónovanie zástavby ako aj vhodnosť prípadného umiestnenia výškovej dominanty v uvedenej lokalite. Územie je vymedzenie, ako **podmienečne zastavateľné plochy**: podmieňujú stavebnú činnosť (stavebníka) preukázaním vhodnosti funkčného a stavebného spôsobu využitia pozemkov spracovaním variantného územnoplánovacieho podkladu – urbanistickej štúdie zdokumentujúcej funkčné, urbanisticko – architektonické, dopravno – prevádzkové, a objemové riešenie konkrétneho zámeru v rozsahu celého vymedzeného priestoru. Urbanistická štúdia po predchádzajúcom odsúhlasení Mestom Nitra a orgánom pamiatkovej starostlivosti bude podkladom pre územné rozhodovanie.

ZMENA Č. 2: SVÄTOPLUKOVO NÁMESTIE - výmera riešeného územia 2,88 ha

premietnutie regulatívov územia odporučených komisiou verejnej urbanisticko – architektonickej súťaže z r. 2010

Výňatok z Územného plánu CMZ - Funkčné regulatívy zástavby:

Súčasné funkcie využitia zástavby:

- vybavenosť komerčná a nekomerčná

Prípustné funkčné využitie zástavby:

- vybavenosť komerčná a nekomerčná
- bývanie v polyfunkcii s vybavenosťou - doplnková funkcia

Nepripustné funkčné využitie zástavby:

- výroba a veľkokapacitné vybavenostné zariadenia

- bývanie vo forme IBV

Výňatok z Územného plánu CMZ - Priestorové regulatívy zástavby:

Súčasná priestorové podmienky zástavby:

- solitérna zástavba nízkopodlažná a strednopodlažná
- nezastavané parcely

Navrhované priestorové požiadavky na zástavbu:

- zástavba intenzívna strednopodlažná
- vytvoriť zástavbu okolo námestia v navrhovanej stavebnej čiare
- koeficient zastavanosti pozemkov max. 0,8 (80%) v polyfunkcii s bývaním - 1,0 na pozemkoch vybavenosti *

Výňatok z Územného plánu CMZ - Funkčné regulatívy verejného priestoru

Súčasná funkčné využitie verejného priestoru:

- pešie priestranstvo a verejná zeleň
- komerčno - spoločenský zhromažďovací priestor

Prípustné funkčné využitie verejného priestoru:

- námestie s prioritou pešieho pohybu a spoločenského pobytu - hlavný spoločenský priestor centra a mesta
- špecifické komerčné a spoločenské aktivity

Výňatok z Územného plánu CMZ - Priestorové regulatívy verejného priestoru

Požadované parametre verejného priestoru

- rešpektovať vymedzenú stavebnú čiaru
- v rámci prestavby námestia prehodnotiť stavebno - technický stav podzemných rozvodov sietí a riešiť ich rekonštrukciu *

Regulácia Svätoplukovho námestia a priľahlého územia sa mení nasledovne:

Regulatívy Svätoplukovho námestia a priľahlého územia sú stanovené v súlade s odporúčaním súťažnej komisie verejnej urbanistickej - architektonickej súťaže na Svätoplukovo námestie z roku 2010 a v zmysle koncepcie víťazného návrhu z uvedenej súťaže (autori: Bogár Králik Polyák Urban, 1. cena). Priestor námestia je revitalizovaný ako kultúrne fórum, ktorého tvar je zmenený reguláciou hmôt nových objektov.

- Funkčné regulatívy: pre objekty vytvárajúce nový pôdorys Svätoplukovho námestia, je stanovená funkčná náplň občianska vybavenosť mestského a nadmestského významu (typu divadlo, múzeum, galéria, reštaurácia, kongresový hotel a pod.). **Nepripúšťa** sa umiestnenie obchodných domov a nákupných centier. Uvedená funkčná regulácia objektov tvoriacich **nové kultúrne fórum** na pôde historického mesta Nitry vytvára základné predpoklady na to, aby sa jeho postupnou realizáciou vytvorilo hodnotné spoločenské centrum pre obyvateľov aj návštevníkov mesta.

- Priestorové regulatívy: Svätoplukovo námestie ako ústredný mestský priestor sa pôdorysne definuje novými parametrami. Zo západnej, severnej a východnej strany sú regulatívmi definované nové objekty ako aj verejné priestory, ktoré nadväzujú na existujúcu štruktúru okolitých mestských blokov. Budova Divadla Andreja Bagara zostáva v rámci objektivej a priestorovej hierarchie dominantným objektom námestia. Nové priestorové regulatívy sú stanovené tak, aby objekt divadla bol naďalej architektúrou, ktorá bola autorsky vytvorená ako solitérne dielo. Nové regulatívy definujú v okolí divadla pás vysokej verejnej zelene, ktorá tvorí prirodzený priestorový predel medzi architektúrou divadla a okolitými objektami, ktoré sa ho svojimi hmotami nedotknú.

- Priestorové regulatívy verejných priestorov: Nové ulice, ktoré vychádzajú zo Svätoplukovho námestia, sú pôdorysne zaregulované tak, aby ponechávali urbanistické pohľady zo Štefánikovej ulice, ako aj z námestia na Horné mesto a na Zobor. Zároveň sú uvedenou reguláciou zachované pohľady na niektoré

významné solitéry: Hrad, Kostol Sv. Petra a Pavla a Veľký seminár, s ktorými sa touto formou opticky spájajú a identifikujú. Všetky uvedené urbanistické priehľady sú vyformované cieľným umiestnením stavebných čiar nových objektov a reguláciou podlažnosti týchto nových objektov. Návrh stanovuje úpravu nivelety plochy Svätoplukovho námestia.

V súlade s pôvodnou reguláciou sú pod novými objektami navrhované verejné podzemné parkoviská s kapacitou cca 300 parkovacích miest priamo pod novou zástavbou Svätoplukovho námestia, 150 miest v podzemí vnútrobloku za divadlom a priestor pre CO kryt.

Pri novej zástavbe - pri riešení strešnej konštrukcie formou plochej strechy realizovať vegetačnú strechu v rozsahu 80% z pôdorysnej plochy strechy.

Vymedzenie podmienčne zastavateľných pozemkov vyžadujúcich preukázanie funkčného a stavebného spôsobu využitia vypracovaním variantnej urbanistickej štúdie odsúhlasenej Mestom Nitra a orgánom pamiatkovej starostlivosti, platí pre stavebný blok za divadlom a pozemky v nároží námestia a Kupeckej ulice.

Verejnoprospešné stavby:

Č. 20 – VPS D 24 Realizácia verejného viacúrovňového parkovacieho objektu za Divadlom A. Bagara (s kapacitou 150 parkovacích miest),

Č. 22 – VPS D26 Realizácia verejného podzemného parkovacieho objektu na Svätoplukovom námestí s prístupom z Mostnej ulice, integrovaného v podzemí stavebných blokov (s kapacitou 300 parkovacích miest),

Č. 35 VPS D 35 Úprava nivelety plochy Svätoplukovho námestia,

Regulatívny funkčného využitia a priestorového usporiadania zástavby a verejných priestorov sú uvedené vo výkresovej časti ZaD1 ÚPN CMZ v Nitre.

ZMENA Č. 3: PREHODNOTENIE SPOSOBU DOSTAVBY PALÁRIKOVEJ ULICE - výmera riešeného územia 0,17 ha

zmena regulácie územno – priestorovej časti ÚPČ 39. Palárikova

Výňatok z Územného plánu CMZ - Funkčné regulatívy zástavby:

Súčasná funkcie využitia zástavby:

- vybavenosť komerčná
- bývanie (v rodinnej zástavbe)

Prípustné funkčné využitie zástavby:

- vybavenosť komerčná a nekomerčná
- bývanie

Nepripustné funkčné využitie zástavby:

- výroba veľkokapacitná
- zábavné a spoločenské zariadenia s nočnou prevádzkou v integrácii s bývaním a v blízkosti bývania
- bývanie vo forme IBV

Výňatok z Územného plánu CMZ - Priestorové regulatívy zástavby:

Súčasná priestorové podmienky zástavby:

- uličná zástavba extenzívna stredno-podlažná
- nezastavané parcely

Navrhované priestorové požiadavky na zástavbu:

- uličná zástavba intenzívna stredno-podlažná

- sformovať kompaktnú uličnú zástavbu v navrhovanej stavebnej čiare
- koeficient zastavanosti stavebných pozemkov max. 0,8 (80%) v polyfunkcii s bývaním - 1,0 (10%) pozemky vybavenosti *

Regulácia územia sa dopĺňa nasledovne:

- Priestorové regulatívy: Zástavba v rámci Palárikovej ulice sa definuje novými pôdorysnými regulačnými čiarami. Poloha regulačnej čiary definujúcej hĺbku zástavby v prieluke medzi Štefánikovou a Palárikovou ulicou sa mení – jej lokalizácia je posunutá ďalej do priestoru Palárikovej ul. tak, aby sa vytvorila hlbšia dispozícia budúceho objektu v prieluke.

- Funkčné a priestorové regulatívy verejného priestoru sa dopĺňajú nasledovne: v priestore ulice sa vytvára nový pás verejnej zelene. Dopravná otočka sa nebude realizovať v exteriérovom priestore ulice, ale možnosť otočenia sa vozidiel bude vytvorená vo vnútri nového objektu v prieluke medzi Štefánikovou a Palárikovou ulicou – otočka bude v rámci vjazdu a výjazdu podzemnej garáže prístupnej z Palárikovej ulice.

Vymedzenie podmienčne zastavateľných pozemkov vyžadujúcich preukázanie funkčného a stavebného spôsobu využitia vypracovaním variantnej urbanistickej štúdie odsúhlasenej Mestom Nitra a orgánom pamiatkovej starostlivosti - stavebný blok v prieluke medzi Štefánikovou a Palárikovou ulicou s výškou zástavby - 3 nadzemné podlažia, v stavebnom bloku uzatvárajúcom Štefánikovu ulicu zo strany Palárikovej ulice - 4 nadzemné podlažia (do podlažnosti sa nezapočítava strešná konštrukcia, resp. ustúpené podlažie).

Vymedzenie plôch verejnej parkovej a vnútroblokovej zelene.

Verejnoprospešné stavby:

Č. 34 - VPS 34 Realizácia verejného podzemného parkovacieho objektu integrovaného v prevádzke vybavenosti umiestnenej vo vyšších podlažiach (s kapacitou parkovania 120 parkovacích miest),

Č. 36 – VPS D36 Realizácia peších priechodov (pasáží) v stavebnom bloku uzatvárajúcom Štefánikovu a Palárikovu ulicu, Navrhovaná priestorová regulácia je uvedená vo výkresovej časti ZaD1 ÚPN CMZ.

ZMENA Č. 5: PREHODNOTENIE VEDENIA TRASY VNÚTORNÉHO DOPRAVNÉHO OKRUHU CMZ - výmera riešeného územia 0,63 ha

zmena dopravnej regulácie územia CMZ

Regulácia územia sa mení nasledovne:

Trasa vnútorného dopravného okruhu CMZ zostáva v platnosti v zmysle regulatívov ÚPN CMZ s výnimkou jej vedenia cez ulicu Palánok.

Zmeny a doplnky č. 1 ÚPN CMZ stanovujú nové vedenie trasy vnútorného dopravného okruhu CMZ, ktorý sa presúva z ulice Palánok do Párovskej ulice. Nové trasovanie časti okruhu má lepšie priestorové parametre ako súčasná trasa a plynule naväzuje na ostatné komunikácie vnútorného dopravného okruhu CMZ (Štúrova ul. a ďalšie) ako i komunikácie významovo zabezpečujúce hlavné prístupy do centra mesta.

ZMENA Č. 6: PREHODNOTENIE ŠÍRKOVÝCH PARAMETROV MIESTNEJ KOMUNIKÁCIE VETERNEJ ULICE - výmera riešeného územia 0,18 ha

zmena regulácie územno -priestorovej časti ÚPČ 78. Veterná

Regulácia územia sa mení nasledovne:

Zmeny a doplnky č. 1 ÚPN CMZ stanovujú nové šírkové parametre miestnej komunikácie Veternej ulice, na ktorej je zároveň stanovená aj nová funkčná a priestorová regulácia, ktorá umožňuje realizáciu novej zástavby s funkciou vybavenosť a bývanie. Popri uvedenej novej zástavbe bude ponechaný zjazdový chodník s pásom líniovej verejnej zelene s prioritou pešieho pohybu.

verejnoprospešné stavby:

Č. 13 VPS- D17 Úprava križovatky Párovská, Schurmanová, Vikárska, Ďurková,
Nová pôdorysná a výšková regulácia je uvedená vo výkresovej časti ZaD1 ÚPN CMZ.

ZMENA Č. 7: URBANISTICKÉ RIEŠENIE NÁMESTIA KRÁĽOVNEJ POKOJA PRED MESTSKÝM CINTORÍNOM - výmera riešeného územia 0,62 ha

zosúladenie súčasného stavu s ÚPN CMZ v Nitre

Výňatok z Územného plánu CMZ - Funkčné regulatívy verejného priestoru:

Súčasné funkcie využitia zástavby:

- komerčná a nekomerčná vybavenosť

Prípustné funkčné využitie zástavby:

- komerčná a nekomerčná vybavenosť

Výňatok z Územného plánu CMZ - Priestorové regulatívy verejného priestoru:

Požadované parametre verejného priestoru:

- upraviť priestor pred vchodom do mestského cintorína, asanovať nevhodné objekty, premiestniť sochu sv. Floriána do vhodnejšej polohy

- vytvoriť nový uličný priestor v šírke 14 m ako prieraz s napojením na komunikáciu Vajanského ulice

- upraviť šírkový parameter jestvujúcej ulice na 25 m v priestore pozdĺž cintorína

- úprava križovatky Cintorínska - Štúrova

- rešpektovať navrhovanú uličnú a stavebnú čiaru

Regulácia územia sa dopĺňa nasledovne:

Nástupný priestor mestského cintorína je realizovaný v súlade s vyššie uvedenými platnými textovými regulatívmi. Zosúladenie výkresovej časti ÚPN CMZ so zrealizovaným stavom v území je uvedené v grafickej časti ZaD1 ÚPN CMZ.

Poznámka: Územie cintorína vrátane jeho nástupného priestoru sa nachádza za hranicou CMZ.

ZMENA Č. 8: KMEŤKOVA ULICA , parc. č. 1616, 1617/1, 1617/2 v k.ú. Nitra

Zmena regulatívu výšky zástavby na parc. č. 1616,1617/1,1617/2 v k.ú. Nitra, Kmeťkova ulica z 2 na 3 nadzemné podlažia.

Na základe nesúhlasného stanoviska dotknutého orgánu pamiatkovej ochrany Krajského pamiatkového úradu v Nitre nie je možné návrh zmeny predložiť na schválenie.

ZMENA Č. 9: RADLINSKÉHO ULICA , parc. č. 1558 v k. ú. Nitra - výmera riešeného územia 0,049 ha

zmena regulácie na pozemku parc. č. 1558 v k.ú. Nitra

V zmysle schváleného Územného plánu CMZ v Nitre je na parcele č. 1558 v k. ú. Nitra stanovená funkcia: zeleň vnútrobloková, kde ide o neverejné plochy zelene viazané na účelové využitie priestoru pozemku. Jeho súčasťou môžu byť spevnené plochy, ihriská a prvky malej architektúry.

Regulácia územia sa mení nasledovne:

Funkčná a priestorová regulácia územno- priestorovej časti ÚPČ 48. Radlinského v zmysle ÚPN CMZ zostáva v platnosti s výnimkou parcely č. 1558 v katastrálnom území Nitra.

Vo využití parcely č. 1558 v katastrálnom území Nitra je zmena funkcie na: vybavenosť a bývanie. V rámci uvedeného pozemku je prípustná výstavba objektu občianskej vybavenosti vrátane vybudovania kancelárskych priestorov v dvorovej časti pozemku. Regulatív výšky zástavby zostáva nezmenený 2 nadzemné podlažia. Koeficient zastavanosti $KZ \leq 0,8$. Podmienkou stavebného využitia pozemku je zabezpečenie normovej potreby parkovania v rámci objektu, resp. pozemku.

ZMENA Č. 10: ULICA JANKA KRÁĽA 4, parc. č. 142/1 v k.ú. Nitra - výmera riešeného územia 0,22 ha

zmena regulácie na pozemku parc. č. 142/1 v k.ú. Nitra

Podľa schváleného Územného plánu CMZ v Nitre je pre objekt PKO Nitra stanovená podlažnosť max. 2 nadzemné podlažia + ustúpené podlažie, alt. strecha.

Regulácia územia sa dopĺňa nasledovne:

Funkčná a priestorová regulácia územno – priestorovej časti ÚPČ 21. Janka Kráľa v zmysle ÚPN CMZ zostáva v platnosti s výnimkou podlažnosti objektu PKO Nitra, ktorá sa mení na 3 nadzemné podlažia.

ZMENA Č. 11: VETERNÁ ULICA, parc. č. 1174/9 v k.ú. Nitra - výmera riešeného územia 0,05 ha

zmena regulácie pozemku p.č. 1174/9 v k.ú. Nitra v územno – priestorovej časti ÚPČ 78. Veterná

Schválený Územný plán CMZ v Nitre na parcele č. 1174/9 v k.ú. Nitra definuje územnú rezervu pre verejnoprospešnú stavbu: „Realizácia komunikácie Veternej ulice“.

Regulácia územia sa mení nasledovne:

Funkčná a priestorová regulácia územno – priestorovej časti v zmysle ÚPN CMZ sa mení podľa návrhu **zmeny č. 6.**

V rámci prehodnotenia regulatívov funkčného využitia parcely č. 1174/9 v katastrálnom území Nitra v nároží Piaristickej a Veternej ulice sa mení funkcia dotknutého pozemku na vybavenosť a bývanie, v rámci ktorej sú prípustné administratívne ako aj ďalšie funkcie občianskej vybavenosti a bývania. Z priestorového hľadiska je stanovená prípustná výška zástavby 3 nadzemné podlažia v nároží s ulicou Palánok 4. NP. Podmienkou stavebného využitia pozemku je zabezpečenie normovej potreby parkovania v rámci objektu.

ZMENA Č. 12: CHALÚPKOVA ULICA, parc. č. 1986 v k.ú. Nitra - výmera riešeného územia 0,05ha

zmena regulácie pozemku p. č. 1986 v k.ú. Nitra

V zmysle Územného plánu CMZ v Nitre schváleného v roku 2007 je parcela č. 1986 v k.ú. Nitra funkčne určená ako zeleň vnútrobloková, kde ide o neverejnú plochu zelene viazanú na účelové využitie priestoru pozemku. Jeho súčasťou môžu byť spevnené plochy, ihriská a prvky malej architektúry.

Regulácia územia sa mení nasledovne:

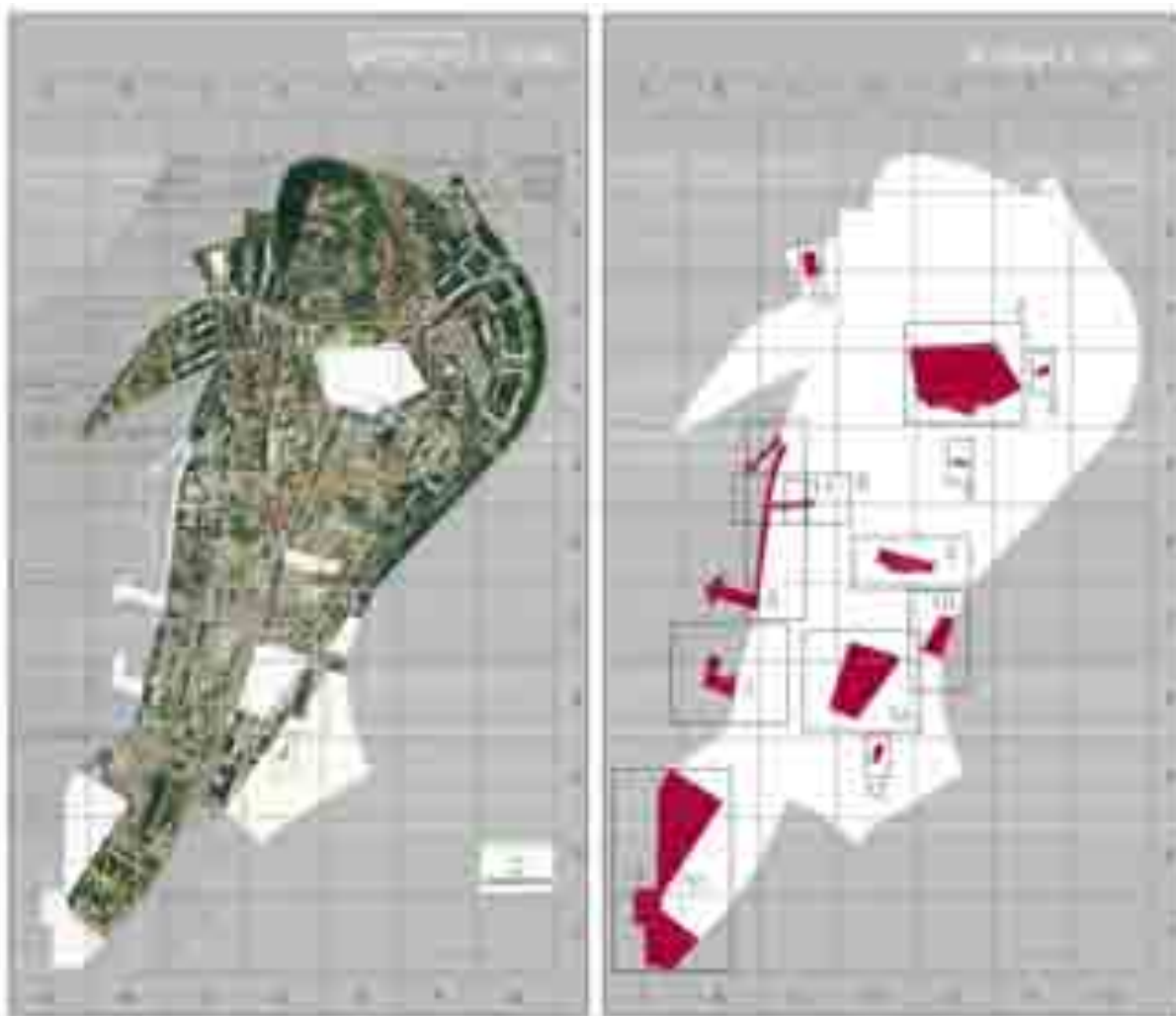
Funkčná a priestorová regulácia územno- priestorovej časti ÚPČ 20. Chalúpkova v zmysle ÚPN CMZ zostáva v platnosti s výnimkou parcely č. 1986 v katastrálnom území Nitra.

Funkčné využitie parcely č. 1986 v katastrálnom území Nitra sa mení na využitie: bývanie a vybavenosť. Na dotknutom pozemku je možné realizovať polyfunkčný objekt s funkciami bývania a občianskej vybavenosti. Podmienkou stavebného využitia pozemku je zabezpečenie normovej potreby parkovania v rámci objektu, resp. pozemku.

Výška zástavby 3 nadzemné podlažia + strecha, resp. ustúpené podlažie, $KZ \leq 0,8$. Prístupová komunikácia cez parc. č. 1979 v k.ú. Nitra.

* údaje majú informatívny a smerný charakter

**PRIPOMIENKY A STANOVISKÁ Z PREROKOVANIA NÁVRHU
ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE
ZMIEN A DOPLNKOV č. 1
ÚZEMNÉHO PLÁNU CENTRÁLNEJ MESTSKEJ ZÓNY V NITRE,
S NÁVRHOM NA VYHODNOTENIE**



**a) Doručené pripomienky k návrhu územnoplánovacej dokumentácie:
„Zmeny a doplnky č. 1 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre“**


1. Krajský stavebný úrad v Nitre, stanovisko č. KSUNR 2012-399-2, zo dňa 25.04.2012
2. Krajský pamiatkový úrad v Nitre, stanovisko č. NR-12/885 – 2/4094/V, zo dňa 4. 05.2012
- 2.1. Záznam z pracovného rokovania vo veci prerokovania podmienok súhlasu stanoviska k návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „ Zmeny a doplnky č. 1 Územného plánu centrálnej mestskej zóny v Nitre“, ktoré sa uskutočnilo dňa 5. 6. a 7. 6. 2012 na Krajskom pamiatkovom úrade v Nitre
- 2.2. Krajský pamiatkový úrad v Nitre, vyjadrenie k žiadosti o úpravu zmeny č. 2 na parc. č. 1582/16 v k. ú. Nitra, č. NR-12/885 – 7/8718/V, zo dňa 21. 09. 2012
3. Krajský úrad pre cestnú dopravu a pozemné komunikácie v Nitre, oznámenie č. A/2012/01779, zo dňa 18. 04. 2012
4. Úrad Nitrianskeho samosprávneho kraja, stanovisko ČS – 2 725/2012, ČZ – 10 868 /2012, zo dňa 4. 05. 2012
5. Obvodný úrad životného prostredia Nitra, rozhodnutie podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie, č. A/2012/01280 – 010-F21, zo dňa 14. 05. 2012
6. Obvodný úrad životného prostredia Nitra, odbor kvality životného prostredia, vyjadrenie podľa zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch č. j. A/2012/01218-02- F25, zo dňa 12. 04. 2012
7. Obvodný úrad životného prostredia Nitra, odbor štátnej vodnej správy a ochrany prírody a krajiny, vyjadrenie orgánu štátnej vodnej správy č. A/2012/01228-02/F12, zo dňa 24. 04. 2012
8. Obvodný úrad životného prostredia Nitra, odbor štátnej vodnej správy a ochrany prírody a krajiny, vyjadrenie orgánu ochrany prírody a krajiny č. A/2012/01227-003-F14, zo dňa 19. 09. 2012
9. Letecký úrad Slovenskej republiky Bratislava, vyjadrenie č. 03642/2012/313-002-P/5726, zo dňa 24. 04. 2012
10. Letové a prevádzkové služby Slovenskej republiky š.p., Bratislava, stanovisko č. Our ref. 02537/2012/DTZL-2, zo dňa 10. 04. 2012
11. Slovenská elektrizačná prenosová sústava, a.s., Bratislava, stanovisko č. PS/2012/006317, zo dňa 11. 04. 2012
12. Slovenský pozemkový fond Bratislava, Regionálny odbor Nitra, oznámenie č. NR/2012/001284, zo dňa 10. 04. 2012
13. Ministerstvo obrany SR, Správa nehnuteľného majetku a výstavby Bratislava, vyjadrenie k oznámeniu č. SAMaV – 33-964/2012, zo dňa 16. 05. 2012
14. Štátny geologický ústav Dionýza Štúra, Mlynská dolina 1, 817 04 Bratislava 11, oznam č. 231 – 829/1286/12 , zo dňa 12. 04. 2012
15. Ministerstvo životného prostredia SR , odbor štátnej geologickej správy, Námestie Ľudovíta Štúra 1, 812 35 Bratislava, stanovisko 3206/2012 – 7.3, 23694/2012, zo dňa 2. 05. 2012
16. Štátna ochrana prírody Slovenskej Republiky, Regionálne centrum ochrany prírody v Nitre, Správa CHKO Ponitrie, stanovisko 396/12, zo dňa 27. 04. 2012
17. Železnice Slovenskej republiky, Bratislava GR, Odbor expertízy, Klemensova 8, 813 61 Bratislava, stanovisko č.03920/2012/O420 - 9, zo dňa 18. 04. 2012
18. Regionálny úrad verejného zdravotníctva v Nitre, Štefánikova ul. 58, 949 63 Nitra, záväzné stanovisko č. HŽP/A/2012/02061, zo dňa 9. 7. 2012
19. Miriam Šimoneková, Štefánikova 103/148, 949 01 Nitra, pripomienky, zo dňa 17. 04. 2012

- 19.1. Záznam z prerokovania pripomienok k návrhu Zmien a doplnkov č. 1 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre s pani Miriam Šimonekovou, uskutočneného dňa 25. 6. 2012 na MsÚ v Nitre
20. Miroslav Bődör, Slnečná 634/1, Nitra, pripomienky zo dňa 10. 05. 2012
- 20.1. Miroslav Bődör, Slnečná 634/1, Nitra, žiadosť o písomné stanovisko k pripomienkam zo dňa 10. 05. 2012
- 20.2. Miroslav Bődör, Slnečná 634/1, Nitra, pripomienky zo dňa 5. 09. 2012
- 20.3. Miroslav Bődör, Slnečná 634/1, Nitra, vyjadrenie zo dňa 23. 10. 2012
21. Ladislav Billich, Gladiolová 5, 949 01 Nitra, pripomienky zo dňa 9. 05. 2012
22. Ing. Peter Tomaschek, Hornohorská 6, 949 01 Nitra, pripomienky zo dňa 24.04. 2012
23. UNIQA Real III, spol. s.r.o., Lazaretská 15, Bratislava, pripomienky zo dňa 18. 04. 2012
24. Záznam z prerokovania pripomienok doručených k návrhu Zmien a doplnkov č.1 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre zo dňa 7. 06. 2012
25. Ing. Ivan Polóny CSc. A Mgr. Eva Polónyová, Chmelová dolina 69, 949 01 Nitra, stanovisko zo dňa 17. 04. 2012
26. Katarína Schwarczová, Kmeťková 12, 949 01 Nitra, pripomienka zo dňa 10. 05. 2012
27. Ing. Pavol Peťovský, Mostná 3, 949 01 Nitra, v zastúpení ďalších 42 obyvateľov mestskej časti Staré mesto, pripomienky zo dňa 3. 05. 2012
28. Mária Šupová, Wilsonovo nábr. 32, 949 01 Nitra, pripomienky zo dňa 10. 05. 2012
29. Ing. arch Vladimír Jarabica, SAN-HUMA '90s.r.o., Župné námestie 9, 94901 Nitra stanovisko a pripomienky zo dňa 9.5.2012
30. Dušan Karaman, Palackého 6, 949 01 Nitra, žiadosť o zmenu ÚPN zo dňa 13.6.2012

1. Krajský stavebný úrad v Nitre, stanovisko č. KSUNR 2012-399-2, zo dňa 25.04.2012

1098

010 38 205 778 7 000

**Krajský stavebný úrad v Nitre**
Lomnická ul. č. 44, 949 01 Nitra

Mesto Nitra
Mestský úrad Nitra

Štefánikova tr. č.60
950 06 Nitra

1125 10435/2

Valše číslo/zo dňa : --- Nale číslo: *Ligačová E. E.* Vybavuje : Nitra
ÚNA 4/2012/27.03.2012 KSUNR 2012-399-2 Ing. Margita Ficová 25.04.2012

Vec: Návrh Zmien a doplnkov č.1 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny Nitra - prerokovanie podľa § 22 ods. 4, § 23 Zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov

Krajský stavebný úrad v Nitre, odbor územného plánovania, ako dotknutý orgán štátnej správy v rámci prerokovania územnoplánovacej dokumentácie Vám podľa §22 a §23 zákona č. 50/1976 Z. z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej stavebný zákon) v znení neskorších predpisov

vydáva stanovisko



k žiadosti návrhu Zmien a doplnkov č.1 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny Nitra spracovaného autorizovaným architektom. K doručenej žiadosti bol priložený návrh Zmien a doplnkov č.1 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny Nitra pozostávajúci z textovej časti a grafickej časti.

V rámci prerokovania predloženého návrhu uvádzame identifikačné údaje:

název dokumentácie:	Návrh Zmien a doplnkov č.1 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny Nitra
název obce:	Nitra
okres:	Nitra
kraj:	Nitriansky
plocha riešeného územia	Bez uvedenia údajov
počet obyvateľov územia	Bez uvedenia údajov
obstarávateľ:	Mesto Nitra
termín začatia obstarávania:	Uznesenie MZ č.311/2011 zo dňa 13.10.2011
lehota na prerokovanie návrhu:	od 10.4.2012 do 10.05.2012
osoba odborne spôsobilá na obstaranie územnoplánovacej dokumentácie:	Ing. arch. Ľuva Ligačová reg.č.164

spracovateľ:

Bogár Kráľák Polyák URBAN, združenie autorizovaných architektov SKA, Párenska 13, Bratislava,

		e-mail	Web
++421/037/69 30 343	++421/037/65 29 292	ficova.margita@itn.kra.sk	www.orbosa.sk

Predložený návrh Zmien a doplnkov č.1 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny Nitra, ktorý bol spracovaný s cieľom formovania územia s perspektívou vybudovania a 1.a umiestnenia výškových dominant na území CMZ (Mlyny) vrátane podzemného parkovacieho priestoru a objektov CO.

- 1.b prehodnotenia polyfunkčného bývania na Wilsonovom nábreží s podzemnými garážami,
2. na stanovenie regulatívov na dostavbu Svätoplukovho námestia,
3. na riešenie dostavby Palárikovej ul.,
4. na priestorové usporiadanie areálu a riešenie spôsobu prestavby Železničnej stanice v Nitre v súvislosti s autobusovou stanicou,
5. na prehodnotenie vnútorného dopravného okruhu a organizáciu dopravy v CMZ,
6. prehodnotenie šírkových parametrov miestnej komunikácie Veternej ulice pre možnosť uličnej zástavby,
7. zapracovanie zrealizovaného urbanistického riešenia Námestia kráľovnej pokoja pred mestským cintorínom,
8. zapracovanie zmeny podlažnosti objektov pri vyústení ul. B. Nemcovej na Kmeľkovú ulicu,
9. riešenie vnútroblokovej zverejnej zelene na výstavbu občianskej vybavenosti na Radlinského ulici,
10. regulácia podlažnosti PKO,
11. prehodnotenie funkčného využitia nárožia Piaristickej a Veternej ulice na občiansku vybavenosť,
12. riešenie zmeny vnútroblokovej zelene na funkciu bývania a občianskej vybavenosti Na Chalúpkovej ulici.

Hlavné ciele a problémy, ktoré návrh Zmien a doplnkov č.1 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny Nitra rieši a ktoré sú obsahom predloženého návrhu Zmien a doplnkov č.1 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny Nitra sú v súlade so znením záväznej časti Územného plánu mesta Nitra schváleného uznesením MsZ č. 190/2007 zo dňa 21.06.2007 a jeho zmien a doplnkov, ako aj Územného plánu veľkého územného celku - Nitrianskeho kraja, ktorý bol schválený Uznesením vlády SR č. 297/1998 a ktorého záväzná časť bola vyhlásená Nariadením vlády SR č. 188/1998 a so znením záväznej časti Zmien a doplnkov Územného plánu veľkého územného celku - Nitrianskeho kraja, ktoré boli schválené Uznesením Zastupiteľstva Nitrianskeho samosprávneho kraja č. 339/2004 a ktorých záväzná časť bola vyhlásená všeobecne záväzným nariadením Nitrianskeho samosprávneho kraja č. 3/2004 zo dňa 08.11.2004, Zmenami a doplnkami č.2 Územného plánu veľkého územného celku, ktoré boli schválené uznesením č.271/2007 na 27.riadnom zasadnutí Zastupiteľstva Nitrianskeho samosprávneho kraja dňa 17.12.2007 a ich záväzná časť bola vyhlásená všeobecne záväzným nariadením č.1/2008 dňa 14.01.2008.

Návrh Zmien a doplnkov č.1 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny Nitra je vystavený na verejné nahliadnutie od 30.04.2012 do 30.05.2012 s možnosťou verejného prerokovania dňa 17.04.2012.

Obsah predloženého návrhu Zmien a doplnkov č.1 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny Nitra je členený na textovú a grafickú časť a zážeha smernú i záväznú časť.

Záväzná časť obsahuje návrh regulatívov územného rozvoja vrátane zásad priestorového usporiadania a funkčného využívania riešeného územia a zoznamu verejnoprospešných stavieb.

Grafická časť predloženého návrhu Zmien a doplnkov č.1 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny Nitra je spracovaná výkresmi v súlade s požiadavkami, ktoré

ustanovuje Vyhláska Ministerstva životného prostredia SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

Po obsahovej stránke, v predloženom návrhu žiadame:
v textovej časti

- lehoty na prerokovanie návrhu doplniť a doložiť podľa vyvesenia a zvesenia oznámenia,
- jednotlivé zmeny č.1-12 vyjadriť v teste výkazom plôch v ha,
- v ZaD č.1 v oblasti riešenia zásad statickej dopravy popisný text zaradiť pred mapy,
- doplniť súvisiace výkresy s vyznačením verejnoprospešných stavieb,
- konštatovať či návrh Zmien a doplnkov č.1 Centrálnajestskej zóny Nitra je v súlade so zadaním,
- návrh umiestnenia výškových dominant na území CMZ (Mlyny) vo výkrese vyjadriť číslkami a nie abecedou.

Následne mesto Nitra po ukončení pripomienkového konania, a doplnení dokumentácie, ako orgán územného plánovania predloží podklady na Krajský stavebný úrad v Nitre, odbor územného plánovania, ktorý preskúma či:

- obsah návrhu Zmien a doplnkov č.1 Územného plánu Centrálnajestskej zóny Nitra je v súlade so záväznou časťou schválenej územnoplánovacej dokumentácie vyššieho stupňa,
- obsah návrhu Zmien a doplnkov č.1 Územného plánu Centrálnajestskej zóny Nitra a postup jeho obstarania a prerokovania sú v súlade príslušnými právnymi predpismi,
- návrh Zmien a doplnkov č.1 Územného plánu Centrálnajestskej zóny Nitra je v súlade s vyhl.č.55/2001 Z.z.,
- záväzná časť návrhu Zmien a doplnkov č.1 Územného plánu Centrálnajestskej zóny Nitra navrhovaná na vyhlásenie všeobecne záväzným právnym predpisom je v súlade s § 13 stavebného zákona.

Na preskúmanie návrhu Zmien a doplnkov č.1 Územného plánu Centrálnajestskej zóny Nitra podľa § 25 ods. 1 stavebného zákona, pred jeho predložením na schválenie, žiadame predložiť:

- návrh Zmien a doplnkov č.1 Územného plánu Centrálnajestskej zóny Nitra , doplnený o akceptované pripomienky uplatnené v rámci prerokovania,
- vyhodnotenie stanovísk a pripomienok z prerokovania návrhu Zmien a doplnkov č.1 Územného plánu Centrálnajestskej zóny Nitra,
- návrh všeobecne záväzného právného predpisu, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Zmien a doplnkov č.1 Územného plánu Centrálnajestskej zóny Nitra.

Okrem uvedených podkladov, ďalej žiadame predložiť dokumentáciu, ak táto už nebola predložená v predchádzajúcej etape spracovania územného plánu:


- informáciu o spôsobe a postupe prerokovania Zmien a doplnkov č.1 Územného plánu Centrálnajestskej zóny Nitra, z ktorej bude zrejmé najmä, že návrh bol vystavený na 30 dní na verejné nahliadnutie spôsobom v mieste obvyklým.




Mgr. Tünde Némethová
Prednostka

2. Krajský pamiatkový úrad v Nitre, stanovisko č. NR-12/885 – 2/4094/V, zo dňa 4. 05.2012

108



**KRAJSKÝ PAMIATKOVÝ ÚRAD
V NITRE**
Námestie Jána Pavla II. č. 8, 949 01 Nitra



FIK 38 313 885 4 01

2012

NR-12/885 - 2/4094/V

Mesto Nitra
Mestský úrad v Nitre
Útvar hlavného architekta
Štefánikova trieda 60
950 06 NITRA

Nitra
Ing. arch. Rudolf Vretek, PhD. 4. 5. 2012

VCC: Nitra, Centrálna mestská zóna
- stanovisko k návrhu územnoplánovacej dokumentácie „Zmeny a doplnky č. 1 Územného plánu Centrálnajestskej zóny v Nitre“

Krajský pamiatkový úrad v Nitre podľa § 11, odseku 2, písm. b) a § 9 odseku 5 zákona NR SR č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu, v znení neskorších predpisov, (ďalej len „pamiatkový zákon“) ako vecne a miestne príslušným orgánom špecializovanej štátnej správy na úseku ochrany pamiatkového fondu, vydáva v zmysle § 29, odseku 4, pamiatkového zákona stanovisko k územnoplánovacej dokumentácii územia, v ktorom sa nachádza mestská pamiatková rezervácia, pamiatková zóna, nehnuteľné kultúrne pamiatka, ochranné pásmo, archeologický nález, alebo archeologické náleziská, na základe žiadosti orgánu oprávneného schváliť územnoplánovacu dokumentáciu.

Krajský pamiatkový úrad v Nitre na základe oznámenia Mesta Nitra o prerokovaní návrhu územnoplánovacej dokumentácie „Zmeny a doplnky č. 1 Územného plánu Centrálnajestskej zóny v Nitre“, doručeného Krajskému pamiatkovému úradu v Nitre dňa 5. 4. 2012, ktorým si zároveň vyžiadalo stanovisko miestne príslušného krajského pamiatkového úradu podľa § 29, odseku 4, pamiatkového zákona a prerokovania zmien a doplnkov č. 1 a hlavným architektom mesta dňa 25. 4. 2012, vydáva toto

stanovisko:

Krajský pamiatkový úrad v Nitre po preskúmaní návrhu územnoplánovacej dokumentácie územia, v ktorom sa nachádza mestská pamiatková rezervácia, pamiatková zóna, nehnuteľné kultúrne pamiatky, ochranné pásmo, archeologické nálezy a archeologické náleziská „Zmeny a doplnky č. 1 Územného plánu Centrálnajestskej zóny v Nitre“ sprac.: Ing. arch. Michal Bogár, Ing. arch. Ľubomír Králik, Ing. arch. Jurej Polýák, Ing. arch. Ľudovít Urban, 12/2011, po zvážení všetkých zložiek, týkajúcich sa ochrany pamiatkového fondu,

**súhlasí
s podmienkami:**

zmena č. 1
a) Doplniť text: „Nové výškové dominanty neumiestňovať na územíestskej pamiatkovej rezervácie, pamiatkovej zóny a ochranného pásmaestskej pamiatkovej rezervácie a pamiatkovej zóny.“

zmena č. 1A
a) Výšku stavby na nároží Štúrovej ulice a ulice Československej armády limitovať maximálne 10 nadzemnými poschodiami (podľa územného rozhodnutia Mesta Nitra zo dňa 19. 11. 2008, ktorým rozhodlo o umiestnení stavby „Administratívne centrum Veža Mlyny Nitra“ a stavebného povolenia Mesta Nitra zo dňa 22. 5. 2009, ktorým povolilo stavbu „Administratívne centrum Veža Mlyny Nitra“).

Telefón: + 421 - 037 / 2451 827
Fax: + 421 - 037 / 2451 855

IČO: 317 551 94
E-mail: podatelna.ur@pamiatky.gov.sk

Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu: 16011368516200

zmena č. 1C

- a) Prípadnú výškovú stavbu neumiestňovať na území pamiatkovej zóny.

zmena č. 2

- a) Nesúhlasíme s navrhovanou výškou zástavby do 6 nadzemných podlaží v severovýchodnej časti Svätoplukovho námestia. Výšku zástavby v tejto polohe limitovať maximálne 4 nadzemnými podlažiami.
- b) Rozšíriť priestor medzi dvomi navrhovanými blokmi pre priehľad na nitranský hrad (z námestia, resp. Štefánikovej triedy).
- c) Výšku navrhovanej zástavby medzi divadlom a budovou pošty limitovať maximálne 3 nadzemnými podlažiami + ustúpeným podlažím.
- d) Pre objekt na parc. č. 1337/3 ponechať regulatív výšky zástavby zo strany Kúpeckej ulice na maximálne 1 nadzemnom podlaží, tak ako to stanovuje schválený Územný plán CMZ v Nitre z mája 2007.
- e) Pre objekt na parc. č. 1335 ponechať regulatív výšky zástavby na maximálne 2 nadzemných podlažiach, tak ako to stanovuje schválený Územný plán CMZ v Nitre z mája 2007.
- f) Z dôvodu sprasnenia regulatívor priestorového a výškového usporiadania zástavby na parc. č. 1336/2, 1336/3 a 1337/3 spracovať architektonické štúdie.

zmena č. 3

- a) Maximálnu výšku novej zástavby orientovanej do Palánkovej ulice limitovať 3 nadzemnými podlažiami + ustúpeným podlažím, tak ako to stanovuje schválený Územný plán CMZ v Nitre z mája 2007.

zmena č. 8

- a) Maximálnu výšku zástavby na Knefčkovej ulici parc. č. 1616, 1617/1 a 1617/2 ponechať na 2 nadzemných podlažiach + ustúpenom podlaží, tak ako to stanovuje schválený Územný plán CMZ v Nitre z mája 2007.

zmena č. 11

- a) Výšku zástavby na Vetehej ulici parc. č. 1174/9 limitovať maximálne 3 nadzemnými podlažiami aj zo strany Piaristickej ulice, tak ako je to navrhované v zmene č. 6 návrhu územnoplánovacej dokumentácie „Zmeny a doplnky č. 1 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre“.

Zásady ochrany mestskej pamiatkovej rezervácie

- a) Do návrhu záväznej časti Zmien a doplnkov č. 1 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny zladáme doplniť tento bod: „Všetky zásady a činnosti týkajúce sa mestskej pamiatkovej rezervácie a jednotlivých objektov na jej území musia rešpektovať Zásady ochrany mestskej pamiatkovej rezervácie v Nitre, aktualizované v roku 2011, ktoré nadobudli účinnosť dňa 1. 1. 2012.“

S pozdravom

Krajský pamiatkový úrad
v Nitre
Námestie Jána Pavla I. č. 8, 949 01 Nitra

Clara
Ing. Anna Valeková
načteľka
Krajského pamiatkového úradu
v Nitre

Telefón: + 421 - 037 / 2401 822
Fax: + 421 - 037 / 2401 856

IČO: 317 951 94
E-mail: podatelna.m@pamiatky.gov.sk

Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu: 18071368510200

2.1. Záznam z pracovného rokovania vo veci prerokovania podmienok súhlasu stanoviska k návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „Zmeny a doplnky č. 1 Územného plánu centrálnej mestskej zóny v Nitre“, ktoré sa uskutočnilo dňa 5. 6. a 7. 6. 2012 na Krajskom pamiatkovom úrade v Nitre

Prítomní:

KPÚ v Nitre: Ing. Anna Váleková, riaditeľka Krajského pamiatkového úradu v Nitre
Ing. arch. Rudolf Viršík, PhD.

MsÚ v Nitre: Ing. arch. Jozef Hrozenský, PhD., hlavný architekt mesta
Ing. arch. Eva Ligačová

Pracovné stretnutie sa uskutočnilo na základe žiadosti Útvaru hlavného architekta za účelom prerokovania podmienok súhlasu formulovaných v stanovisku KPÚ v Nitre č. NR-12/885 – 2/4094/V zo dňa 4.5.2012 k návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „Zmeny a doplnky č. 1 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre.“

Predmetom rokovania boli podmienky týkajúce sa zmien územnoplánovacej dokumentácie označených v návrhu č.1, č.1A, č.1C, č.2, č.3, č.8, č.11 a požiadavka KPÚ v Nitre, premietnuť do záväznej časti územného plánu zóny regulatívy vyplývajúce zo Zásad ochrany mestskej pamiatkovej rezervácie v Nitre, aktualizovaných v roku 2011, ktoré nadobudli účinnosť dňa 1.1.2012.

Útvar hlavného architekta na spoločnom rokovaní poskytol doplňujúce vysvetlenia k jednotlivým návrhom zmien a podklady, z ktorých vychádzal obstarávateľ a spracovateľ dokumentácie.

Záver:

Krajský pamiatkový úrad v Nitre s návrhom Zmien a doplnkov č. 1 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre súhlasí pri dodržaní a premietnutí nasledovných podmienok:

Zmena č. 1:

Z návrhu zmien a doplnkov č.1 ÚPN – CMZ v Nitre vypustiť zmenu č. 1.

Zmena č. 1A:

Zpracovať podmienku:

Výšku stavby na nároží Štúrovej ulice a ulice Československej armády limitovať maximálne 10 nadzemnými podlažiami (podľa územného rozhodnutia Mesta Nitra zo dňa 19.11.2008, ktorým rozhodlo o umiestnení stavby „Administratívne centrum Veža Mlyny Nitra“ a stavebného povolenia Mesta Nitra zo dňa 22.5. 2009, ktorým povolilo stavbu „Administratívne centrum Veža Mlyny Nitra“).

Zmena č. 1C:

Dodržať podmienku:

Prípadnú výškovú stavbu neumiestňovať na území pamiatkovej zóny.

Zmena č. 2:

Zpracovať podmienky:

- a) Výšku zástavby v severovýchodnej časti Svätoplukovho námestia limitovať maximálne 4 nadzemnými podlažiami.
- b) Regulatív polohy stavebnej a uličnej čiary medzi novonavrhovanými stavebnými blokmi v severnej časti Svätoplukovho námestia stanoviť ako smerný s tým, že poloha bude preukázaná v etape spracovania konkrétneho zámeru vo vzťahu k zachovaniu priehľadu na Nitriansky hrad.
- c) Výšku navrhovanej zástavby medzi divadlom a budovou pošty limitovať maximálne 3 nadzemnými podlažiami + ustúpeným podlažím.

d) Pre objekt na parcele č. 1337/3 ponechať regulatív výšky zástavby zo strany Kupeckej ulice na maximálne 1 nadzemnom podlaží , tak ako to stanovuje schválený Územný plán CMZ v Nitre z mája 2007.

e) Pre objekt na parcele č. 1335 ponechať regulatív výšky zástavby na maximálne 2 nadzemných podlažiach, tak ako to stanovuje schválený Územný plán CMZ v Nitre z mája 2007.

f) Z dôvodu spresnenia regulatívov priestorového a výškového usporiadania zástavby na parc. č. 1336/2, 1336/3 a 1337/3 spracovať variantné architektonické štúdie.

Zmena č. 3:

Zpracovať podmienku:

Maximálnu výšku novej zástavby orientovanej do Palárikovej ulice limitovať maximálne 4 nadzemnými podlažiami s tým , že pre dostavbu parciel 1469, 1470, 1472/4, 1476 a 1477 budú zachované regulatívy, tak ako to stanovuje schválený Územný plán CMZ v Nitre z mája 2007.

Zmena č. 8:

Zpracovať podmienku:

Maximálnu výšku zástavby na Kmeťkovej ulici na parc. č. 1616, 1617/1 a 1617/2 ponechať na 2 nadzemných podlažiach + ustúpenom podlaží, tak ako to stanovuje schválený Územný plán CMZ v Nitre z mája 2007.

Zmena č. 11:



Zpracovať podmienku:

Výšku zástavby na Veternej ulici parc. č. 1174/9 limitovať maximálne 3 nadzemnými podlažiami aj zo strany Piaristickej ulice.

KPÚ v Nitre požaduje zapracovať do záväznej časti Zmien a doplnkov č. 1 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre text:

„Všetky zásahy a činnosti týkajúce sa mestskej pamiatkovej rezervácie a jednotlivých objektov na jej území musia rešpektovať Zásady ochrany mestskej pamiatkovej rezervácie v Nitre, aktualizované v roku 2011, ktoré nadobudli účinnosť dňa 1.1. 2012.“

2.2. Krajský pamiatkový úrad v Nitre, vyjadrenie k žiadosti o úpravu zmeny č. 2 na parc. č. 1582/16 v k. ú. Nitra, č. NR-12/885 – 7/8718/V, zo dňa 21. 09. 2012

	KRAJSKÝ PAMIATKOVÝ ÚRAD V NITRE Námestie Jána Pavla II. č. 8, 949 01 Nitra	
Mesto Nitra Mestský úrad v Nitre Útvar hlavného architekta Ing. arch. Jozef Hrozenský, PhD. Štefánikova trieda 60 950 06 NITRA		
Všeľ / zo dňa:	Návrh značka: NR-12/885 - 7/8718/V	Vytvoruje / linka: Nitra Ing. arch. Rudolf Vrálek, PhD. 21. 9. 2012 037 / 2451 822
VEC: Nitra, Centrálna mestská zóna, návrh územnoplánovacej dokumentácie Zmeny a doplnky č. 1 Územného plánu Centrálnajestskej zóny v Nitre - vyjadrenie k žiadosti o úpravu zmeny č. 2 na parc. č. 1582/16 v k. ú.: Nitra		
<p>Dňa 13. 8. 2012 podal Ing. arch. Tibor Zelenický, stavebník na pozemku parc. č. 1582/16, v k. ú.: Nitra, žiadosť o úpravu zmeny č. 2 v návrhu Zmien a doplnkov č. 1 ÚPN – CMZ v Nitre na Mesto Nitra, Mestský úrad v Nitre, Útvar hlavného architekta. V žiadosti žiada, upraviť zmenu č. 2 v návrhu Zmien a doplnkov č. 1 ÚPN – CMZ v Nitre tak, aby umožňovala riešiť objekt ako nárožný, pričom nárožie novostavby by nepresiahlo 5 nadzemných podlaží a mohlo byť vyvýšené nad ostatnú hmotu objektu. Ing. arch. Tibor Zelenický o tejto žiadosti informoval Krajský pamiatkový úrad v Nitre listom, doručeným dňa 17. 8. 2012.</p> <p>Rokovanie s Ing. arch. Tiborom Zelenickým o možnostiach riešenia novostavby na parc. č. 1582/16, v k. ú.: Nitra, v zmysle návrhu Zmien a doplnkov č. 1 ÚPN – CMZ v Nitre sa na Krajskom pamiatkovom úrade v Nitre uskutočnilo dňa 9. 8. 2012.</p> <p>Vzhľadom na úpravu regulatívo predpokladanej zástavby v blízkosti Divadla Andreja Bagara, navrhnutej v Zmenách a doplnkoch č. 1 ÚPN – CMZ v Nitre, Krajský pamiatkový úrad v Nitre akceptuje zmenu riešenia novostavby na parc. č. 1582/16, v k. ú.: Nitra, z objektu zaradeného do kompaktnej uličnej zástavby na objekt nárožný. Taktiež akceptuje prípadné architektonické zvýraznenie severozápadného nárožia plánovanej novostavby, nakoľko táto časť predpokladaného objektu bude tvoriť pohľadový uzáver časti Mostnej ulice, v smere od križovatky s Farskou a Ďurkovou ulicou.</p> <p>V súvislosti s vytvorením predpokladov pre realizáciu nárožného objektu však Krajský pamiatkový úrad v Nitre nesúhlasí s limitovaním výšky zástavby na parc. č. 1582/16, v k. ú.: Nitra, v rámci Zmien a doplnkov č. 1 ÚPN – CMZ v Nitre, na viac ako 4 nadzemné podlažia. Túto podmienku, vzťahujúcu sa na celú severovýchodnú časť Svätoplukovho námestia, Krajský pamiatkový úrad v Nitre stanovil už v stanovisku k územnoplánovacej dokumentácii „Zmeny a doplnky č. 1 Územného plánu Centrálnajestskej zóny v Nitre“ zo dňa 4. 5. 2012, NR-12/885 – 2/4094/V, a pohrdil ju aj na rokovaníach s Útvárom hlavného architekta v dňoch 5. 6. 2012 a 7. 6. 2012.</p> <p>Stavba so 4 nadzemnými podlažiami v polohe parc. č. 1582/16 dosahuje (ak nepresahuje) kritickú hranicu akceptovateľnosti výšky zástavby v predmetnej časti pamiatkovej zóny, predovšetkým v kontexte s pôvodnou jednopodlažnou zástavbou na protiláhlej strane Mostnej ulice, ktorej zachovanie potvrdzuje aj platný ÚPN – CMZ v Nitre.</p> <p>Nemenej závažným dôvodom pre limitovanie výšky zástavby v predmetnej polohe je zachovanie pohľadu na vežu kostola Navštívenia Panny Márie (súčasť komplexu bývalého kláštora Milosrdných sestier sv. Vincenta de Paul). Urbanisticky premyslená situovaná výrazná veža zmienenej kostola sa od 2. polovice 19. storočia prejavila v panoráme mesta a stala sa pohľadovým uzáverom jednej z troch hlavných ciest vedúcich do Nitry. Neskôr, na prelome 50. a 60. rokov 20. storočia významný slovenský architekt M. M. Scheer zdôraznil túto urbanistickú situáciu obytným súborom Predmestie, ktorý zároveň vytvoril nástupnú</p>		
Tel/fax: + 421 - 037 / 2451 822 Fax: + 421 - 037 / 2451 855	IČO: 317 561 94 E-mail: podatelna_nv@pamiatky.gov.sk	Bankové spojenie: Štátna pokladnica Číslo účtu: 18071368510000

zónu do historickej časti mesta, s priehľadom na vežu kostola Navštívenia Panny Márie v hlavnej kompozicnej osi. Priehľad na vežu kostola podstatnejšie nenarušila ani stavba Divadla Andreja Bagara, vybudovaná pred vyhlásením pamiatkovej zóny.

Objekt na parc. č. 1582/16, v k. ú.: Nitra, sa bude nachádzať v pohľadovom kuželi na vežu kostola Navštívenia Panny Márie. Je dôležité, aby tento pohľad nebol narušený, resp. čiastočne prekrytý hmotou novostavby na parc. č. 1582/16, ako aj hmotami prípadných ďalších plánovaných stavieb v severovýchodnej časti Svätoplukovho námestia.

Krajský pamiatkový úrad v Nitre trvá na zachovaní nenarušeného priehľadu na vežu kostola Navštívenia Panny Márie, ako pohľadového uzáveru hlavného nástupu do historickeho centra mesta od severovýchodu (Mostná, Napervilleká). Zmienaná urbanistická situácia predstavuje jednu z charakteristických a hodnotných čí urbanistickej štruktúry mesta, respektovanej kontinuálnym vývojom jeho zástavby.

Fotografu hlavného nástupu do historickej časti mesta zo severovýchodu, s pohľadovým uzáverom tvoreným vežou kostola Navštívenia Panny Márie zasielame v prílohe.

S pozdravom

Krajský pamiatkový úrad

v Nitre

Námestie Jána Pavla 2, 0-0, 949 01 Nitra



Ing. Anna Valeková

riaditeľka

Krajského pamiatkového úradu
v Nitre

Na vedomie:

1. IN ANTIIS, s. r. o., Ing. arch. Tibor Zelenický, Panská dolina 52, 949 01 Nitra

Príloha:

1. fotografia hlavného nástupu do historickej časti mesta zo severovýchodu (Mostná, Napervilleká), s pohľadovým uzáverom tvoreným vežou kostola Navštívenia Panny Márie

Telefón: + 421 - 037 / 2451 822
Fax: + 421 - 037 / 2451 805

IČO: 317 551 94
E-mail: podatelna.nr@pamiatky.gov.sk

Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu: 1807136881/0200



3. Krajský úrad pre cestnú dopravu a pozemné komunikácie v Nitre, oznámenie č. A/2012/01779, zo dňa 18. 04. 2012



KRAJSKÝ ÚRAD PRE CESTNÚ DOPRAVU A POZEMNÉ KOMUNIKÁCIE V NITRE
Štefánikova 69, 949 01 Nitra

Príjemca: Krajský úrad pre cestnú dopravu a pozemné komunikácie v Nitre, Štefánikova 69, 949 01 Nitra	Príjemca: Mestský úrad Nitra, Útvar hlavného architekta, Štefánikova trieda 60, 950 06 Nitra
Príjemca: Mestský úrad Nitra, Útvar hlavného architekta, Štefánikova trieda 60, 950 06 Nitra	Príjemca: Mestský úrad Nitra, Útvar hlavného architekta, Štefánikova trieda 60, 950 06 Nitra
Príjemca: Mestský úrad Nitra, Útvar hlavného architekta, Štefánikova trieda 60, 950 06 Nitra	Príjemca: Mestský úrad Nitra, Útvar hlavného architekta, Štefánikova trieda 60, 950 06 Nitra

90285/12
Kandžo + b

Viel list číslo/dňa: Nitra 18.04.2012
Název listu: A/2012/01779
Výberový číslo: MVA/01/0002

V e c : Oznámenie o prerokovaní návrhu územnoplánovacej dokumentácie :
„Zmeny a doplnky č. 1 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre“.

Na KÚ CDPK v Nitre bol dňa 04.04.2012 doručený Váš list číslo: ÚHA ú/2012 zo dňa 27.03.2012 vo veci „Oznámenie o prerokovaní návrhu územnoplánovacej dokumentácie: Zmeny a doplnky č. 1 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre“.

KÚ CDPK v Nitre Vám oznamuje, že k návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „Zmeny a doplnky č. 1 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre“ nemá pripomienky.

S pozdravom

KRAJSKÝ ÚRAD PRE CESTNÚ DOPRAVU
A POZEMNÉ KOMUNIKÁCIE
Štefánikova 69
949 01 NITRA 1

Ing. Marian Lobač
prednosta

Teléfono: 037 6549 352 Fax: 037 6515649 E-mail: krad@cekdum.kad.gov.sk Internet: www.w.kad.gov.sk IČO: 37961471

4. Úrad Nitrianskeho samosprávneho kraja, stanovisko ČS – 2 725/2012, ČZ – 10 868 /2012, zo dňa 4. 05. 2012



Úrad Nitrianskeho samosprávneho kraja

Štefánikova tr. 69, 949 01 NITRA

Ligero



Mesto Nitra - Starostka Úrad v Nitre 651 01 NITRA, Štefánikova trieda 60	
Číslo:	1143/12
Prílohy:	1143/12
Príjemník:	Ing. Peter Nagy

Mesto Nitra
Mestský úrad v Nitre
Štefánikova 60
950 06 Nitra

Všeľ. list číslo/zo dňa
ÚHA /2012
27.05.2012

Nále číslo
ČS – 2 725/2012
ČZ – 10 868/2012

Vyhovuje/links
Ing. Pánský/930 369

Nitra
-4 Máj 2012

Vec:

Zmeny a doplnky č. 1 ÚPN CMZ v Nitre - stanoviska

Úrad Nitrianskeho samosprávneho kraja podľa ustanovení zákona č. 416/2001 Z. z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a na vyššie územné celky a v zmysle § 22 Zákona o územnom plánovaní a stavebnom poriadku č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov vydáva k oznámeniu o začatí prerokovania „Zmien a doplnkov č. 1 Územného plánu Centrálny mestskej zóny sídelného útvaru Nitra“ nasledovné stanovisko.

Mesto Nitra ako obstarávateľ „Územného plánu mesta Nitra“ oznámilo dotknutým orgánom štátnej správy, samosprávnemu kraju, obciam, fyzickým, právnickým osobám a ostatnej verejnosti v meste Nitra, že v dňoch od 10.04. 2012 do 10.05. 2012 prebieha prerokovanie „Zmien a doplnkov č.1 Územného plánu Centrálny mestskej zóny sídelného útvaru Nitra“. Spracovateľom dokumentácie je „Bogár Králik Polák Urban, združenie autorizovaných architektov“, Bratislava, hlavný riaditeľ Ing. arch. Michal Bogár.


Zmeny a doplnky č.1 ÚPN CMZ sídelného útvaru Nitra nie sú v rozpore so Zmenami a doplnkami č.2 ÚPN VÚC Nitrianskeho kraja, ktoré boli schválené uznesením č. 271/2007 z 27. riadneho zasadnutia Zastupiteľstva Nitrianskeho samosprávneho kraja konaného dňa 17.12. 2007 a ktorých záväzná časť bola vyhlásená všeobecne záväzným nariadením č.1/2008 zo dňa 14.1. 2008.

Úrad Nitrianskeho samosprávneho kraja nemá k „Zmenám a doplnkom č. 1 ÚPN CMZ sídelného útvaru Nitra“ žiadne pripomienky.

S pozdravom

Ing. Peter Nagy
riaditeľ

5. **Obvodný úrad životného prostredia Nitra, rozhodnutie podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie, č. A/2012/01280 – 010-F21, zo dňa 14. 05. 2012**

**Obvodný úrad životného prostredia Nitra**
Jaska Kráľova 124, PSČ 949 01 Nitra

Číslo: A/2012/01280-010-F21

Obdobie: 14-05-2012

ROZHODNUTIE

Obvodný úrad životného prostredia Nitra, ako príslušný orgán štátnej správy vo veciach posudzovania vplyvov na životné prostredie podľa § 3 ods. 2, 4 a 5 ods. 1 zákona č. 325/2001 Z. z. o štátnej správe starostlivosti o životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a podľa § 56 písm. b) zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov, vydáva podľa § 7 ods. 5 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov, na základe oznámenia o vypracovaní strategického dokumentu „Zmeny a doplnky č.1 Územného plánu mesta Nitra - Centrálna mestská zóna - Nitra“, ktorý predložil občanštvák Mesto Nitra, Štefánikova tr. 60, 950 06 Nitra, po ukončení zisťovacieho konania toto rozhodnutie:

Navrhovaný strategický dokument
„Zmeny a doplnky č.1 Územného plánu mesta Nitra - Centrálna mestská zóna Nitra“,

sa nebude posudzovať

podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

ODŮVODNENIE

Občanštvák, Mesto Nitra, Štefánikova tr. 60, 950 06 Nitra, predložil Obvodnému úradu životného prostredia Nitra (ďalej len OÚŽP Nitra) podľa § 5 ods. 1 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len zákon) dňa 13. apríla 2012 oznámenie o vypracovaní strategického dokumentu „Zmeny a doplnky č.1 Územného plánu mesta Nitra - Centrálna mestská zóna - Nitra“, (ďalej len oznámenie).

Na základe oznámenia predloženia občanštvákom vykonal OÚŽP Nitra podľa § 7 ods. 1 zákona zisťovacie konanie, či sa bude strategický dokument posudzovať podľa zákona.

V rámci zisťovacieho konania OÚŽP Nitra v súlade s § 6 ods. 2 zákona zverejnil oznámenie na internetovej stránke Ministerstva životného prostredia SR a rozoslal oznámenie na zaslanie stanoviska dotknutým orgánom a dotknutým občanom.

V zákonom stanovenom termíne doručili na OÚŽP svoje písomné stanoviská tieto subjekty:

I. **Obvodný úrad životného prostredia Nitra, (záč. A/2012/01280-003-F21, zo dňa 07. mája 2012)**
- k posudzovaniu navrhovanej činnosti sa vyjadril nasledovne:
úsek ochrany prírody a krajiny má nasledovnú pripomienku:

ZMENA Č. 1B: WILSONOVO NÁBREŽIE, parc. č. 1873 v k. 6, Nitra

S uvedenou zmenou súhlasíme za splnenia podmienky prepracovania návrha za účelom zníženia zastavanosti plochy a zvýšenia plochy zelene nasledovne:

- stavba (stavbná čiara objektu) posunúť minimálne na vzdialenosť 6 m od okraja záhrady chodníka okolo risky so zachovaním existujúcej zelene,
- obdĺžniková stavba od chodníka vedúceho z univerzitného mosta na 2 metre od neho v tomto pásme navrhovať sadovničné úpravy.
- záhrád v napovej časti vymaľovať ako pás na Univerzitnom moste a popri chodníku zrušiť

Vzhľadom k tomu, že výstavba polyfunkčného objektu bývania a vybavenosti spoločnej služby v uvedenej zelene a odľahčovanie funkcie regionálneho biokoridóra risky Nitra so spravidajím vegetačným pásmom, ako aj vzhľadom k tomu, že obdĺžniková investícia je už schválená na Parkovom nábreží, rozhodujeme s prípadnými ďalšími úpravami v CMEZ na zastavenie návrhu risky Nitra. Realizáciou takéhoto druhu investície sa zvýši prístupnosť, ktorá výrazne tiež prispieva k zlepšeniu tepelnej výkonnosti a zníženiu sa aj jeho vplyvov v letných dňoch. Dostatok zelene v urbanizačnom prostredí má nezastupiteľný význam pre kondičný pohyb, oddech, regeneráciu a zdravý životný štýl obyvateľov Mesta Nitra.

ZMENA Č. 7: NÁMESTIE KRÁDOVNEJ POKOJA

Uvedení zmenu spracovať ako prvý ucelený a odborný podklad pre začatie obstarávania Dokumentu starostlivosti o dreviny.

ZMENA Č. 2: SVÄTOPLUKOVO NÁMESTIE

S uvedenou zmenou súhlasíme za splnenia podmienky doplnenia záberku za účelom zvýšenia plôch zelene:

- dvojnásobne zvýšiť zastúpenie saskvanej verejnej zelene v priestore námestia najmä doplnením líniovaj uličnej zelene v medzipriestore medzi novonavrhovanými stavbami
- doplniť náves novonavrhovaných objektov a rovinnými strechami a povinnú realizáciu vegetačných striech v minimálnom rozsahu 80% z celkovej plochy strechy

Uvedení požiadavku odôvodňujeme okrem už uvedeného esteticko-krajinárskeho, environmentálneho, hygienického a bioklimatického významu zelene aj rastaktivením tohto prostredia hlavne v lete, kedy by námestie nebolo len prechodom pre chodcov, ale ponúkalo by aj možnosť pobytu návštevníkov v tieni vraskej zelene.

Ďalej požadujeme doplniť do grafického zobrazenia zmeny č. 2 (str. 24) záber podľa orodného mapy Svätoplukovho námestia (str. 24).

ZMENA Č. 6: PREHODNOTENIE ŠÍRKOVÝCH PARAMETROV MIESTNEJ KOMUNIKÁCIE VETERNEJ ULICE

S uvedenou zmenou súhlasíme za podmienky rezervovania 2-3 m širokého pásu vedľa chodníka a výsadbn stromovej stopy.

ZMENA Č. 9: RADLENSKÉHO ULICA

S uvedenou zmenou súhlasíme, ale požadujeme, aby funkčná a priestorová vysátie tejto ulice a príslušných pozemkov už v budúcnosti nevedlo k zvýšeniu zastavanosti tejto časti CMZ Nitra najmä na úkor plôch rezervovaných na zelieť.

ZMENA Č.12: CHALÚPKOVA ULICA

S uvedenou zmenou súhlasíme, avšak požadujeme, aby záber zachádzajúca sa na ľavej strane ulice Čiasto sčevnáj armády smerom ka križovaniu s ulicou richtaja Pavayrina bola riadne v grafickej časti ÚPN CMZ Nitra vyračená, a aby sa obdobne ako v prípade ZMENY Č.9 v budúcnosti nezvyšovala zastavanosť tohto územia.

V prípade obstarávania ďalších zmien a doplnení „Územného plánu CMZ v Nitre“ v rámci procesu posudzovania požadujeme z hľadiska ochrany prírody a krajiny prídôto sa zaobráť:

A. riešením dopravy trvalo udržateľným plánom (integrované) mestskej dopravy vrátane alternatívnych foriem dopravy a vyvíjaním alternatívnych zdrojov energie bez potreby plošných nárokov na ďalšiu výstavbu parkovísk v CMZ na úkor verejnej a inej zelene; v prípade zvyšovania počtu parkovacích miest v rámci CMZ splňovať STN T3 60 10, ktorá stanovuje na každé 4 parkovacie miesta umiestnenie 1 ka vzrastajú stromu;

B. rozšírením cyklochodníkov a cyklotras aj do priestoru CMZ Mesta Nitra vrátane vybudovania prvkov drobnej architektúry na uzamykanie bicyklov, cyklotrasy oddeľujúce opticky od komunikácie pre motorové vozidlá a priestoru pre peších; každý prechod cez komunikáciu v CMZ upraviť bezbariérovým spôsobom;

C. riešením verejnej zelene zaobstaraním „Dokumentu starostlivosti o dreviny“ pre CMZ Mesta Nitra (spracovanie uvedeného dokumentu bola od tunajšieho úradu požadovaná v rámci štátneho dozora vykonaného tunajším úradom vr. 2011, pričom Mesto Nitra ako kontrolovaný subjekt do došodného dňa tento dokument nepracovalo a uvedená požiadavka nebola ani predmetom rokovania v mestskom zastupiteľstve); Potrebu uvedeného dokumentu si deklarovalo aj samotné mesto Nitra v rámci:

L. PHSR – projektová formálára EP/91

ZÁMER Č. 9 ZABEZPEČIŤ DOSTATOK ZELENE, KVALITNÉ SADOVNÍCKE ÚPRAVY A ÚDRŽBU

Opatrenie č. 1 Spracovať pasport zelene

Čieľ opatrenia Vytvoriť dokument analyzujúci stav zelene na území mesta

Uvádza sa, že príruky alebo seprúisy súvis s dokumentom starostlivosti o dreviny majú aj opatrenia

č.2.12

2. AKTUALIZÁCIE PIHR

ZÁMER Č. 6 ZEFEKTÍVNE NIE SPRÁVY MESTSKÉJ ZELENÉ

Opatrenie č. 1 Zabezpečenie spracovania Strategického dokumentu starostlivosti o dreviny

Uvádzame, že toto opatrenie sa nepôli tak, ako je vyplývajú z protichovného formulára / Dokument mal byť spracovaný ešte pred začiatkom obstarania Zelená a doplniť č. 1 ÚP CMZ Nitra /

D. zariadením tzv. inštalácií (bezúdržbových) plôch zelene v priestore CMZ Nitra, ktorí neboli určení ani v budúcnosti na zastavenie;

E. stanovením súčasného (aktuálneho) podielu plôch zelene podľa kategórií (plochy trávnikov a drevinami, mobilná zeleň a zelené strechy) voči všetkým ostatným plochám ako tzv. *základný index* a súvisiace určiť, aby tento index nebolo možné z akýchkoľvek príčin znížiť, ale len zvyšovať; index musí byť stanovený pri každej ďalšej zmene a doplnia ÚP CMZ Nitra;

F. pri realizácii nových objektov a vodovodných sietí (napr. verejná budovy, polyfunkčné domy, administratívne objekty a pod.) v CMZ Nitra súvisí investorovi povinnú podmienku realizovania vegetačnej strechy (80% z celkovej plochy strechy) – zameranú predovšetkým na znížovanie tepelnej súčinnosti a tlmenie horľavého prostredia;

G. cieľom biodiverzity v meste trvalo udržateľným mestským plánovaním, ktoré musí v sebe zahŕňať podporu mestskej biodiverzity všetkých zložiek bioty (rastlinstvo aj živočíšstvo) a zvýšenia povedomia mestských obyvateľov v tejto oblasti

H. cieľom výstavby trvalo udržateľnou výstavbou (znížovanie energetickej závislosti a náročnosti budov)

úsek štátnej vodnej správy má nasledovné pripomienky:

- vzhľadom na to, že navrhovaný polyfunkčný objekt (zmena č. III) sa nachádza v tesnej blízkosti rieky Nitra, situovanie stavby na danom pozemku je nevhodné z hľadiska možného ohrozenia v čase povodní
- parkovacie plochy budovať v zmysle platných STN, zabezpečiť neprístupnosť vrstvou odolnou voči pláčeniu ropných produktov
- riešiť spôsob odvedenia vôd z povrchového odtoku parkovacích plôch v súlade s ustanoveniami vodného zákona, zariadenia v súlade SR č. 268/2010 Z. z. a platnými STN
- upozorňujeme, že je potrebné dodržiavať ochrannú pásmo jestvujúcich verejných vodovodov a verejných kanalizácií v riadenom území

štátna správa ochrany ovzdušia má nasledovné pripomienky:

požadujeme doplniť do uvedeného dokumentu konkrétne údaje ohľadom súčasného stavu kvality ovzdušia v Nitre, nakoľko územie mesta Nitra bolo vymedzené za oblasť riadenia kvality ovzdušia pre častice PM₁₀ z dôvodu, že úrovň znečistenia ovzdušia v tomto území je vyššia ako limitná hodnota, prípadne limitná hodnota je zvýšená o určitú toleranciu. Meranie tohto ukazovateľa zabezpečujú v Nitre automaticky nainštalované monitorovacie stanice (ďalej len „AMS“). V roku 2010 bola limitná hodnota pre 24 hodinovú priemernú koncentráciu 50µg.m⁻³ pre častice PM₁₀ na AMS v Nitre, Jaska Kráľka prekrošená 33 krát a na AMS Nitra, Janíkovec prekrošená 50 krát, pričom povolený počet prekrošení limitnej hodnoty je 35 krát za rok. V roku 2011 boli limitná hodnota pre častice PM₁₀ prekrošená na AMS v Nitre na ulici Štúrovej 47 krát (najviac prekrošení bolo v mesiacoch november 22 a február 17) a na AMS Nitra, Janíkovec 63 krát (najviac prekrošení bolo v mesiacoch november 22 a február 17). Najvyššou mierou sa na znečistení ovzdušia v mestách podieľa najmä doprava, silný prúv čier, suspenzia a resuspenzia častíc z neštandardne čistých komunikácií, staviek, skládok sypkých materiálov, vykurovania domov na tuhá palivá a poľnohospodárstvo.

ZMENA Č.2 SVÄTOPLUKOVO NÁMESTIE

— Vzhľadom na plán výstavby nových objektov na Svätoplukovom námestí, v rámci ktorej dôjde k odstráneniu verejnej zelene a k vybudovaniu verejných podzemných parkovísk s kapacitou 300 parkovacích miest a 150 miest v podzemí vnútroblokia za účelom **požadujeme** tento úbytok zelene ako aj predpokladaný úbytok dopravy v tejto zóne kompenzovať výsadbou vzrastlej zelene vo väčšom rozsahu ako je navrhnutá a zobrazená na ortofotomape Svätoplukovho námestia (str. 28). Uvedené odôvodňujeme predpokladaným zvýšením množstva emisií z výfukových plynov a sekundárnej prašnosti, ktoré môže prísť z veľkého množstva vzrastlej zelene eliminovať.

úsek odpadového hospodárstva má nasledovné pripomienky

Priložený materiál rieši odpadové hospodárstvo v Centrálnej mestskej zóne jednou zásadou uvedenou v kapitole 2.5.4 Konceptia ochrany a tvorby životného prostredia a podkapitole 2.5.4.1 Všeobecné zásady – cit: „Riešiť likvidáciu tuhého odpadu z domácností v zariadení vybavenosti a to jednak formou skladovania (úprava domových skládok) a formou na progresívnejšej úrovni zodpovedajúcej potrebám súčasnej doby“.

Nakoľko koncepcia nakladania s komunálnym odpadom predovšetkým vo vzťahu k separácii jeho zložiek musí vychádzať z aktuálneho stavu legislatívnych predpisov v tejto oblasti, je potrebné kvôli špecifickosti územia k uvedenému spracovať konkrétne regulatívy ako aj systém nakladania so separovanými zložkami komunálneho odpadu a prístrojov uvedených zmesy do v súčasnosti platného Všeobecného zisťovacieho nariadenia Mesta Nitra č. 6/2001 „O nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi (v znení dodatku č. 1,2,3,4 a 5 k VZN)“.

Vzhľadom na charakter uvedeného dokumentu požadujeme doplniť tento dokument o zásady riadenia systému separovaného zberu komunálneho odpadu v CMZ Nitra v zmysle súčasných legislatívnych požiadaviek. Všeobecnú zásadu ošetrovania odpadového hospodárstva uvedenú v kapitole 2.5.4. navrhujeme nahradiť terminologicky správne formulovanou zásadou: „Kritériá zhrnuté do zberu zmesového komunálneho odpadu vrátane jeho separovaných zložiek v súlade s legislatívnymi požiadavkami a sa progresívnejšej úrovni zodpovedajúcej potrebám súčasnej doby“.

2. Krajský úrad Stredného prostredia Nitra (list č. 2012/00138, 2012/275 zo dňa 27. apríla 2012, doručení dňa 26. apríla 2012)

- k posudzovaniu strategického dokumentu sa vyjadrili nasledovne:

citujúc: „Jednotlivé navrhované zmeny a doplnky je potrebné realizovať so zreteľom na vyhlásenú oblasť riadenia kvality ovzdušia – územie mesta Nitra, kde dochádza k preťažovaniu limitných hodnôt pre pracovnú časť. Jedinými z činností, ktoré prispievajú k preťažovaniu limitných hodnôt sú stavebné práce a doprava.“

Navrhovaná činnosť Veľa Mlynsy bola posudzovaná podľa zákona č. 24/2006 Z.z. v roku 2008. V prípade navýšenia počtu nadszemných podlaží je potrebné postupovať v zmysle zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

V procese posudzovania zmeny strategického dokumentu podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov navrhujeme naparodovať zmenu strategického dokumentu. Pri realizácii jednotlivých navrhovaných činností je potrebné postupovať podľa zákona č. 24/2006 Z. z.“ koniec cit.

3. Krajský úrad pre cestnú dopravu a pozemnú komunikáciu v Nitre (list č. A/2012/01826 zo dňa 25. apríla 2012, doručení dňa 27. apríla 2012)

- k posudzovaniu strategického dokumentu sa vyjadrili nasledovne:

citujúc: „Krajský úrad pre cestnú dopravu a pozemnú komunikáciu v Nitre Vám ako dotknutej orgán štátnej správy oznámame, že k vypracovaniu návrhu strategického dokumentu Územnej plánu – Centrálna mestská zóna Nitra – nemá pripomienky.“ koniec cit.

4. Železnice SR, Generálne riaditeľstvo, odbor expertízy (list č. 039202012/0420-11 zo dňa 24. apríla 2012, doručení dňa 27. apríla 2012)

- k posudzovaniu strategického dokumentu sa vyjadrili nasledovne:

citujúc: „Odbor expertízy GR ŽSR k predkladanému strategickému dokumentu nemá námietky, so dodržaním nasledujúcich podmienok:

- 1) budú sa zachovávať existujúce objekty a zariadenia ŽSR, ako aj zachovávať dostupnosť a prepajenosť na infraštruktúru mesta a všetky navrhované kritéria komunikácií s traťou, riadiť ako mimoúzemkové
- 2) rešpektovať výhledové zóny ŽSR, z hľadiska plánovanej elektrifikácie a modernizácie
- 3) všetky stavebné úpravy v ochrannom pásme dráhy, ako i plánovaného prebudovania autobusovej, či železničnej stanice, požadujeme vopred prekonzultovať so ŽSR
- 4) navrhované objekty – prízemnej, obľúbenej a technickej vybavenosti odporúčame situovať z ekologického hľadiska v takej vzdialenosti od železničnej trate, aby boli umiestnené za hranicou najvyššej prípustnej hodnoty hlavy železničnej dopravy platnej pre príslušné objekty, stanby a územia, v zmysle príslušnej legislatívy. V prípade ich umiestnenia v menšej vzdialenosti požadujeme, aby boli realizované také protihlukové opatrenia staníc, ktoré zabezpečia expozíciu obyvateľov a ich prostredia hlukom v súlade s príslušnými hodnotami zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a súčasne požadujeme zabezpečiť vyjadrenie príslušného Regionálneho úradu verejného zdravotníctva k daným stavbám
- 5) ŽSR neodpovedajú za prípadné poruchy stavieb a škody pri ich výstavbe a prevádzke spôsobené ústretom zákona č. 513/2009 Z. z. o dráhach, v znení neskorších predpisov a zákona č. 30/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov

- g) Z Mladého stredovania zbjernov ŽSR nepodadjeme poriadok stavby podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie" koniec cit.

Stavisko OÚP Nitra – všetky here uvedené podmienky budú obsahovaťom strategického dokumentu súpektorov a dočlánok.

5. Úrad Nitrianskeho samosprávneho kraja (list č. ČZ – 10048/2012, ČS – 2547/2012 zo dňa 24. apríla 2012, doručení dňa 27. apríla 2012)

- k posudzovaniu strategického dokumentu sa vyjadril nasledovne:
cítajem: „K oznámeniu o vypracovaní strategického dokumentu nemáme pripomienky pri rešpektovaní nadradenej územnoplánovacej dokumentácie t.j. územného plánu VÚC Nitrianskeho kraja v jeho platnom znení. Nepodadjeme posudzovať podľa zákona.“ koniec cit.

6. Krajský stavebný úrad v Nitre (list č. KSÚ/NR-2012.427-2 zo dňa 02. mája 2012, doručení dňa 04. mája 2012)

- k posudzovaniu strategického dokumentu sa vyjadril nasledovne:
cítajem: „Vami predložené oznámenie o strategickom dokumente pre Znesy a doplnky č. 1 Územného plánu Centrálny mestské zóny Nitra, obsahuje požiadavky na formu a rozsah spracovania územnoplánovacej dokumentácie. Textová ako aj grafická časť návrhu má byť upravená na základe našich pripomienok podľa §22 a §23 stavebného zákona nasledovne:

po obsahovej stránke, v predloženom návrhu hľadame v textovej časti:

- laby na prerokovanie návrhu doplniť a doložiť podľa vyvazenia a zvesenia oznámenia
- jednotlivé zmeny č. 1 -12 v texte vykazom plôch v lu
- v ZúD č.1 v oblasti riešenia zjazdov statickej dopravy popísať text zaradiť pred mapy
- konstatovať či návrh Znesu a doplnkov č. 1 Centrálny mestské zóny Nitra je v súlade so zadáním

vo výkresovej časti:

- návrh umiestnenia výškovej dominy na území CMZ (Mlyny) vo výkrese vyjadriť číslami a nie abecedou
- doplniť súvisiace výkresy a vyznačením verejnoprospešných stavieb

7. Krajský pamiatkový úrad v Nitre (list č. NR-12827-2/4237/U zo dňa 09. mája 2012, doručení dňa 18. mája 2012)

- k posudzovaniu strategického dokumentu sa vyjadril nasledovne:
cítajem: „Dňa 04. mája 2012 Krajský pamiatkový úrad v Nitre vydal stanovisko ku predmetnej územnoplánovacej dokumentácii v zmysle vyššie uvedených predpisov pod č. NR-12883-2/4094/V. F uvedenom stanovisku Krajský pamiatkový úrad v Nitre určuje podmienky ochrany pamiatkového fondu v dotknutom území. Pokiaľ si tieto počít spracovania jednotlivých etáp spracovania územného plánu rešpektovať, Krajský pamiatkový úrad v Nitre neprotrebuje špeciálne vyhodnotenia v zmysle posudzovania vplyvov na životné prostredie. Krajský pamiatkový úrad v Nitre súhlasí s predloženým strategickým dokumentom so dočlánok nasledovných podmienok

- doplniť text Nové výškové dominy neumiestňovať na území mestské pamiatkovej rezervácie, pamiatkovej zóny a ochranného pásma mestské pamiatkovej rezervácie a pamiatkovej zóny
- výšku stavby na nároží Širovej ulice a ulice Československej armády limitovať maximálne 10 nadzemnými podlažiami (podľa územného rozhodnutia Mesta Nitra zo dňa 19.11.2008, ktorým rozhodlo o umiestnení stavby „Administratívne centrum Veľa Mlyny Nitra“ a stavebného povolenia Mesta Nitra zo dňa 22.05.2009, ktorým povolilo stavbu
- zmena č. 1C – prípadne výškové stavbu neumiestňovať na území pamiatkovej zóny
- zmena č. 2:
 - maximálne s navrhovanou výškou zástavby do 6 nadzemných podlaží v severovýchodnej časti Zastropákového námestia. Výška zástavby v tejto polohe limitovať maximálne 4 nadzemnými podlažiami
 - rozšíriť priestor medzi dvomi navrhovanými blokmi pre prístup na nitriansky hrad
 - výška navrhovanej zástavby medzi dvadsiom a budovou pošty limitovať maximálne 3 nadzemnými podlažiami + ústupným podlažím
 - pre objekt na parc. č. 1337/3 ponechať regulatív výšky zástavby zo strany Kapockej ulice na maximálne 1 nadzemnom podlaží, tak ako to stanovuje schválený Územný plán CMZ v Nitre z mája 2007
 - pre objekt na parc. č. 1331 ponechať regulatív výšky zástavby na maximálne 2 nadzemných podlažiach, tak ako to stanovuje schválený plán CMZ Nitra z mája 2007
 - z dôvodu spracovania regulatívov priestorového a výškového usporiadania zástavby na parc. č. 1336/2, 1336/3 a 1337/3 spracovať architektonické štúdie
- zmena č. 3: - maximálnu výšku novej zástavby orientovanej do Paldákovskej ulice limitovať 3 nadzemnými podlažiami + ústupným podlažím, tak ako to stanovuje schválený Územný plán CMZ v Nitre z mája 2007

- zmena č. 8: - maximálna výška novej zástavby na Kmeťovej ulici par. č. 1616, 16171 a 16172 ponechať na 2 nadzemných podlažiach + zastúpením podlaží, tak ako to stanovuje schválený Územný plán CMZ v Nitre z mája 2007
- zmena č. 11: - výška zástavby na Veľkej ulici par. č. 11749 limitovať maximálne 3 nadzemnými podlažiami aj so strany Piaristickej ulice, tak ako je to nariadené v zmysle č. 6 návrhu územnoplánovacej dokumentácie Zmeny a doplnky č. 1 Územného plánu Centrálnaj mestskéj zóny v Nitre
- Zásady ochrany mestskéj pamiatkovej rezervácie
aj do návrhu zvláštnej časti Zmien a doplnkov č. 1 Územného plánu Centrálnaj mestskéj zóny študujeme doplniť tento bod: „Všetky zámery a činnosti týkajúce sa mestskéj pamiatkovej rezervácie a jednotlivých objektov na jej území musia rešpektovať Zásady ochrany mestskéj pamiatkovej rezervácie v Nitre, aktualizované v roku 2011, ktoré nadobudli účinnosť dňa 01.01.2012.“ koniec cit.

8. Letecký úrad SR (list č. 01982/2012/313-002-P/6264 zo dňa 27. apríla 2012, doručení dňa 09. mája 2012)

- k posudzovaniu strategického dokumentu sa vyjadril nasledovne:
citujem: „Letecký úrad SR, ako príslušný orgán štátnej správy na úseku civilného letectva v zmysle § 28 ods. 3 zákona č. 143/1998 Z. z. o civilnom letectve a o zmysle a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov sa k Návrhu územnoplánovacej dokumentácie – Zmeny a doplnky č. 1 Územného plánu Centrálnaj mestskéj zóny Nitra vyjadril listom zn. 01642/2012/313-002-P/3726 zo dňa 24.04.2012. Podmienky tohto vyjadrenia študujeme rešpektovať.“ koniec cit.

9. Verejnosť

- k posudzovaniu nariadenej činnosti sa nevyjadrila

Záver

COŹP Nitra, v rámci zisťovacieho konania, poskytl overenie o strategickom dokumente z hľadiska jeho povahy, miesta vykonávania, najmä jeho časového začatia a ochrany poskytovaní podľa osobitných predpisov, významu očakávaných vplyvov na životné prostredie a zdravie obyvateľstva, súlade s územno-plánovacou dokumentáciou a špecifne spracovaná záznam. Tuzajší úrad priložil pri posudzovaní na stanoviská doručené k záznamu od zainteresovaných subjektov, vrátane verejnosti a rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Upozornenie: „Zmeny a doplnky č. 1 Územného plánu mesta Nitra - Centrálna mestská zóna Nitra“, je dokument s miestnym dosahom, preto v súlade s § 7 ods. 7 zákona dokladá obec bez zlychotného odkladu informuje verejnosť o tomto rozhodnutí spôsobom v mieste obvyklým.

Za stanoviská doručených k návrhu a z opatrení nariadených v zázname vyplývajú niektoré konkrétne podlažieky so súhlas k nariadenej činnosti, ktoré budú potrebné schváliť v procese konania o povolení činnosti podľa osobitných predpisov:

- **ZMENA Č. 1B: WILSONOVO NÁBREŽIE, par. č. 1875 v k. 4, Nitra stavba (staviteľná čiaru objektu) ponechať minimálne na vzdialenosť 6 m od okraja ulice chodníka okolo rieky so zachovaním existujúcej zelene, odvrátiť staviteľnú čiaru od chodníka vedúceho z univerzitného mosta na 2 metre od nahu v tomto pásu nariadené sadrovnicke štrapy, zeleň v susednej časti vyznačené ako pás na Univerzitnom moste a popri chodníku tradiť**
- **ZMENA Č. 7: NÁMESTIE KRÁDOVNEJ POKOJA - zvedenie zmenu spracovať ako prvý uzatčený a odbojný podlažný pre začatie obstarávania Dokumentu starostlivosti o drevo**
- **ZMENA Č. 2: SVÄTOPLUKOVO NÁMESTIE - dvojdielne zvýšiť zastúpenie nariadenej verejnej zelene v priestore námestia najmä doplnením liniovéj uličnej zelene v medipriestore medzi novonariadenými stavbami, doplniť nárok novonariadených objektov z rovnými strechami a povinné realizáciu vegetačných striech v minimálnom rozsahu 80% z celkovej plochy strechy**
- **ZMENA Č. 6: PREHODNOTENIE ŠÍRKOVÝCH PARAMETROV MIESTNEJ KOMUNIKÁCIE VETERNEJ ULICE - z uvedenia zmenu súhlasne so podmienky rezervovania 2-3 m širokého pásu vedľa chodníka z výsadbou stromovej uličy**
- **ZMENA Č. 9: RADLINSKÉHO ULICA - z uvedenia zmenu súhlasne, ale podlažijeme, aby funkčné a priestorové využitia tejto ulice a príslušných pozemkov sú v budúcnosti nevedľa k vyhláseniu zastavanosti tejto časti CMZ Nitra najmä na úkor plôch rezervovaných na zeleň**
- **parkovanie plochy budovať v zmysle platných STN, zabezpečiť neprimeranú úroveň odbohu voči pôsobeniu ropných produktov**
- **spôsob odvedenia vôd z povrchového odtoku parkovacích plôch riešiť v súlade s ustanoveniami vodného zákona, nariadenia vlády SR č. 269/2010 Z. z. o plánovej STN**

- doplniť do strategického dokumentu konkrétne údaje súčasného stavu kvality ovzdušia v Nitre
- z dôvodu významy nových objektov na Žitňopláckom námestí je potrebný úbytok zelene kompenzovať výsadbou vrstevnej zelene vo väčšom rozsahu ako je zameraná a zobrazená na ortofotomape Žitňopláckeho námestia
- strategický dokument doplniť o zložky riešenia systému separovaného zberu komunálneho odpadu v CMZ Nitra v zmysle súčasných legislatívnych podkladov
- zachovať javovú úroveň objektu a zariadenia ŽSR, ako aj zachovať dostupnosť a prepojenie na infraštruktúru mesta a všetky nevyhnutné kritéria komunikácií s traťou, riadiť ako mimodrozdov
- rešpektovať výhľadové súhory ŽSR, z Mladého plánovanej elektrifikácie a modernizácie
- všetky stavebné úpravy v ochrannom pásme dráhy, ako i plánovaného prebudovania autobusovej, či trolejovej stanice, posudzujeme vopred prekomisňovať so ŽSR
- strategický dokument CMZ Nitra upraviť v zmysle stanoviska Krajského stavebného úradu v Nitre – upraviť textové a grafické časti (§22 a §23 stavebného zákona)
- výškou dominanty nameranou na území mestskej pamiatkovej rezervácie, pamiatkovej zóny a ochranného pásma mestskej pamiatkovej rezervácie a pamiatkovej zóny
- výška stavby na nábřeží Šárovej ulice a ulice Čakovoľskej armády limitovať maximálne 10 nadzemnými podlažiami
- zmena č. 2: výška zástavby v severovýchodnej časti Žitňopláckeho námestia limitovať maximálne 4 nadzemnými podlažiami, reálny priestor medzi dvomi navrhovanými blokmi pre príchod na stúpaný brad, výška navrhovanej zástavby medzi dvomi a budova počty limitovať maximálne 3 nadzemnými podlažiami + šesťpísm podlažím, pre objekt na parc. č. 1337/3 ponechať regulačnú výšku zástavby zo strany Kopeckej ulice na maximálne 1 nadzemnom podlaží, tak ako to stanovuje schválený Územný plán CMZ v Nitre z mája 2007, pre objekt na parc. č. 1335 ponechať regulačnú výšku zástavby na maximálne 2 nadzemných podlažiach, tak ako to stanovuje schválený Územný plán CMZ Nitra z mája 2007, z dôvodu spracovania regulačného príkazového a výhľadového uporiadania zástavby na parc. č. 1336/2, 1336/3 a 1337/3 spracovať architektonické štúdie
- zmena č. 3: - maximálnu výšku novej zástavby orientovanej do Paláčkovej ulice limitovať 3 nadzemnými podlažiami + šesťpísm podlažím, tak ako to stanovuje schválený Územný plán CMZ v Nitre z mája 2007
- zmena č. 8: - maximálnu výšku novej zástavby na Kmetkovej ulici par. č. 1616, 1617/1 a 1617/2 ponechať na 2 nadzemných podlažiach + šesťpísm podlaží, tak ako to stanovuje schválený Územný plán CMZ v Nitre z mája 2007
- zmena č. 11: - výška zástavby na Veteřnej ulici par. č. 1174/9 limitovať maximálne 3 nadzemnými podlažiami aj zo strany Piaristckej ulice, tak ako je to navrhované v znení č. 6 nariadenia územnoplánovacej dokumentácie Zmeny a doplnky č. 1 Územného plánu Centrálnaj mestskej zóny v Nitre
- do nariadenia súčasných častí Zmeny a doplnky č. 1 Územného plánu Centrálnaj mestskej zóny doplniť nasledovný text: „Všetky zástavby a činnosti týkajúce sa mestskej pamiatkovej rezervácie a jednotlivých objektov na jej území mesta rešpektovať Zásady ochrany mestskej pamiatkovej rezervácie v Nitre, aktualizované v roku 2011, ktoré nadobudli účinnosť dňa 01.01.2012
- dobiť a rešpektovať všetky podmienky Leteckého úradu SR – stanovisko č. 03642/2012/313-002-P/3726

POUČENIE

Začítavacie konanie sa nevykonáva podľa zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok), a preto sa voči nemu nemôže odvolať. Toto rozhodnutie možno preskúmať súdom podľa zákona č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok v znení neskorších predpisov.




Ing. Monika Medová
prednosta úradu

Dostáva sa:

1. Mesto Nitra, Štefánikova tr. 69, 949 06 Nitra
2. Obvodný úrad Hrvatského prostredia Nitra, Janka Krúša 124, 949 01 Nitra
3. Obvodný úrad v Nitre, odbor krízového riadenia, Štefánikova tr. 69, 949 01 Nitra
4. Krajský stavebný úrad, Lomnická 44, 949 01 Nitra
5. Krajský pozemkový úrad v Nitre, Štefánikova tr. 69, 949 01 Nitra
6. Krajský úrad Hrvatského prostredia Nitra, J. Krúša 124, 949 01 Nitra

3/8 – A/2012/01280-010-F21 zo dňa 14. mája 2012

6. **Obvodný úrad životného prostredia Nitra, odbor kvality životného prostredia, vyjadrenie podľa zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch č. j. A/2012/01218-02- F25, zo dňa 12. 04. 2012**

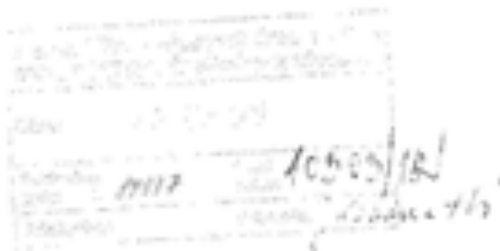


Obvodný úrad životného prostredia Nitra
odbor kvality životného prostredia

Jaska Kráľa 124, 949 01 Nitra

č. j.: A/2012/01218 - 02 - F25

V Nitre, dňa 12. 04. 2012



Mesto Nitra
Mestský úrad v Nitre
Štefánikova tr. 60
930 06 Nitra

Vec: Vyjadrenie podľa § 16 ods. 1 písm. f) zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov k územnoplánovacej dokumentácii pri jej prerokovaní „Zmeny a doplnky č. 1 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre“

Obvodný úrad životného prostredia Nitra, odbor kvality životného prostredia, ako príslušný orgán štátnej správy odpadového hospodárstva, na základe Vášho oznámenia o prerokovaní územnoplánovacej dokumentácie zo dňa 05. 04. 2012 dňa podľa § 16 ods. 1 písm. f) zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch k územnoplánovacej dokumentácii pri jej prerokovaní nasledovne

vyjadrenie

S územnoplánovacou dokumentáciou pri jej prerokovaní: „Zmeny a doplnky č. 1 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre“, vypracovanú, pre investora Mesto Nitra, zodpovednými projektantmi Ing. arch. Michalom Bogárom, Ing. arch. Ľubošom Králik, Ing. arch. Jurajom Polýžikom a Ing. arch. Ľadovítom Urbasom, december 2011

z hľadiska odpadového hospodárstva zhlásim:

1. **Upozorňujem že:**

- podľa § 39 ods. 14 zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch, ktorý nadobudol účinnosť 1. januára 2010 sú obce povinné zaviesť separovaný zber papiera, plastov, kovov, skla.
- podľa § 18 ods. 3 písm. m) zákona 223/2001 Z. z. o odpadoch, ktorý nadobudol účinnosť 1. januára 2006 sa zakazuje zneškodňovať biologicky rozložiteľný odpad zo záhrad a z parkov vrátane odpadu z cizorínov a z ďalšej zelene na pozemkoch právnických osôb, fyzických osôb a občianskych združení, ak sú súčasťou komunálneho odpadu.

2. **Pri realizácii uvedenej investície a pri jej prevádzkovaní je nutné dodržiavať ustanovenia legislatívy na úseku odpadového hospodárstva.**

Toto vyjadrenie sa v zmysle § 16 ods. 2 zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch poskytuje na základe stanoviska štátneho orgánu podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

Toto vyjadrenie nezabráda vydávanie iných vyjadrení a povolení vyžadovaných podľa zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch ani iných zákonov a iných úradov.


Obvodný úrad
životného prostredia
Nitra

Ing. Mirjam MOLNÁROVÁ
vedúca odboru

7. **Obvodný úrad životného prostredia Nitra, odbor štátnej vodnej správy a ochrany prírody a krajiny, vyjadrenie orgánu štátnej vodnej správy č. A/2012/01228-02/F12, zo dňa 24. 04. 2012**

201 38 406 900 8 000

0004

 **OBVODNÝ ÚRAD ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA NITRA**
Odbor štátnej vodnej správy a ochrany prírody a krajiny
Janka Kráľa 124, 949 01 Nitra

Spis. č. A2012/01227-002-F14 V Nitre, dňa 4.5.2012
Vyhovuje: RNDr. V. Sidor

Mesto Nitra
Mestský úrad v Nitre - ÚHA
950 06 Nitra

[Stamp: ÚRAD ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA NITRA, ODBOR ŠTÁTNEJ VODNEJ SPRÁVY A OCHRANY PRÍRODY A KRAJINY, 2012]

[Handwritten signature: Katarína Jakubová]

Vec: Oznámenie o prerokovaní návrhu ÚPD Zmeny a doplnky č. 1 ÚP CMZ v Nitre - odpoveď

Obvodný úrad životného prostredia Nitra, odbor štátnej vodnej správy a ochrany prírody a krajiny, ako príslušný orgán štátnej správy podľa § 5 zákona č. 525/2003 Z. z. o štátnej správe starostlivosti o životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov, a § 68 písm. f) zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny, v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“), na základe Vášho oznámenia o prerokovaní návrhu ÚPD ZaD č. 1 ÚP CMZ v Nitre (ÚHA ú/2012 zo dňa 27.3.2012), doručenej tunajšiemu úradu dňa 5.4.2012, vo veci „Zmeny a doplnky č. 1 ÚP CMZ v Nitre“, Vám oznamuje, že za úsek ochrany prírody sa vyjadri tunajší úrad len čo bude proces posudzovania strategického dokumentu z hľadiska vplyvov na ŽP – tzv. SEA ukončený.

O vyjadrenie nebude potrebné nanovo žiadať, vyjadrenie bude vydané v rámci tohto spisu.

Obvodný úrad
životného prostredia
Nitra

[Handwritten signature]
Ing. Katarína Jakubová

poverená zastupovaním vedúcej odboru

8. **Obvodný úrad životného prostredia Nitra, odbor štátnej vodnej správy a ochrany prírody a krajiny, vyjadrenie orgánu ochrany prírody a krajiny č. A/2012/01227-003-F14, zo dňa 19. 09. 2012**



OBVODNÝ ÚRAD ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA NITRA

Odbor štátnej vodnej správy a ochrany prírody a krajiny

Janka Kráľa 124, 949 01 Nitra

Spis. č. A2012/01227-003-F14

V Nitre, dňa 19.9.2012

Vypracuje: RNDr. V. Sidor

Vec: Vyjadrenie k návrhu ZaD č. 1 ÚP CMZ Nitra

Obvodný úrad životného prostredia Nitra, ako príslušný správny orgán, podľa § 5 zákona č. 525/2003 Z. z. štátnej správy starostlivosti o životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov, Vám, na základe oznámenia o prerokovaní návrhu ÚPD Zmeny a doplnky č. 1 ÚP CMZ Nitra, zo dňa 27.3.2012, prijatého na tanajšom úrade 5.4.2012, dáva, na základe výsledkov zisťovacieho konania vrátane posudzovania strategického dokumentu (rozhodnutie OÚŽP Nitra spis. č. A/2012/01280-010-F21 zo dňa: 14.05.2012), dáva, podľa § 9 ods. 1 písm. a/ zákona č. 543/2002 Z. z. ochrane prírody a krajiny, v znení neskorších predpisov, nasledovné,

vyjadrenie

S predloženým návrhom ZaD č. 1 ÚP CMZ Nitra z hľadiska ochrany prírody a krajiny, **súhlasíme**, za predpokladu dodržania nasledovných podmienok a pripomienok.

1. Záujmovými objektmi ochrany prírody a krajiny vo vzťahu k druhovej ochrane a ochrane biotopov je najmä zeleň (NSKV – nelesná stromová a krovinná vegetácia) v poľnohospodárskej krajine a biotopy národného a európskeho významu (vyhláska MŽP SR č. 24/2003 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 543/2002 Z. z.) Tieto sú prioritné pri vytváraní a udržiavaní územného systému ekologickej stability krajiny, ako činnosti vo verejnom záujme - § 3 ods. 3 zákona č. 543/2002 Z. z.

2. Hľadať možnosti opätovného využitia dažďovej vody v prostredí napr. aj pre zabezpečenie vody pre potreby výsadieb a starostlivosti o zeleň.

3. Využívať moderné formy zelene v prostredí – vertikálna zeleň, strešná zeleň s obľadom na zníženie prebievania izotermálna, na zníženie vplyvu desertifikácie územia a na celkovú mikroklimu riečného územia.

4. Dimenzia užitočných priestorov komponovať s perspektívou doplnenia liniových prvkov zelene v prostredí (aleje, stromoradia, zelené pásy...).

5. Podporiť parkovú zeleň pozdĺž rieky Nitra, ktorej základ už tvorí – Mestský park Siboh, Parková a Wilsonovo nábregie.

6. Rešpektovať v čo najväčšom rozsahu súčasný (už reálne vytvorený) stav prvkov ÚSES na všetkých stupňoch a vytvárať podmienky pre udržanie a postupné zvyšovanie územného systému ekologickej stability (lokálne a regionálne biokoridory, miestne biocentra, interakčné prvky, mokrade, významné krajinné prvky a pod.).

7. ZMENA Č. III: WILSONOVO NÁBREGIE, parc. č. 1875 v k. ú. Nitra

S uvedenou zmenou **súhlasíme** za splnenia podmienky prepracovania návrhu za účelom zníženia zastavanosti plochy a zvýšenia plochy zelene nasledovne:

- stavbu (stavebnú čiaru objektu) posunúť minimálne na vzdialenosť 6 m od okraja telesa chodníka okolo rieky so zachovaním existujúcej zelene,
- obdobne odsunúť stavebnú čiaru od chodníka vedúceho z univerzitného mosta na 2 metre od neho v tomto páse navrhnuť sadovnícke úpravy,
- zeleň v mapovej časti vyznačenú ako pás na Univerzitnom moste a popri chodníku znížiť

Vzhľadom k tomu, že výstavba polyfunkčného objektu bývania a vybavenosti spôsobí úbytok verejnej zelene a oslabovanie funkcií regionálneho biokoridoru rieky Nitra so spríevodným vegetačným pásmom, ako aj vzhľadom k tomu, že obdobná investícia je už schválená na Parkovom nábregí, **nesúhlasíme** s prípadnými ďalšími zámermi v CMZ na zastavenie nábregia rieky Nitra. Realizáciou takéhoto druhu investície sa zvýši prašnosť, ktorú výrazne tlmí práve zeleň, zvyšujú sa tepelné výkyvy ovzdušia a znižuje sa aj jeho vlhkosť v letných dňoch. Dostatok zelene v urbanizovanom prostredí má nezastupiteľný význam pre komfortný pobyt, oddych, regeneráciu a zdravý životný štýl obyvateľov Mesta Nitra.

8. ZMENA Č. 7: NÁMESTIE KRÁDOVNEJ POKOJA

Uvedenú zmenu spracovať ako prvý ucelený a odborný podklad pre začatie obstarávania Dokumenta starostlivosti o dreviny.

9. ZMENA Č. 2: SVĀTOPLUKOVO NÁMESTIE

S uvedenou zmenou **súhlasíme za splnenia podmienky doplnenia návrhu** za účelom zvýšenia plôch zelene:

- dvojnásobne zvýšiť zastúpenie navrhutej verejnej zelene v priestore námestia najmä doplnením líniovej uličnej zelene v medzipriestore medzi novonavrhovanými stavbami
- doplniť návrh novonavrhovaných objektov s rovnými strechami o povinnú realizáciu vegetačných striech v minimálnom rozsahu 80% z celkovej plochy strechy

Uvedenú požiadavku odvodňujeme okrem už uvedeného esteticko-krájinárskeho, environmentálneho, hygienického a bioklimatického významu zelene aj z atraktívnosťou tohto prostredia hlavne v lete, keď by námestie nebolo len prechodom pre chodcov, ale ponúkalo by aj možnosť pobytu návštevníkov v tieni vzrastlej zelene.

Ďalej **požadujeme doplniť** do grafického zobrazenia zmeny č. 2 (str. 24) zeleň podľa ortofoto mapy Svätoplukovho námestia (str. 28).

Vzhľadom na návrh výstavby nových objektov na Svätoplukovom námestí, v rámci ktorej dôjde k odstráneniu verejnej zelene a k vybudovaniu verejných podzemných parkovísk s kapacitou 300 parkovacích miest a 150 miest v podzemí vnútrobloku za divadlom **požadujeme** tento úbytok zelene ako aj predpokladaný nárast dopravy v tejto zóne kompenzovať výsadbou vzrastlej zelene vo väčšom rozsahu ako je navrhnutá a zobrazená na ortofotomape Svätoplukovho námestia (str. 28). Uvedené odvodňujeme predpokladaným zvýšením množstva emisií z výfukových plynov a sekundárnej prašnosti, ktoré môže príslušné množstvo vzrastlej zelene eliminovať.

10. ZMENA Č. 6: PREHODNOTENIE ŠÍRKOVÝCH PARAMETROV MIESTNEJ KOMUNIKÁCIE VETERNEJ ULICE

S uvedenou zmenou **súhlasíme za podmienky** rezervovania 2-3 m širokého pásu vedľa chodníka s výsadbou stromovej aleje.

11. ZMENA Č. 9: RADLINSKÉHO ULICA

S uvedenou zmenou **súhlasíme, ale požadujeme**, aby funkčné a priestorové využitie tejto ulice a príslušných pozemkov už v budúcnosti nevedlo k zvýšeniu zastavanosti tejto časti CMZ Nitra najmä na úkor plôch rezervovaných na zeleň.

12. ZMENA Č.12: CHALÚPKOVA ULICA

S uvedenou zmenou **súhlasíme, avšak požadujeme**, aby zeleň nachádzajúca sa na ľavej strane ulice Česko-slovenskej armády smerom ku križovaniu s ulicou richtára Pergrina bola riadne v grafickej časti UPN CMZ Nitra vyznačená, a aby sa obdobne ako v prípade ZMENY Č.9 v budúcnosti nezvyšovala zastavanosť tohto územia.

13. V prípade obstarávania ďalších zmien a doplnkov „Územného plánu CMZ v Nitre“ v rámci procesu posudzovania **požadujeme** z hľadiska ochrany prírody a krajiny prioritne sa zaoberať:

A. riešením dopravy trvalo udržateľným plánom (integrovanej) mestskej dopravy vrátane alternatívnych foriem dopravy s využívaním alternatívnych zdrojov energie bez potreby plošných nárokov na ďalšiu výstavbu parkovísk v CMZ na úkor verejnej a inej zelene; v prípade zvyšovania podielu parkovacích miest v rámci CMZ uplatňovať STN 73 60 10, ktorá stanovuje na každé 4 parkovacie miesta umiestnenie 1 ks vzrastlého stromu;

B. sprístupnením územia podporou rozšírenia cyklochodníkov a cyklotrás aj do priestoru CMZ Mesta Nitra vrátane vybudovania prvkov drobnej architektúry na uzamykanie bicyklov, cyklotrasy oddeliť opticky od komunikácie pre motorové vozidlá a priestoru pre peších; každý prechod cez komunikácie v CMZ upraviť bezbarierovým spôsobom; verejnú priestranosť, ako aj prístup do objektov, riešiť s ohľadom aj na imobilných občanov, aj dobudovaním siete cyklotrás a cyklistických chodníkov.

C. riešením verejnej zelene zaoberaním „Dokumentu starostlivosti o dreviny“ pre CMZ Mesta Nitra (spracovanie uvedeného dokumentu bola od tuzajšieho úradu požadovaná v rámci ľudského dozoru vykonaného tuzajším úradom v r. 2011, pričom Mesto Nitra ako kontrolovaný subjekt do dnešného dňa tento dokument nespracovalo a uvedená požiadavka nebola ani predmetom rokovania v mestskom zastupiteľstve); Potrebu uvedeného dokumentu si deklarovalo aj samotné mesto Nitra v rámci:

- FHSR – projektové formuliere EP/9/1

ZAMER č. 9 ZABEZPEČIť DOSTATOK ZELENÉ, KVALITNÉ SADOVNÍCKE ÚPRAVY A UDRŽBU

Opatrenie č. 1 Spracovať pasport zelene

Cieľ opatrenia Vytvorí dokument analyzujúci stav zelene na území mesta
Uvádrame, že priamy alebo nepriamy súvis s dokumentom starostlivosti o dreviny majú aj opatrenia č. 2-13

- AKTUALIZÁCIE PHSR

ZÁMER Č. 6 ZEFEKTÍVNE NIE SPRÁVY MESTSKEJ ZELENE

Opatrenie č. 1 Zabezpečenie spracovania Strategického dokumentu starostlivosti o dreviny

Uvádame, že toto opatrenie sa naplní tak, ako to vyplýva z projektového formulára / Dokument mal byť spracovaný ešte pred začatím obstarania Zelená a doplnkov č. 1 ÚP CMZ Nitra!

D. zadaním trv. intaktných (bezrizáhových) plôch zelene v priestore CMZ Nitra, ktoré nebudú učené ani v budúcnosti na zastavanie;

E. stanovením súčasného (aktuálneho) podielu plôch reálnej zelene podľa kategórií (plochy trávnikov a drevinami, mobilná zeleň a zelené strechy) voči všetkým ostatným plochám ako trv. zelený index a zivizne určiť, aby tento index nebolo možné z akýchkoľvek príčin znížiť, ale len zvyšovať; index musí byť stanovený pri každej ďalšej zmene a doplnku ÚP CMZ Nitra;

F. pri realizácii nových objektov s vodorovnými strechami (napr. verejné budovy, polyfunkčné domy, administratívne objekty a pod.) v CMZ Nitra uložiť investorovi povinnú podmienku realizovania vegetačnej strechy (80% z celkovej plochy strechy) – zameranej predovšetkým na znížovanie tepelnej súvahy a tlmenie horúčav mestského prostredia,

G. riadením biodiverzity v meste trvalo udržateľným mestským plánovaním, ktoré musí v sebe zahŕňať podporu mestskej biodiverzity všetkých zložiek bioty (rastlinstvo aj živočíšstvo) a zvýšenie povedomia mestských obyvateľov v tejto oblasti

H. riadením výstavby trvalo udržateľnou výstavbou (znižovanie energetickej závislosti a náročnosti budov)

Akceptovaním uvedených pripomienok k návrhu ZaD č. 1 ÚP CMZ Nitra, nedôjde k nežiadanej stretom v rozpore so záujmami ochrany prírody a krajiny, bude zabezpečené udržiavanie a vytváranie územného systému ekologickej stability rieleného územia na všetkých úrovniach a tiež prídre k zvýšeniu biodiverzity druhov, ale aj krajiny v danom území, s predpokladom minimálneho dopadu na prírodné a životné prostredie.

Upozornenie:

V prípade, ak došlo medzčasom k schváleniu dokumentu bez podmienok a pripomienok daných v tomto vyjadrení, požadujeme, aby boli bezodkladne zahrnuté do materiálu a následne takto doplnený materiál schválený v zastupiteľstve.

Toto vyjadrenie, v zmysle § 103 ods. 7 zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny, v znení zákona č. 479/2005 Z. z., sa považuje za zivizné stanovisko.

Pri výstavbe a prevádzkovaní je potrebné dodržiavať ustanovenia legislatívy na úseku ochrany prírody, zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny a súvisiace predpisy.

Toto vyjadrenie nenahrádza povolenie a nie je rozhodnutím podľa predpisov o správnom konaní.

Obvodný úrad
Mestského úradu Nitra

Ing. Katarína Jakubová
poverená zastupovaním vedúcej odboru

Doručuje sa:

1. Mesto Nitra, Mestský úrad v Nitre – ÚHA - referát urbanizmu a architektúry, Šačkanikova 60, 950 06 Nitra
2. OÚZP Nitra – k spisu

tel. č.: 037/7920 117

e-mail: sidor@nr.ouzp.sk

9. Letecký úrad Slovenskej republiky Bratislava, vyjadrenie č. 03642/2012/313-002-P/5726, zo dňa 24. 04. 2012



LETECKÝ ÚRAD SLOVENSKEJ REPUBLIKY
CIVIL AVIATION AUTHORITY OF THE SLOVAK REPUBLIC
LETISKO M. R. ŠTEFÁNKA
823 05 BRATISLAVA



Mesto Nitra
Mestský úrad
Štefánikova tr.00
950 Nitra

Vše list číslo / zo dňa Násob číslo Vytavuje / linka / mail Bratislava
ÚHA G.2012/27.03.2012 03642/2012/313-002-P/5726 Ing. Tomanová / 0918 382 047/
tomanova@caa.sk 24.04.2012

Vec

Návrh územnoštátnovacej dokumentácie – Zmeny a doplnky č.1 Územného plánu Centrálnej
mestskej zóny v Nitre

Vaším listom ste nám oznámili prerokovanie návrhu „Zmeny a doplnkov č.1 Územného plánu
Centrálnej mestskej zóny v Nitre“.

Ospravedlíte našu neprítomnosť na verejnom prerokovaní ÚPD, ktoré sa uskutočnilo dňa
14.04. 2012, z dôvodu účasti na iných plánovaných akciách.

Letecký úrad Slovenskej republiky, ako príslušný orgán štátnej správy na úseku civilného
letectva v zmysle § 28 ods. 3 zákona č. 143/1998 Z.z. o civilnom letectve (letecký zákon) a o zmene a
doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov žiada územnoštátnovacu dokumentáciu
úpraviť, a to o nasledovné skutočnosti:

V textovej časti nie sú správne zapracované obmedzenia vyplývajúce z ochranných pásiem
Letiska Nitra určených rozhodnutím Leteckého úradu SR zn. 3151/309-1097-OP/2008 zo dňa
23.03.2009. Z vyhlásených ochranných pásiem Letiska Nitra vyplývajú nasledovné výškové
obmedzenia stavieb, zariadení, stavebných mechanizmov, porastov a pod., ktoré sú stanovené:

- + ochranným pásmom vodorovnej roviny a výškovým obmedzením 175 m n.m.Bpv,
- + ochranným pásmom kužeľovej plochy (sklon 4 % - 1:25) a výškovým obmedzením cca 175 -
206 m n.m.Bpv,
- + ochranným pásmom vzletových a približovacích priestorov (sklon 1,43 % - 1:70) a výškovým
obmedzením cca 208 - 231 m n.m.Bpv.

Keďže sa jednotlivé ochranné pásma prelínajú, pre konkrétno miesto výstavby pri prekrytí
ochranných pásiem je záväzná výška stanovená ochranným pásmom s nižšou hodnotou.

Nad túto výšku je zakázané umiestňovať akékoľvek stavby a zariadenia bez
predchádzajúceho letovo-prevádzkového posúdenia a súhlasu Leteckého úradu SR.

Ďalšie obmedzenia sú stanovené:

- + ochranným pásmom bez laserového žiarenia, v ktorom úroveň vyžarovania nesmie
prekročiť hodnotu 50 nW/cm², pričom žiarenie nesmie spôsobiť vizuálne rušenie letovej
posádky lietadla. V pásme bez laserového žiarenia sa zakazuje zriaďovať, prevádzkovať a
používať laserové zariadenia, ktorých úroveň vyžarovania v ktoromkoľvek mieste
ochranného pásma bez laserového žiarenia by prevyšovala hodnotu 50 nW/cm²,
- + ochranným pásmom s obmedzením stavieb vzdušných vedení VN a VVN (vedenie musí byť
riešené podzemným káblom).

Telefón Fax Bankové IČO E-mail Internet
+421 2 4363 8586 +421 2 4342 0331 Štátna pokladnica 30810752 info@caa.sk www.caa.sk
+421 2 4342 4009 7000149878/8180

- ochranným pásmom proti nebezpečným a klamivým svetlám (povrchová úprava objektov a zariadení musí byť riešená materiálmi s nereflexnou úpravou; externé osvetlenie objektov, spevnených plôch a komunikácií, reklamných zariadení a pod. musí byť riešené svetidlami, ktorých svetelný lúč je nasmerovaný priamo na osvetľovanú plochu a nemôže spôsobiť oskpenie posádky lietadiel; zákaz použitia silných svetelných zdrojov).

Tieto ochranné pásma žiadame do predmetnej ÚPD zapracovať do textovej časti ako regulačny priestorového a funkčného usporiadania predmetného územia.

Letecký úrad Slovenskej republiky vydal pre stavbu „Administratívne centrum Veža Mlyny Nitra, Štúrova ul. – ul. Československej armády, Nitra“, navrhovanú v zmene 1a výnimku z ochranných pásiem Letiska Nitra zn. 11461/313-4177-V/2008 zo dňa 28.10.2008, kde pre predmetnú stavbu povolil výšku 180,12 m n.m.Bpv, t.j. 39,6 m nad úrovňou terénu. Je možné, že Letecký úrad Slovenskej republiky po podrobnom posúdení projektovej dokumentácie nebude so zvýšením stavby na 19 NP v územnom konaní súhlasiť.

V lokalite 1c, kde je navrhovaná dominanta, je obmedzujúca výška stanovená ochranným pásmom vodorovnej roviny - 175 m n.m.Bpv (t.j. oca 29-30 m nad terénom). Je možné že po podrobnom posúdení projektovej dokumentácie tejto stavby nebude Letecký úrad Slovenskej republiky v územnom konaní súhlasiť.

Preracovanú územnoplánovaciu dokumentáciu žiadame ešte pred jej schválením zaslať k odsúhlaseniu.

Ing. Peter Pátočný
riaditeľ



Prílohy: -

10. Letové a prevádzkové služby Slovenskej republiky š.p., Bratislava, stanovisko
č. Our ref. 02537/2012/DTZL-2, zo dňa 10. 04. 2012

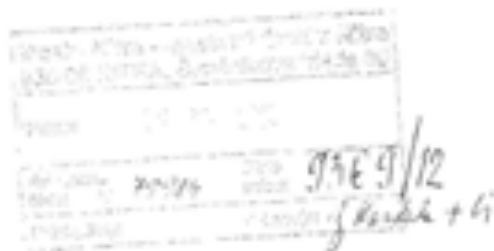


Letové prevádzkové služby Slovenskej republiky štátny podnik



LPS SR Air Navigation Services Provider

www.lps.sk



Mesto Nitra, Mestský úrad v Nitre
Štefánikova trieda 60
950 06 Nitra

Vál list číslo/so dňa Year ref. ÚHA 6/2012 27. 03. 2012	Náze číslo Our ref. 02537/2012/DTZL-2	Vybaruje Atended to by Ing. Dušan Bonda, PhD. +421 2 48 57 2500	Bratislava 10. 04. 2012 Email dusan.bonda@lps.sk
------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------

Vec/Subject

Oznámenie o prerokovaní návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „Zmeny a doplnky číslo 1 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre“ – zaslanie stanoviska

Listom číslo ÚHA 6/2012 zo dňa 27. 03. 2012, ktorý bol doručený Letovým prevádzkovým službám Slovenskej republiky, štátny podnik dňa 05. 04. 2012, ste zaslali oznámenie o prerokovaní návrhu územnoplánovacej dokumentácie:

„Zmeny a doplnky číslo 1 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre“.

Na základe informácií uverejnených na webovej stránke mesta Nitra www.nitra.sk od 10. 04. 2012 do 10. 05. 2012 k návrhu zmeny územného plánu zasielame nasledovné stanovisko:

Navrhovaná zmena Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre nemá vplyv na podzemné inžinierske siete, ktoré sú vo vlastníctve Slovenskej republiky a v správe Letových prevádzkových služieb Slovenskej republiky, štátny podnik a taktiež nebude mať vplyv na prevádzku leteckého pozemného zariadenia DVOR/DME id. NIT.

Letové prevádzkové služby Slovenskej republiky
štátny podnik

Letisko M. R. Štefánika
602 07 Bratislava 210

- 2 -

S pozdravom

Ing. Miroslav Bartoš
riadiť

Letisko M. R. Štefánika, 602 07 Bratislava 210, Slovenská republika	Bankové spojenie
Tel.: +421 2 48 57 13 13 IČO 35778458	Tatra banka, a. s., Bratislava
Fax: +421 2 48 57 21 05 IČ DPH SK2020044099	č. ú.: 2620340750/1100
Email: info@lps.sk	IBAN: SK31 1100 0000 0036 2034 0750
Celkový počet strán / number of pages: 1	SWIFT code: TATRSK3X

11. Slovenská elektrizačná prenosová sústava, a.s., Bratislava, stanovisko
č. PS/2012/006317, zo dňa 11. 04. 2012



Mesto Nitra - Magistrát mesta v Nitre
Mestský úrad
Štefánikova tr. 60
950 06 Nitra

Vec: ÚHA ú/2012

Naše číslo: PS/2012/006317

Vypracovateľ: Ing. Mazanec/141

Bratislava 11. 4. 2012

Váš list číslozo dňa ÚHA ú/2012 Naše číslo PS/2012/006317 Vypracovateľ Ing. Mazanec/141 Bratislava 11. 4. 2012

Vec
**Oznámenie o prerokovaní návrhu ÚPD: "Zmeny a doplnky č.1 ÚP Centrálnej
mestskej zóny v Nitre" -stanovisko.**

Na základe Vášho listu zn. č. ÚHA ú/2012, zo dňa 27.3.2012, vo veci
„Oznámenie o prerokovaní návrhu územnoplánovacej dokumentácie: Zmeny
a doplnky č.1 ÚPN Centrálnej mestskej v Nitre“, Vám predkladáme toto stanovisko:

V katastrálnom území mesta Nitra naša spoločnosť nemá vedenia ani
elektrické zariadenia a neplánujeme výstavbu nových elektroenergetických
zariadení.

Z uvedeného vyplýva, že k návrhu územnoplánovacej dokumentácie „Zmeny
a doplnky č.1 ÚPN Centrálnej zóny v Nitre“

nemáme pripomienky .

S pozdravom

Slovenská elektrizačná
prenosová sústava, a.s.
Mlynské nivy 59/A, Bratislava 26
824 84 Bratislava 26
-J-
Ing. Dušan Zelenák
výkonný riaditeľ sekcie techniky

Slovenská elektrizačná prenosová sústava, a.s.
Mlynské nivy 59/A, 824 84 Bratislava 26, Slovenská republika
Tel: +421 2 5089 1111
Fax: +421 2 5089 2100
E-mail: info@sepsas.sk
www.sepsas.sk

IČO 36929141
IČ pri OPH SK 2020261342
OIC 2002261342
TRINABANKA, a.s.
2622161300/1100

Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom
registri Slovenskej republiky Bratislava I
Odbor 5a
Veľké Dielo 2906/6

**12. Slovenský pozemkový fond Bratislava, Regionálny odbor Nitra, oznámenie
č. NR/2012/001284, zo dňa 10. 04. 2012**



Slovenský pozemkový fond

Búdková č. 36, 817 15 Bratislava

Regionálny odbor Nitra, Za Hydrocentrárou č. 6,949 01 Nitra,t.č. 037/6270555



Mesto Nitra
Mestský úrad Nitra
Štefánikova tr.60
950 06 Nitra

Váš list číslo/zo dňa	Nale číslo	Vyhavuje/linka	V Nitre, dňa
ÚHA 6/2012	NR/2012/001284	Dač/037/6270552	10.04.2012

**Vec: „ Oznámenie o prerokovaní návrhu územnoplánovacej informácie:“ Zmeny a doplnky č.1
Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre “- oznámenie**

Vale oznámenie zo dňa 27.03.2012, v ktorom oznamujete začatie prerokovania návrhu zmien a doplnkov č.1 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre, sme zaevidovali na Slovenskom pozemkovom fonde (ďalej len „ SPF, fond“), regionálny odbor Nitra (ďalej len „ RO SPF“) dňa 05.04.2012 pod č. NR/2012/001279.

RO SPF Vám v predmetnej veci bez predloženia textovej a grafickej časti ÚP oznamuje, že pokiaľ navrhovanou zmenou budú dotknuté pozemky určené v intraviláne vo vlastníctve štátu a vo vlastníctve nezistených vlastníkov, s ktorými fond nakladá podľa § 16 ods. 1 písm. a) a b) zákona č. 180/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov, je potrebné si tieto majetkovoprávne usporiadať, pričom pozemky vo vlastníctve nezistených vlastníkov je možné majetkovoprávne usporiadať alebo zařadiť len za predpokladu, že ide o stavbu vo verejnom záujme, pre ktorú možno pozemky vyvlastniť alebo vlastnícke práva k nim obmedziť v zmysle § 108 Stavebného zákona.

S pozdravom


Ing. Peter Szlazar
Riaditeľ RO SPF Nitra



Telefón:
+421 37 - 6270555

Bank.spojenie: Štátna pokladnica
č.úch. 70000003160100

IČO: 17337045
DIČ: 2021067021

FAX - ZÁZNAMNÍK
+421 37 - 610488

13. Ministerstvo obrany SR, Správa nehnuteľného majetku a výstavby Bratislava, vyjadrenie k oznámeniu č. SAMaV – 33-964/2012, zo dňa 16. 05. 2012

Ujcent 018

MINISTERSTVO OBRANY SR
Správa nehnuteľného majetku a výstavby
Bratislava

PPS 17 801 900 7 000


Bratislava, 7. mája 2012

Mestský úrad
Štefánikova tr. 60
950 06 Nitra

Váš list číslo/zo dňa
ÚHA 6/2012 27.3.2012

Naše číslo
SAMaV-33- 745/2012

Vyberuje / 
Mgr. Kovičová/0960 327573

Vec : Nitra, ÚPN Centrálnej mestskej zóny, ZaD č. 1
- pozvánka

Predmetného konania sa zástupca Ministerstva obrany SR - Správy nehnuteľného majetku a výstavby Bratislava nemohol zo služobných dôvodov zúčastniť, preto žiadam o ospravedlnenie.

K posúdeniu akcie z hľadiska záujmov obrany štátu je potrebné, aby ste na MO SR - SAMaV Bratislava predložili písomnú žiadosť s týmito prílohami : situácia 1:10 000, so zápisom záujmového územia, snímka z katastrálnej mapy, výpis z listu vlastníctva a stručný popis riešenia PD, prípadne iné dôležité údaje, najmä o vplyve na okolie.

Pre urýchlenie vybavenia žiadosti uveďte čísla vyjadrení, ktoré Vám vydala vojenská správa v súvislosti s touto akciou, prípadne priložte ich fotokópie.


riadiť
funkcia neobsadená
v zastúpení
Ing. Jozef KUSALA

Prílohy :-

14. Štátny geologický ústav Dionýza Štúra, Mlynská dolina 1, 817 04 Bratislava 11, oznam č. 231 – 829/1286/12 , zo dňa 12. 04. 2012



ŠTÁTNY GEOLOGICKÝ ÚSTAV DIONÝZA ŠTÚRA

MLYNSKÁ DOLINA 1, 817 04 BRATISLAVA 11



Štátny geologický ústav Dionýza Štúra
Mlynská dolina 1, 817 04 Bratislava 11
Tel: 02 59375323, Fax: 02 59375324
E-mail: info@stg.sk

Príloha: 1 ks
Dátum: 12. 4. 2012

Príloha: 1 ks
Dátum: 12. 4. 2012

Príloha: 1 ks
Dátum: 12. 4. 2012

Príloha: 1 ks
Dátum: 12. 4. 2012

Mestský úrad v Nitre
Útvar hlavného architekta
Štefánikova tr. 60
950 06 Nitra

• VÁŠ LIST ČÍSLO / ZO DŇA: ÚHA 0/2012
• NÁŠ ČÍSLO: 231-829/1286/12
• VYBRÁDIL / UNKA: Mgr. Kúšik
• BRATISLAVA: 12.4.2012
02/59375323

• VEC: ÚPN CMZ Nitra, zmeny a doplnky č. 1 – oznam

Váš list č.j. ÚHA 0/2012 z 27.3.2012 po vypracovaní substanoiska sme postúpili na vyjadrenie MŽP SR, sekcie geológie a prírodných zdrojov, Bratislava.

S pozdravom

Štátny geologický ústav Dionýza Štúra
Mlynská dolina 1 17
817 04 BRATISLAVA 11
RNDr. Milan Gargulák, CSc.
vedúci Geofondu

TEL: ++421-2-581 75 111, 547 73 408 (sekcia)
FAX: ++421-2-547 71 540
E-mail: info@stg.sk

BANKOVÉ SPOLUENIE ŠTÁTNA POHLADANCA
ČÍSLO ÚČTU: 80300000000000000000
IČO: 31783604

15. Ministerstvo životného prostredia SR, odbor štátnej geologickej správy, Námestie Ľudovíta Štúra 1, 812 35 Bratislava, stanovisko 3206/2012 – 7.3, 23694/2012, zo dňa 2. 05. 2012

MINISTERSTVO ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA
SLOVENSKEJ REPUBLIKY
812 35 BRATISLAVA, NÁMESTIE ĽUDOVÍTA ŠTÚRA 1
Odbor štátnej geologickej správy

40545
3206/2012
Mesto Nitra
Mestský úrad
Štefánikova tr. 60
950 06 Nitra


VH list číslo/zo dňa	Název žiada	Vyhavuje	Bratislava
OHIA 4/2012	3206/2012-7.3	Mgr. Zuzana Hložková	02. 05. 2012
27.03. 2012	23694/2012	+421 2 57783232	

Vec
Zmeny a doplnky č. 1 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre- stanoviško

Ministerstvo životného prostredia Slovenskej republiky, odbor štátnej geologickej správy na základe Vášho oznámenia o prerokovaní návrhu Zmien a doplnkov č. 1 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre Vám v zmysle § 15 ods. 1 zákona č. 44/1988 Zb. o ochrane a využití nerastného bohatstva (banský zákon) v znení neskorších predpisov a § 20 zákona č. 569/2007 Z. z. o geologických prácach (geologický zákon) v znení neskorších predpisov oznamuje, že v predmetnom území sa nenachádzajú zložky, na ktoré sa vzťahuje ochrana nerastného bohatstva.

Zároveň Vám oznamujeme, že v predmetnom území sú evidované skládky odpadov a environmentálne zariadenia, ktoré sú vyznačené na priložených mapových podkladoch.

S pozdravom


RNDr. Viera Maľová
riadiťka odboru štátnej geologickej správy

Príloha: podľa textu

16. Štátna ochrana prírody Slovenskej Republiky, Regionálne centrum ochrany prírody v Nitre, Správa CHKO Ponitrie, stanovisko 396/12, zo dňa 27. 04. 2012



ŠTÁTNA OCHRANA PRÍRODY SLOVENSKEJ REPUBLIKY
REGIONÁLNE CENTRUM OCHRANY PRÍRODY V NITRE
SPRÁVA CHRÁNENEJ KRAJINNEJ OBLASTI
PONITRIE



Štátna ul. 3, 949 01 Nitra

Vše list čísloba dňa
ÚHA 6/2012

Nale číslo 396/12

Vyhovuje: Ing. Durvčková, PhD.

Nitra 27.4. 2012

Tit.
Mestský úrad Nitra
Štefánikova tr. 60
950 06 Nitra

Vec: „Návrh zmien a doplnkov č. 1 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre“ stanovisko.

Vstupné údaje

Predmet: Predmetom žiadosti je horouvedená územnoplánovacie dokumentácia mesta Nitra.

Obstarávateľ: Mesto Nitra

Spracovateľ: San-Huma '90, s.r.o. Nitra, Župné námestie č. 9, 949 01 Nitra

Účel: Stanovisko vydávané v zmysle § 9 ods. 1 pís. a) Zákona NR SR č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny, v znení neskorších predpisov

Podklady: „Návrh zmien a doplnkov č. 1 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre“, 2012, Oznamenie o prerokovaní návrhu ÚPD, podklady Správy CHKO Ponitrie.

A. Stanovisko

Identifikácia územia: okres Nitra, katastrálne územie Nitra, zastavané územie mesta vymedzené ako Centrálna mestská zóna.

Hodnotenie územia z hľadiska ochrany prírody a krajiny:

Na dotknutom území platí v zmysle Zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny, v znení neskorších predpisov **prvý stupeň ochrany**.

Návrh riešenia:

Predložená projektová dokumentácia nadväzuje na koncepčný materiál Územný plán Centrálnej mestskej zóny v Nitre.

V poslednom desaťročí zaznamenávame rozmach stavebnej činnosti v meste zvlášť v jeho centrálnej zóne, ktorej je spojené s radikálnym postupným úbytkom zelených plôch trávnikov a plôch s výskytom drevinnej vegetácie. V centre mesta, kde je koncentrácia zastavaných plôch obzvlášť vysoká (administratívne budovy, obchodné centrá, cestné komunikácie, parkoviská a ďalšie) zohrávajú zatravnené plochy porastené drevinou vegetáciou významnú úlohu – majú pozitívny vplyv na mikroklima mesta, zvyšujú vzdušnú vlhkosť, znižujú teplotu v čase letných horúčav, vďaka filtračným účinkom majú priaznivé účinky na čistotu ovzdušia, znižuje rýchlosť vetra, znižujú hluk v meste a ďalšie. V prípade Nitry - krajského mesta s bohatou historickou tradíciou, spĺňajú tiež funkciu estetickú a oddychovú.

Telefon
037/651 54 20

Fax
037/651 52 00

e-mail
mchko@stb.sk

Bankové spojenie
7000700701500

IČO
1708822

Z dôvodu zachovania priaznivého pomeru zastavaných plôch a plôch nezastavaných, ponechaných na funkciu tzv. zelených plôch považujeme za nutné spracovanie samostatného záväzného dokumentu „Generelu mestskej zelene“, ktorý by zachytil existujúce zelené plochy a navrhol optimálne rozmiestnenie a doplnenie týchto plôch v častiach mesta, kde tieto plochy buď absentujú, alebo sa nachádzajú v nedostatočnom rozsahu. V zmysle tohto materiálu by bolo možné realizovať ďalší rozvoj infraštruktúry s ohľadom na zachovanie zdravého mestského prostredia.

V súvislosti s týmto máme k územnoplánovacej dokumentácii, ktorá sa týka centrálnej mestskej zóny tieto požiadavky:

- Na parcele 1558 Radlinského ulica (lokality 9 doplnky č. 1 ÚPn CMZ v Nitre) zachovať 50 % navrhovanej zastavanej plochy ako plochy trávnikov a drevinnej vegetácie.
- Na lokalite Tabiň (Štúrova ulica) zachovať 50 % navrhovanej zastavanej plochy ako plochy trávnikov a drevinnej vegetácie.
- Areál Gymnázia Párovce udržiavať so zachovaním min. 70 % plochy zelene a vegetácie z celkovej plochy areálu.
- Pri plánovaní výstavby nových objektov v meste je potrebné rezervovať v priestore min 2 m široký pás na zeleň vedľa existujúcich chodníkov, v tomto páse navrhovať sádkovnicke úpravy, ktoré budú zmierňovať negatívny vplyv stavby.

S pozdravom


Ing. Radimír Siklerka, PhD.
riadiť RCOP v Nitre

Štátna ochrana prírody SR
Regionálne centrum ochrany
prírody v Nitre

Na vedomie:
Obvodný úrad životného prostredia Nitra
Odbor štátnej vodnej správy a ochrany prírody
Ul. Janka Krúža 124
949 01 Nitra

17. Železnice Slovenskej republiky, Bratislava GR, Odbor expertízy, Klemensova 8, 813 61 Bratislava, stanovisko č.03920/2012/O420 - 9, zo dňa 18. 04. 2012



ŽELEZNICE SLOVENSKEJ REPUBLIKY, BRATISLAVA
GENERÁLNE RIADITEĽSTVO, ODBOR EXPERTÍZY

Klemensova 8, 813 61 Bratislava 1

170 04 77 00 00 Bratislava Východ
Mesto: Nitra
Číslo: 1945
Dátum: 9996/12
Výzov: 18.04.2012

Mestský úrad Nitra
Štefánikova trieda 60
950 06 Nitra



Váš list číslo/zo dňa
ÚHA 6/2012 / 27.3. 2012

Náše číslo
03920/2012/O420-9

Vybavuje/Linka
Ing. Peter Kohút / 20297123

Bratislava 1
18. 4. 2012

Vec : ÚPN centrálnej mestskej zóny v Nitre, zmeny a doplnky č.1 - Stanovisko

Územím centrálnej mestskej zóny mesta Nitra prechádza neelektrifikovaná železničná trať Šurany - Veľké Bielice. Vyhľadovo sa uvažuje o jej elektrifikácii a modernizácii. Zmeny a doplnky č.1 riešia viacerú lokalít, pričom lokalita 3c sa nachádza v blízkosti železničnej stanice a v rámci tejto lokality sa uvažuje s úpravami autobusovej i železničnej stanice a s vybudovaním výškovej dominanty.

Odbor expertízy GR ŽSR, zastupujúci ŽSR pri územnom plánovaní, územných a stavebných konaniach, ako dotknutý orgán na základe zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov a zákona č. 513/2009 o dráhach, v znení neskorších predpisov, na základe Oznámenia o prerokovaní návrhu ÚPD : Zmeny a doplnky č. 1 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre, doručeného na GR ŽSR Odbor expertízy dňa 5.4.2012, z hľadiska rozvojových záujmov ŽSR k predkladaným zmenám nemá námietky, za dodržania nasledovných podmienok :

- 1/ Žiadame zachovať existujúce objekty a zariadenia ŽSR, ako aj zachovať dostupnosť a prepojenie na infraštruktúru mesta a všetky novobudované kritéria komunikácií s traťou, riešiť ako mimoúrovňové,
- 2/ Respektovať výhľadové záujmy ŽSR, z hľadiska plánovanej elektrifikácie a modernizácie,
- 3/ Všetky stavebné úpravy v ochrannom pásme dráhy /OPD/, ako i plánovaného prebudovania autobusovej, či železničnej stanice, požadujeme vopred prekonzultovať so ŽSR,
- 4/ Novobudované objekty priemyselnej, občianskej a technickej vybavenosti odporúčame situovať z ekologického hľadiska v takej vzdialenosti od žel. trate, aby boli umiestnené za hranicou najvyššej prípustnej hodnoty hladiny hluku, spôsobenej prevádzkou železničnej dopravy platnej pre príslušné objekty, stavby a územia, v zmysle príslušnej legislatívy. V prípade ich umiestnenia v menšej vzdialenosti požadujeme, aby boli realizované také protihlukové opatrenia stavieb (na vlastné náklady investorov), ktoré zabezpečia expozíciu obyvateľov a ich prostredia hlukom v súlade s prípustnými hodnotami (§ 62 písm. m) zákona č.355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a súčasne požadujeme zabezpečiť vyjadrenie príslušného Regionálneho úradu verejného zdravotníctva k daným stavbám,
- 5/ ŽSR nezodpovedajú za prípadné poruchy stavieb a škody pri ich výstavbe a prevádzke spôsobené železničnou prevádzkou a stavebníci nemajú nárok na dodatočné úpravy zo strany ŽSR z dôvodu jej nepriaznivých vplyvov (hluk, vibrácie a pod.),
- 6/ Upozorňujeme, že stavby v OPD (šm od osí krajnej koľaje po oboch stranách) podliehajú dodržiavaniu ustanovení zákona č. 513/2009 Z. z. o dráhach, v znení neskorších predpisov a zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

S pozdravom

Ing. Daniel Maruniak
riadiateľ odboru

Telefón
(02) 2029 7740

Fax
(02) 2029 7188

E-mail
GR0420@zsr.sk

Číslo účtu
2647000078/1100

IČO
601364501

ŽSR sú zapísané v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava 1, v oddiele Po, so vložkou 312B

**18. Regionálny úrad verejného zdravotníctva v Nitre, Štefánikova ul. 58, 949 63 Nitra,
záväzné stanovisko č. HŽP/A/2012/02061, zo dňa 9. 7. 2012**



REGIONÁLNY ÚRAD VEREJNÉHO ZDRAVOTNÍCTVA
so sídlom v Nitre, Štefánikova ul. 58, PSČ 949 63

Mesto Nitra
Štefánikova 60

950 06 Nitra

Číslo: HŽP/A/2012/02061

Vybarvuje: Ing. Chudovanová

Nitra dňa 9.7.2012

Vec: Zmeny a doplnky č.1 Územného plánu Centrálnej
mestskej zóny v Nitre-
-záväzné stanovisko

Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Nitre ako orgán príslušný podľa § 3 ods.1 písm. c/ zákona č. 355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len zák. č. 355/2007 Z.z./ vo veci návrhu Mesta Nitra, Mestského úradu v Nitre - útvary hlavného architekta, Štefánikova 60, Nitra k zmenám a doplnkom č.1 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre podľa § 6 ods. 3 písm. g/ a § 13 ods.. 3 písm. b/ zák.č. 355/2007 Z.z. vytláča toto

záväzné stanovisko

S ú h l a s í sa s návrhom Mesta Nitra, Mestského úradu v Nitre – útvary hlavného architekta, Štefánikova 60, Nitra IČO 00 308 307 k zmenám a doplnkom č. 1 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre.

Regionálnemu úradu verejného zdravotníctva so sídlom v Nitre bol dňa 4.7.2012 doručený návrh Mesta Nitra, Mestského úradu v Nitre - útvary hlavného architekta, Štefánikova 60, Nitra na vydanie záväzného stanoviska k zmenám a doplnkom č.1 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre.

Predložený návrh rieši zmeny a doplnky č.1 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre. Jedná sa o aktualizáciu územnoplánovacej dokumentácie Centrálnej mestskej zóny v Nitre, ktorej cieľom je zosúladiť záväznú časť ÚPN –CMZ v Nitre so záväznou časťou Územného plánu mesta Nitra jeho zmenami a doplnkami. Týka sa prímietu územným plánom mesta stanovených lokalít pre možnosť umiestnenia výškových domínant na území centrálnej mestskej zóny a to veľkého objektu v polohe areálu Mlýny a regulatívov funkčného využitia a priestorového usporiadania výškového stavby a určenia polohy umiestnenia výškového domínant v lokalite autobusovej a hromadnej stanice. Riešené sú tiež niektoré zmeny funkčného využitia a priestorového usporiadania na pozemkoch a stavbách vo vlastníctve fyzických a právnických osôb a vo verejných priestranstvách ulíc Paláriková, Veterná

a Námestia Krížovej pokoja, ktoré vyplývajú najmä z požiadaviek vlastníkov ako i realizačných dokumentácií rekonštrukcie verejných priestranstiev.

Na základe poskytnutých podkladov Mestom Nitra, verejného prerokovania návrhu ako i konzultácie k predmetnej dokumentácii s útvárom hlavného architekta mesta Nity dávame nasledovné stanovisko :

Nitra je z hľadiska administratívno – správnej funkcie kategorizovaná ako krajské mesto, z hľadiska záujmového územia je mesto Nitra regionálneho významu s vlastným urbanizačným priestorom. Vnútorne sa mesto člení na jednotlivé mestské časti - Staré mesto, Zbor, Čermák, Chrenová, Klokočina, Hoľné a Dolné Krľkany, Janíkovce, Dráľovce, Mlyndrce, Párovské Húje a Kymek. Vymedzená centrálna mestská zóna administratívne priraditeľ doestskej časti Staré mesto. Charakterovo sa jedná o zmiellanú zónu zastápenú obyvnsou vybavenosťou a výrobnou funkciou. Z hľadiska cestnej dopravy mestom prechádzajú cesta I triedy 51, 64, 65, 513, a II. triedy č. 562 a 593, miestne komunikácie a železničná doprava – č.140 Nové Zámky – Nitra – Prievidza a č. 141 – Leopoldov-Lužianky-Kozárovce. Na juhovýchodnom okraji mesta je umiestnené verejné letisko pre všeobecné letectvo vnútroštátne s trávnatou plochou, dĺžkou dráhy cca 1400 m. Z hľadiska nadmestského tranzitu je cestná doprava organizovaná pre smer Nové Zámky a Topoľčany – severojužné spojenie.

Predmetom riešenia zmien a doplnkov je :

Zmena č.1A – Polyfunkčný areál Mlyny - zosúladienie súčasného stavu s ÚPN CMZ v Nitre. Regulácia zistavby je doplnená o stanovenie regulatívov pre vežový objekt v areáli Mlynov na nároží ulie Štúrova a Československej armády. Zvýšenie podlaží z 12 a 19 je podrienené výškovým obmedzením prevádzky letiska, posúdením a preukázaním vplyvu výškovej stavby na okolitú zistavbu a stavebné pozemky z hľadiska zabezpečenia insolácie a denného svetla pre byty a priestory určené pre trvalé pracovné miesta a dopravné priradenie komunikácií a križovatiek. Výpočtom je nutné preukázať dodržanie všetkých legislatívnych nariadení a predpisov.

Zmena č.1B – Wilsonovo nábrežie parc.č. 1875 v k.ú. Nitra - zmena sa týka nového funkčného a priestorového využitia pozemku v kontakte Štúrovej ul. a Wilsonovho nábrežia ako polyfunkčný objekt pre bývanie a vybavenosť, ktorého súčasťou sú verejné podzemné garáže s kapacitou min. 10. Navrhovaná výška zistavby 4-N P s podmienkou preukázania vplyvu stavby na okolitú zistavbu a stavebné pozemky z hľadiska zabezpečenia insolácie a denného svetla pre byty a priestory určené pre trvalé pracovné miesta a dopravné priradenie komunikácií a križovatiek. Výpočtom je nutné preukázať dodržanie všetkých legislatívnych nariadení a predpisov.

Zmena č.1C - zmena č.4 Prehodnotenie priestorového usporiadania autobusovej a železničnej stanice - uvedený priestor je ústredným komunikačným uzlom mesta, ktorý zabezpečuje jeho vnútorné ale najmä vonkajšie dopravné spojenie. Tento významný bod bude potrebné preveriť formou variantných urbanisticko – architektonických štúdií širšieho územia resp. formou urbanistických súťaží pre overenie formy a výškového zosrovania zistavby ako aj vhodnosť prípadného umiestnenia výškovej dominanty v uvedenej lokalite.

Zmena č.2 – Svätoplukovo námestie – regulatívny námestia a príľahlého územia sú stanovené v súlade s odporúčaním súťažnej komisie urbanisticko – architektonickej súťaže na uvedenej lokalite z roku 2010 a v zmysle víťazného návrhu z uvedenej súťaže. Priestor námestia je revitalizovaný ako kultúrne šírsm, ktorého tvar je zmenený reguláciou hmôt nových objektov. Funkčné regulatívy majú za cieľ vytvoriť hodnotné spoločenské centrum pre obyvateľov a návštevníkov mesta.

Zmena č.3- Prehodnotenie spôsobu dostavby Palárikovej ulice – funkčné regulatívy zástavby sa nemenia. V rámci priestorových regulatívov sa zástavba definuje novými podorysnými regulačnými čiarami pre hĺbku zástavby v prieluke medzi Štefánikovou a Palárikovou ul. ako aj výškovou reguláciou. V rámci priestorovej regulácie sa dopĺňa vo verejnom priestore zeleň. Dopravná otočka pre vozidlá bude realizovaná vo vnútri nového objektu v prieluke Štefánikovej a Palárikovej ul. v rámci vjazdu a výjazdu podzemnej garáže prístupnej z Palárikovej ul.

Zmena č.5 -Prehodnotenie vedenia trasy vnútorného dopravného okruhu CMZ – zmena dopravnej regulácie územia CMZ sa mení nasledovne: Trasa vnútorného dopravného okruhu CMZ zostáva v platnosti v zmysle regulatívov ÚPN CMZ s výnimkou jej vedenia cez ul. Palánok. Zmeny a doplnky č.1 stanovujú nové vedenie trasy cez Párovskú ul. Nové vedenie plyne naväzujúce na ostatné komunikácie vnútorného dopravného okruhu CMZ ako i komunikácie zabezpečujúce hlavné prístupy do centra mesta.

Zmena č.6 – Prehodnotenie lírkových parametrov miestnej komunikácie Veteznej ulice – zmeny a doplnky stanovujú nové lírkové parametre miestnej komunikácie Veteznej ulice, na ktorej je stanovená aj nová funkčná a priestorová regulácia, ktorá umožňuje realizáciu novej zástavby a funkciu bývania a vybavenosti. Postraný b ude rjazdný chodník pre peši pohyb.

Zmena č.7- Urbanistické riešenie Námestia Kráľovnej pokoja pred Mestským cintorinom. Z ÚP CMZ vyplýva pre uvedený priestor v rámci využitia komerčná a nekomerčná vybavenosť, upravenie priestoru pred vchodom do mestského cintorína, asanácia nevhodných objektov a premiestnenie sochy sv. Floriána do vhodnejšej polohy, vytvorenie nového uličného priestoru v šírke 14 m, ako prierez s napačením na komunikáciu Vajanského ulice, úprava lírkového parametra existujúcej ulice na 25 m v priestore pozdĺž cintorína, úprava križovatky Cintorínska – Štúra. Konštatuje sa, že nástupný priestor mestského cintorína je zrealizovaný v súlade s platnými regulatívmi.

Zmena č.8- Kmeťkova ulica parc.č. 1616, 1617/1, 1617/2 v.k.ú. Nitra – v zmysle schváleného ÚP CMZ v Nitre na uvedených parcelách je stanovená podlažnosť 2.NP + 1 usúpené podlažie, alternatívne strecha. Reguláciou územia dochádza k zmene podlažnosti na 3.NP + 1 usúpené podlažie, alternatívne strecha. Podmienkou využitia pozemku je zabezpečenie parkovania.

Zmena č.9- Radlinského ulica parc.č. 1558 v.k.ú. Nitra – lokalita bola určená pre vnútroblokovú zeleň – neverejnú plochu viazanú na účelové využitie pozemku, ktorého súčasťou môžu byť spevnené plochy, ihriská a prvky malej architektúry. V rámci regulácie územia sa mení účel využitia parcely na bývanie a vybavenosť. Prípustná je výstavba objektu občianskej vybavenosti vrátane kancelárskych priestorov v dvorovej časti pozemku. Regulatív výšky zástavby zostáva nezmenený 2.NP, podmienkou stavobného využitia je zabezpečenie parkovania v rámci objektu resp. pozemku.

Zmena č.10- Ulica Janka Kráľa 4 parc.č. 142/1 v.k.ú. Nitra – podľa ÚP je pre objekt PKO stanovená podlažnosť max. 2 NP + usúpené podlažie, aň. strecha. Regulácia územia ponecháva priestorové a funkčné využitie v platnosti s výnimkou podlažnosti objektu PKO Nitra, ktorá sa mení na 3.NP.

Zmena č.11- Vetezná ulica parc.č. 1174/9 v.k.ú. Nitra - v rámci ÚP CMZ je lokalita plánovaná pre verejnoprospešnú stavbu - realizáciu komunikácie Veteznej ul. V rámci prehodnotenia regulatívov funkčného využitia uvedenej parcely v k.ú. Nitra v rámci Piaristickej a Veteznej ul. sa mení funkcia na bývanie a vybavenosť v rámci ktorej sú prípustné administratívne ako aj ďalšie funkcie občianskej vybavenosti. Z hľadiska priestorového je stanovená prípustná výška zástavby 3.NP a zabezpečenie normovej potreby parkovania v rámci objektu.

Zmena č.12- Chalúpkova ul. parc.č. 1986 v.k.ú. Nitra – zmena regulácie pozemku schváleného v ÚP CMZ ako vnútrobloková zeleň, spevnené plochy, ihriská a prvky malej architektúry. Nové

funkčné a priestorové využitie pozemku sa mení na bývanie a vybavenosť, resp. realizáciu polyfunkčného objektu a funkciami bývania a občianskej vybavenosti s podmienkou zabezpečenia normovej potreby parkovania v rámci objektu alebo pozemku.

V súvislosti s navrhovanými zmenami sa nepredpokladá negatívny dopad na životné prostredie a zdravotný stav obyvateľov a taktiež sa zmeny nedotýkajú chránených území v uvedených lokalitách.

Po preštudovaní predloženého návrhu zmien a doplnkov územného plánu, konštatujeme, že riešenie vyhovuje všeobecne záväzným právnym predpisom upravujúcim ochranu verejného zdravia. Navrhované zmeny a doplnky zisťujú nemešne pôvodnú koncepciu riešenia územného plánu zóny a rešpektujú záväzné časti územného plánu mesta Nitra. Jednotlivé zmeny bude potrebné po spracovaní PD predložiť na posúdenie.

REGIONÁLNY ÚRAD VEŘEJNÉHO
ZDRAVOTNICTVA
BUDOVANIE 10-10
949 03 NITRA
-2-

MUDr. Mgr. Katarína Tináková, MPH, MHA
regionálna hygienička

1 a/a pre spis na RÚVZ Nitra

**19. Miriam Šimoneková, Štefánikova 103/148, 949 01 Nitra, pripomienky,
zo dňa 17. 04. 2012**

Miriám Šimoneková, Štefánikova tr. 103/148, 949 01 Nitra

Mesto Nitra
Mestský úrad v Nitre
Štefánikova tr. 60
950 06 Nitra

Značka: ÚHA 4/2012

Mesto Nitra - Územný úrad v Nitre	
602 00 NITRA, Štefánikova 1/602 00	
Číslo:	17-04-2012
Dátum prijatia:	17.04.2012
Príjemca:	52 12/12
Príjemca:	Mgr. J. Konečný + 4

V Nitre, 17. 04. 2012

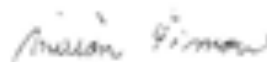
VEC

Písomné vyjadrenie a stanoviská uplatnené pri verejnom prerokovaní návrhu územnoplánovacej dokumentácie „Zmeny a doplnky č. 1 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre“ (ďalej ako ÚP CMZ v Nitre)

1. Chcem aby sa vopred s takto plánovanou zmenou oboznámil a písomne vyjadril a zaujal stanovisko a so stanoviskom boli oboznámení účastníci konania ÚP CMZ v Nitre opäť pri následnom verejnom prerokovaní ÚP CMZ v Nitre s týmito dotknutými orgánmi štátnej správy:
 - a) Letecký úrad Slovenskej republiky, Letisko M. R. Štefánika, 823 05 BRATISLAVA, z dôvodu už vybudovaného heliportu vo FN Nitre a následných vzletov a pristávaní vrtuľníkov záchranných zdravotných služieb.
 - b) Ministerstvo obrany Slovenskej republiky, Kutuzovova 8, 832 47 Bratislava ako i Územná vojenská správa Nitra z dôvodu mobilizácie a posúvania síl rýchleho nasadenia nakoľko sa zmeny dotýkajú i termínov nákladnej železničnej dopravy.
2. Nakoľko som viackrát počula, že moje práva sú chránené ústavou SR, tak chcem vedieť a poznať všetky v súčasnosti všetky platné zákony SR, ktorých neoddeliteľnou súčasťou je ochrana súkromného vlastníctva a ich uvedenie sa stalo neoddeliteľnou súčasťou predkladaného návrhu zmien a doplnkov ÚP Centrálnej mestskej zóny v Nitre (ďalej ÚP CMZ v Nitre).
3. Mojim záujmom je využitie môjho pozemku v uvedenej lokalite v terajšom stave a nemám záujem aby sa na tomto nič zmenilo alebo menilo. Mám za to, že uvedené zmeny sú v priamom rozpore s mojim záujmom a neprimeraným spôsobom už skôr zasiahli a i teraz zasahujú do môjho vlastníctva schmatefnosťou na adrese môjho trvalého bydliska Štefánikova tr. 103/148, 949 01 Nitra.

4. Chcem počuť a mať to i písomne podložené ako by mesto Nitra zabezpečilo prípadne náhradný pozemok v uvedenej výmene umiestnený tiež v Centrálnej mestskej zóne, ak by sa predsa napriek môjmu nesúhlasu presadila uvedená navrhovaná zmena ÚP CMZ v Nitre . Pripomínam, že v danej lokalite, ktorej sa zmeny dotýkajú sú už vybudované vletky potrebné inžinierske siete, na ktoré je pripojený môj rodinný dom. Disponuje mesto vôbec veľkými pozemkami pre náhradnú výstavbu?
5. Podaný odborný výklad je mi stále nezrozumiteľný aj keď som sa bola na dosah zmien osobne informovať i v 30 dňovej lehote na Mestskom úrade v Nitre na odbornom útvare, ktorý návrh predkladá. Z tohto dôvodu žiadam, aby konanie bolo prerušené na dobu pokiaľ mi výklad bude zrozumiteľný.
6. Na základe mne už skôr povedaného žiadam, aby bola obstaraná nová územnoplánovacia dokumentácia tým spôsobom aby zohľadňovala oprávnené požiadavky fyzických osôb bývajúcich a podnikajúcich na adrese Šteflíkova trieda v Nitre. Ide o vlastníkov nehnuteľností vedených na LV 2750, LV 2749, LV 2751, LV 2752, LV 2753, LV 2754, LV 2755. Ide o územie ohraničené trojuholníkom ulíc Šteflíkova tr., Staničná ul., a vykladacia vlečka železničnej stanice.

S pozdravom



Mária Šimonová
v.z.

19.1. Záznam z prerokovania pripomienok k návrhu Zmien a doplnkov č. 1 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre s pani Miriam Šimonekovou, uskutočneného dňa 25. 6. 2012 na MsÚ v Nitre

ZÁZNAM

Z PREROKOVANIA PRIPOMIENOK K NÁVRHU
ZMIEN A DOPLNKOV Č. 1 ÚZEMNÉHO PLÁNU
CENTRÁLNEJ MESTSKEJ ZÓNY V NITRE, USKUTOČ-
NENÉHO DŇA 25.6.2012 NA MESTSKOM ÚRADE V NITRE.

PRÍTOMNÍ: podľa prezencovanej listiny

MASTNICKÉ NEHNEUTEL'NOSTI p.č. 2150, k.ú. NITRA
V NAVRHOVANEJ ZMENE ÚPN-CHZ Č. 1C SÚHLASÍ
S PODMIENKOU, ŽE V STERNEJ ČASTI ÚPN
CHZ KYDE STANOVENÁ PODMIENKA PRE
ZVOČICICH ZÁVBERKOV A VYDÁTE ÚČETIA:
" KONKRÉTNY ZÁMERY ^{POPRÁ} ~~ODPŮVIAZAT~~ S PLACNÍKMI
NEHNEUTEL'NOSTI p.č. 2150, 2151, 2153, 2152, 2154,
2155, 2156.
I.ú. NITRA "

Miriam Šimová

Zápisník

V NITRE DŇA 25.6.2012

Prezenčná listina
z prerokovania pripomienok k návrhu zmien a doplnkov č. 1 Územného plánu
Centrálnej mestskej zóny v Nitre, uskutočneného dňa 25. 06. 2012 na Mestskom úrade
v Nitre.

Meno a priezvisko:

Podpis:

Mária Simonová

Mária Simonová

ING. MILAN HRUBÝ

ING. ARCH. ZOLTÁN KUČI

J. WRENSKY

LIGECOVÁ

[Handwritten signatures]

20. Miroslav Bödör, Slnecná 634/1, Nitra, pripomienky zo dňa 10. 05. 2012

Miroslav Bödör, Slnecná 634/1, Nitra

Mesto Nitra - mestský úrad a Nitra DPC 03.1 NITRA, Štefánikova trieda 60	
Dátum: 10. 5. 2012	
Príjemník: Mesto Nitra	Príjemník: Mesto Nitra
Príjemník: Mesto Nitra	Príjemník: Mesto Nitra

Mestský úrad

Útvár hlavného architekta

Štefánikova trieda 60

949 01 Nitra

V Nitre dňa 9.5.2012

Pre: Pripomienky k návrhom zmien a doplnkov č. 1 ÚPN - CMZ v Nitre

Na základe oznámenia o prerokovaní návrhu ÚPN „Zmeny a doplnky č. 1 ÚPN - CMZ v Nitre“ primátorom Mesta Nitra, ako účastník, občan mesta a vlastník parc. č. 1582/4 v k.ú. Nitra v zákonom stanovenej lehote dávam pripomienky z nasledovných procesných a vecných dôvodov:

Po schválení ÚPN - CMZ v Nitre bolo schválené výrobné záväzné nariadenie 14/2007, ktorým sa vyhlásila záväzná časť ÚPN - CMZ v Nitre. Predložený návrh zmien a doplnkov č. 1 ÚPN - CMZ v Nitre nie je v súlade s platným VZN 14/2007 a uznesením 311/2011 - MZ v nasledujúcich bodoch:

- Oddiel 6. - Regulatívy zariadenia stavieb do okolitej zástavby, body 1.) a 4.), v ktorých sa píše aj o rešpektovaní pôvodnej priestorovej a pôdorysnej štruktúry historického jadra. **Predložený návrh nerešpektuje pôvodnú historickú štruktúru a pôvodnú stavebnú líniu;**
- Oddiel 7. - Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch s určením zastavovacích podmienok;
- V bode 1.) konkrétnej zámer majiteľa má byť spracovaný variantným územnoplánovacím podkladom a následne odsúhlasený Mestom Nitra a orgánom pamiatkovej starostlivosti a bude podkladom pre územnú rozhodnutie. **Spracovateľ ani zadávateľ týchto zmien nepremiata do zmien a doplnkov konkrétnej zámer majiteľa na základe variantného územnoplánovacieho podkladu;**
- Materiál č. 325/2011 MZ „Správa o stave a evidovaných čudostiach na zmeny a doplnky ÚPN - CMZ v Nitre schválené uznesením MZ 311/2011 - MZ v bodoch 1-12 pre obstarávanie dokumentácie zmien a doplnkov č. 1 neobsahuje územie „okolia Divadla Andreja Bagara“.

Návrh zástavby Svätoplukovho námestia odlišuje kmotru budúcej navrhovanej štruktúry od Mestskej ulice : **návrh nerešpektuje pôvodnú historickú stavebnú líniu. V severozápadnej časti v kontakte s historickým domom, Mestnou ulicou a Svätoplukovým námestím z hľadiska funkčného využitia je navrhovaná funkcia budovy „hotel“ : požadujeme zmeniť na polyfunkčnú budovu.**

Mám na to, že zmeny a doplnky navrhované na pozemkoch okolia - D&B aj na parc. č. 1582/4 v k.ú. Nitra a Svätoplukovho námestia nie sú v súlade s VZN 14/2011, ani s obsahom uznesenia 311/2011 - MZ.

Na základe vyššie uvedených skutočností požadujem z návrhu zmien a doplnkov č. 1 ÚPN - CMZ v Nitre vyčistiť navrhovaný spôsob zástavby lokality okolia Divadla Andreja Bagara a ponechať pôvodné schválené riešenie a pri návrhu zástavby Svätoplukovho námestia premiernaf požadované pripomienky.

S pozdravom

Miroslav Bödör

20.1. Miroslav Bödör, Slnecná 634/1, Nitra, žiadosť o písomné stanovisko k pripomienkam zo dňa 10. 05. 2012

Miroslav Bödör, Slnecná 634/1 949 01 Nitra

Mestský úrad Nitra	
Útvary: Útvor hlavného architekta	
Dňa: 19.6.2012	
Príjem: 14/25/12	Príjem: 6

Mestský úrad Nitra
Útvor hlavného architekta
Štefánikova trieda 60
950 06 Nitra

V Nitre dňa 19.6.2012

Vec: Pozvánka.

Dobrý deň,

obdržal som od Vás pozvánku z Útvoru hlavného architekta na prerokovanie mojich pripomienok k návrhu zmien a doplnov č. 1 ÚPN CMZ v Nitre ako vlastníka parcely p.č. 1582/4 k.ú. Nitra.

Ospravedlňujem sa Vám, ale stretnutie dňa 25.6.2012 mi nevyhovuje a preto Vás znovu žiadam o písomné stanovisko k mojim pripomienkam, návrhom a doplnkom k ÚPN CMZ v Nitre zo dňa 10.5.2012.

Ďakujem Vám za porozumenie



Miroslav Bödör

Miroslav Bödör, Slnecná 634/1, Nitra



Mestský úrad

Útvor hlavného architekta

Štefánikova trieda 60

949 01 Nitra

*19337/12
i. výkres*

V Nitre dňa 16.8.2012

Vec: Pripomienky k návrhom zmien a doplnkov č. 1 ÚPN – CMZ v Nitre

Obdržal som od Vás list, v ktorom máte snahu objasniť rozsah, obsah a postup pri zabezpečení zmien a doplnkov č. 1 ÚPN – CMZ v Nitre, ako aj vlastnej predloženej návrh v celom rozsahu.

Žiaľ, musím konštatovať, že procesní a vecní dôvody, na ktoré som poukázal v mojich pripomienkach, neboli vo vašom stanovisku zohľadnené a prijatí s návrhom úpravy, v súlade s mojimi pripomienkami, vychádzajú z právoplatných uznesení MR, MZ, VZN a pod.

V zmysle uvedených skutočností trvám na mojich pripomienkach.

S pozdravom


Miroslav Bödör

20.3. Miroslav Bödör, Slnecná 634/1, Nitra, vyjadrenie zo dňa 23. 10. 2012

Miroslav Bödör, Slnecná 634/1, 949 01 NITRA



MESTO NITRA
Mestský úrad v Nitre
útvár hlavného architekta
Štefánikova tr. 60
950 06 Nitra

V Nitre dňa 17.10.2012

Voc: Vyjadrenie k návrhu zmien a doplnkov č. 1 ÚPN-CMZ v Nitre

S predloženým Vami upraveným návrhom riešenia zastavovacích podmienok na pozemku parcelné číslo 1582/4 v k. ú. Nitra súhlasím.

Ďakujem a zostávam s pozdravom



Miroslav Bödör

21. Ladislav Billich, Gladiolová 5, 949 01 Nitra, pripomienky zo dňa 9. 05. 2012

Ladislav Billich, Gladiolová 5, 949 01 Nitra

10904

10904/12
z kuzdru + 12

Mestský úrad v Nitre
Útvor hlavného architekta
Štefánikova tr. 60
950 06 Nitra

Nitra
9.5.2012

Vac: Pripomienky k návrhu zmien a doplnkov č.1 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny
v Nitre

Pri zmene č. 3 Prehodnotenie spôsobu dostavby Palárikovej ulice ako vlastník
susedného pozemku upozorňujem, že týmto návrhom je dotknutá časť nášho súkromného
vlastníctva parcely č. 1472/1 a 1472/2.

Taktiež realizáciou tohto návrhu by došlo k zásahu do užívania súčasného objektu na
parcele č. 1479/1, ktorý je tiež našim súkromným vlastníctvom.

Z týchto dôvodov k návrhu č. 3 Prehodnotenie spôsobu dostavby Palárikovej ulice nie
som kladne naklonený, ale nevylučujem prípadné jednanie s investorom o realizácii tejto
výstavby.



**22. Ing. Peter Tomaschek, Hornohorská 6, 949 01 Nitra, pripomienky
zo dňa 24.04. 2012**

Ing. Peter Tomaschek, Hornohorská 6, 949 01 Nitra

Mestský úrad v Nitre
Útvár hlavného architekta
Štefánikova tr. 60
950 06 Nitra

v Nitre, 24.4.2012

Vec: Pripomienky k zmene územného plánu CMZ č. 3 Paláriková ulica.

Oproti pôvodnému návrhu CMZ v priestore Palárikovej ulici došlo k čiastočnému zlepšeniu postavenia vlastníkov prílabých nehnuteľností, ale nemieli to ich rovnoprávne postavenie s pozíciou budúceho investora polyfunkčného objektu, ktorému sa vo všetkom vychádza v ústrety. V prípade, že zástavba bude neodvratná žiadame nasledovné:

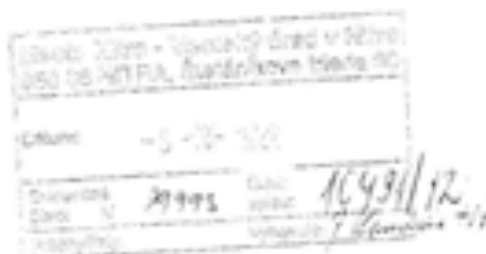
Zmeniť hĺbku zástavby Palárikovej ulice o 20m.

Dôvody: Po realizácii polyfunkčného objektu na Palárikovej ulici, by nebol prístup na parc. 1465/1 a parc. 1466. Podľa návrhu zmeny CMZ č. 3 je na susediacich parceliach 1465/2-3, 1467 a 1468/1-2 plánovaná zástavba, ktorej realizáciou by sa zamedzil prístup k prevádzkam umiestneným na parc. č. 1465/1 a 1466.

Povoľením výstavby OC Mlyny došlo k vyľudneniu celej zóny. Spolu s väčšinou obyvateľov Nitra jednoznačne zastávame názor, že zastavením Palárikovej ulice a vytlačením MHD na Wilsonovo náb. dôjde k definitívnemu umŕtvneniu života v centrálnej mestskej zóne.

Ing. Peter Tomaschek

23. UNIQA Real III, spol. s r.o., Lazaretská 15, Bratislava, pripomienky zo dňa 18. 04. 2012



Mestský úrad v Nitre
Útvar hlavného architekta
Štefánikova trieda 60
950 06 Nitra

V Bratislave, dňa 18.04.2012

Vážené dámy, vážení páni,

UNIQA Real III, spol. s r.o. ako vlastník objektu ako aj InsData, spol. s r.o. ako majoritný užívateľ objektu na Palárikovej ul. 3 so záujmom sledujú navrhované zmeny v územnom pláne mesta Nitra týkajúce sa Centrálnej mestskej zóny v Nitre, a to osobitne v zmene č. 3 „Upresnenie regulácie – Palárikova ulica.“

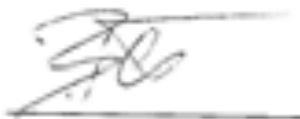
Právny zástupca spoločnosti UNIQA Real III, spol. s r.o. JUDr. Roman Hajdučík sa tiež zúčastnil na verejnom prerokovaní návrhu zmien a doplnkov územného plánu, ktoré sa uskutočnilo dňa 17.04.2012 na Mestskom úrade v Nitre. Z predloženej návrhu vyplýva výrazné rozšírenie prieluky Štefánikovej triedy a Palárikovej ul. z približne 500 m² na približne 1.600 m² a úplné zrušenie cestného prepojenia medzi Palárikovou ulicou a Štefánikovou triedou (v platnom územnom pláne sa počíta s možným prejazdom zdravotníckych vozidiel resp. iných vozidiel v mimoriadnych situáciách). Ďalej sa navrhuje úprava výškovej regulácie v prieluke Palárikovej ul. na 4 nadzemné podlažia.

Pre UNIQA Real III, spol. s r.o. ako vlastníka nehnuteľnosti na Palárikovej ul. 3 ako aj jej najväčšieho nájomcu InsData, spol. s r.o. predstavujú navrhované zmeny zhoršenie dopravnej dostupnosti objektov, ktoré sa nachádzajú v jej vlastníctve (resp. užívaní) ako aj sťaženiu dostupnosti všetkých okolitých objektov a negatívne ovplyvnenie životného prostredia. Ďalej sme presvedčení, že dôjde k všeobecnému zhoršeniu dopravnej situácie, pretože uvedená komunikácia slúži nielen na obsluhu objektov na Palárikovej ul., ale je všeobecne významnou dopravnou komunikáciou, a preto prijať takéto izolované riešenie bez komplexného vyriešenia dopravnej situácie v centre Nity, považujeme za nesyntémové. Na základe vyššie uvedených skutočností predkladajú UNIQA Real III, spol. s r.o. ako aj InsData, spol. s r.o. nasledujúce námietky proti zmene č. 3 „Zmien a doplnkov č.1 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre“ a žiadame, aby zmena územného plánu v tejto dotknutej časti nebola schválená.

1. Nesúhlasíme s rozšírením prieluky Štefánikovej triedy a Palárikovej ul.
Rozšírenie prieluky bude viesť v budúcnosti podľa návrhu zmeny územného plánu k výstavbe budovy „fažkostavebného objemu“ a sťaženiu dopravnej dostupnosti Palárikovej ulice pre súkromné motorové vozidlá a tiež k zhoršeniu dopravnej obslužnosti v centre Nity verejnou dopravou.

2. Nesúhlasíme s úpravou výškovej regulácie v prielúke (východná časť) Palárikovej ul. na 4 nadzemné podlažia a žiadame o ponechanie regulácia na úrovni 3 nadzemných podlaží. Zmeny výškovej regulácie môžu mať negatívne následky na svetotechnické podmienky budovy UNIQA Real III, spol. s r.o. ako aj ostatných príslušných nehnuteľností.
3. Žiadame, aby územný plán záväzne reguloval v prípade podzemnej garáže v prielúke Štatárkovej triedy a Palárikovej ul., že najmenej 2/3 parkovacích z 120 parkovacích miest musí byť určených na parkovanie verejnosti a nie nájomcov budovy.
4. Žiadame predložiť plán komplexného riešenia dopravnej situácie v okolí Palárikovej ul. pred zmenou územného plánu.

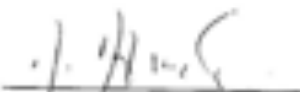
S úctou



Ing. Branislav Ondrovič
konateľ
UNIQA Real III, spol. s r.o.



Ing. Jiří Dědina
konateľ
UNIQA Real III, spol. s r.o.



Ing. Ján Ozunka
konateľ
InsData, spol. s r.o.



Dr. Reinhard Böck
konateľ
InsData, spol. s r.o.

24. Záznam z prerokovania pripomienok doručených k návrhu Zmien a doplnkov č.1 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre zo dňa 7. 06. 2012

— ZÁZNAM

Z PREROKOVANIA PRIPOMIENOK PRÍJAVENÝCH K NÁVRHU
ZMIEN A DOPLNKOV Č.1 ÚZEMNÉHO PLÁNU CENTRÁLNEJ
MESTSKÉJ ZÓNY V NITRE.

STOLOČNÉHO ROKOVANIA SA ZÚČASTNILI PODVATNÍ
VLASTNÍCI POMEŤKOV NA PALÁRIKOVEJ ULICI
V NITRE, PODĽA PRÍLOŽNEJ LISTINY.

ZÚČASTNENÍ NA KAMERNE STRETNUTÍ
KONCEPCIE NÁVRHU ZMIEN Č.3 ÚPN-CHZ V NITRE
KONČATOVALI:

- NAVRHOVANÉ ROZŠÍRENIE ULIČNÉHO PRIESTORU
PALÁRIKOVEJ ULICE NA SE M JE PRÍJAVCOM
OPREDI TÝTOŽNÝM NÁVRHOM.

UNIKA REAL M., STOL. G. O., BRATISLAVA - TETA NA
SVOJICH PRÍPOMIENKÁCH VO STODROENÍ ZO
DŇA 18.4.2012 PRÍMERANE K RIEŠENIU

JNO. TERASKÝ A P. ŽILICH SO PRÍKLADOM
K NOVÉMU RIEŠENIU, ALE NEVIDIA SO
BYTOČNOSŤI PRI KAMERNEJ PERSPEKTÍVE
POSTUPNOSTI ZÁVENU.

ZÁVER:

PŮSTI DEJENÍ VLASTNÍCI NEMAJÚCÍMI ŽIADOSŤ
NAVHRUOVANÝ ZÁSTRAV PRÍKLADY PRÍJAVNEJ ULICE
ZARADIT' V ZÁVÄRNÝ ČASŤI ÚZEMNÉHO PLÁNU
AKO PODMIENKOVNE ZASTAVATELNE POMEŤKY
V ZHRYBE 100100 4 DEN Č. 14/2007

[Signatures]

1 NITRE, DŇA 7.6.2012

Prezenčná listina
z prerokovania pripomienok k návrhu zmien a doplnkov č. 1 Územného plánu
Centrálnej mestskej zóny v Nitre, uskutočneného dňa 7. 06. 2012 na Mestskom úrade
v Nitre.

Meno a priezvisko:

Podpis:

p. Ladislav Billich

Ing. Ivan Polóny CSc.

Ing. Peter Tomusček

UNIQA Real III, spol. s r.o., Bratislava

Roman Haplovčík - zástupca

InsDeta - y. Ján Hrabko, podnikateľ

25. **Ing. Ivan Polóny CSc. A Mgr. Eva Polónyová, Chmelová dolina 69, 949 01 Nitra, stanovisko zo dňa 17. 04. 2012**

Ing. Ivan Polóny CSc. a Mgr. Eva Polónyová, Chmelová dolina 69, 949 01 Nitra

Mestský úrad
Štefániková trieda 60
950 06 Nitra

Mestský úrad Nitra, Štefánikova trieda 60	
Dátum: 17. 04. 2012	
Príjemné číslo: 75 424	Učíslo: 9528/12
Podpis: <i>Ivan Polóny</i>	

Nitra 17.4.2012

Vec: Stanovisko k návrhu územnoplánovacej dokumentácie - Zmeny a doplnky č.1 Územného Plánu mestskej zóny v Nitre.

Oznamujeme Vám naše stanovisko k návrhu zmeny a doplnkov č.1 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre ako majteľa objektu na Palárikovej ulici č.8, parc. číslo 1469 a 1470 k.u. Nitra.

1) V návrhu nie je zohľadnený skutočný stav objektov na Palárikovej ulici č.8.

2) Realizácia podzemných garáží v objekte, ktorý stavebne oddeľ Štefánikovú ulicu od Palárikovej je nevyhnutná vzhľadom k navýšeniu občianskej a bytovej zástavby. Pre funkčnú vybavenosť je nutné zaistiť zásobovanie a možnosť parkovania pre klientov, pre bytovú vybavenosť možnosť parkovania obyvateľom danej časti mestskej zóny. Navrhujeme zmeniť vetu v časti: „ Zmena č.03: V styku so Štefánikovou ulicou umiestňuje ťažisko stavebného objemu s možnosťou realizácie kapacitnej podzemnej garáže na upravené znenie :

V styku so Štefánikovou ulicou umiestňuje ťažisko stavebného objemu s podmienkou vybudovania kapacitnej podzemnej garáže.


Ing. Ivan Polóny CSc.


Mgr. Eva Polónyová

26. Katarína Schwarczová, Kmeťkova 12, 949 01 Nitra, pripomienka
zo dňa 10. 05. 2012

Katarína Schwarczová, Kmeťkova 12, 949 01 Nitra

Mesto Nitra - Mestský úrad v Nitre 000 00 NITRA, Kmeťkova ulica 60	
Objekt:	12 - Kmeťkova
Objektové číslo:	11134/11
Podpis:	10.05.2012

Mestský úrad v Nitre
Útvár hlavného architekta
Štefánikova tr. 60
950 06 Nitra

V Nitre 10.05.2012

VEC: Pripomienka k zmenám a doplnkom územného plánu centrálnej mestskej zóny v Nitre.

Vo veci zmien a doplnkov územného plánu centrálnej mestskej zóny v Nitre podávam v zákonnej lehote túto

pripomienku:

Som výlučnou vlastníčkou nehnuteľností zapísaných na LV č. 3395 kat. úz Nitra, ako parcela č. 1590 záhrada o výmere 710 m² a parcela č. 1591 zastavaná plocha o výmere 390 m², a na parcele č. 1591 postaveného domu súpisné číslo 335. Nehnuteľnosti sa nachádzajú na Kmeťkovej ulici č. 12 v Nitre. Pri obzorní sa s navrhovanými zmenami som zistila, že stanovená línia zástavby na pozemkoch za domami na Kmeťkovej ulici smerom k Divadlu Andreja Bagara je rozdielna, teda pri každej nehnuteľnosti je táto línia zástavby určená inak a nedáva všetkým vlastníkom rovnaké podmienky pre prípadné stavebné aktivity.

Táto línia čo sa týka parcely č. 1590 je smerom k divadlu najkratšia, čiže jej vzdialenosť od sčasure stojaceho domu č. 12 je najmenšia, čo by umožňovalo prípadnú prístavbu k tomuto domu alebo iné využitie na stavebné účely.

Z uvedeného dôvodu žiadam, aby línia zástavby na parcele č.1590 bola stanovená tak, že bude umožňovať zástavbu smerom k divadlu po úrovni stanovenej na susedných pozemkoch (č. parcely 1593,1595 a pod.).

S pozdravom

Schwarczová
Katarína Schwarczová

27. Ing. Pavol Peťovský, Mostná 3, 949 01 Nitra, v zastúpení ďalších 42 obyvateľov mestskej časti Staré mesto, pripomienky zo dňa 3. 05. 2012

Ing. Pavol Peťovský, Mostná 3, 949 01 Nitra



Mestský úrad
Útvor hlavného architekta
Štefánikova tr. 60
950 06 Nitra

Nitra, 3. mája 2012

Vec: Pripomienky k návrhu zmien a doplnkov č. 1 ÚP CMZ

1.) Návrh na zmenu č. 1B – na parcele č. 1875 k.ú. Nitra:

Nesúhlasím s predloženým návrhom na zmenu funkčného a prístorového regulatívu na polyfunkčný dom. Na parcele č. 1875 k.ú. Nitra medzi ulicou Wilsonovo nábrežie a riekou **žiadam zachovať súčasnú reguláciu ako parkoviška, prístup automobilový.** Ďalšie parcely pozdĺž rieky v smere k Chrenovskému mostu ponechať funkčné využitie na **zeleň vzrastlá**, funkcia urbánna ekostabilizujúca. V prílohe pripájam naskenovaný list s podpismi ďalších 42 obyvateľov lokality Staré Mesto vyjadrujúci nesúhlas so zmenou územného plánu na tejto parcele.

Zmenou funkčného využitia by postupne začal proces zastavania brehu rieky na Wilsonovom nábreží, zrušila by sa zelená oštra s ekostabilizujúcou funkciou. Bol by to neadekvátny a deštruktívny zásah.

2.) Návrh na zmenu č. 08 – na parcele č. 1616, 1617/1, 1617/2 k.ú. Nitra:

Žiadam zachovať súčasnú výška podlažnosti na 2 nadzemné podlažia + 1 ustúpené podlažie. Ako dôvod uvádzam, že všetky budovy/vilky v tejto lokalite na Kmeťkovej ulici majú maximálne 2 nadzemné podlažia + 1 ustúpené. Povoľením tejto výnimky by vznikol precedens, púť na oko uprostred vilovej uličky. Aj z architektonického hľadiska by sa jednalo o rušivý zásah do regulovanej uličnej zástavby.

Navrhované zmeny žiadam zapracovať do územného plánu CMZ mesta Nitra.

S úctou


Ing. Pavol Peťovský

Príloha:

Návrh na zmenu územného plánu – parkoviška pri Wilsonovom nábreží (zo dňa 15.11.2011)

Ing. Pavol Peťovský, Mostná 3, 949 01 Nitra

Mesto Nitra - hlavný úrad v Nitre Jasó Gó NÓTIA, Štefanikova ulica 60	
Datum: 18.11.2011	
Stav: 3	1/10
Prílohy: 1	1/10

Mestský úrad
Ing. arch. Stanislav Babčan
hlavný architekt
Štefanikova 60
950 06 Nitra

Nitra, 15. novembra 2011

Vec: Návrh na zmenu územného plánu – parkovisko na Wilsonovom nábreží

Žiadam o zmenu územného plánu mesta Nitra na území Starého Mesta. Na parcele č. 1875 k.ú. Nitra medzi ulicou Wilsonovo nábrežie a riekou žiadam zmeniť funkčné využitie na **zeleň v rastlách, funkcia urbánna ekostabilizujúca**.

Parkovisko pri križovatke Wilsonovo nábrežie – Štiavova ulica určiť funkčne na parkovisko, prístup automobilový. Na uvedenej parcele poradiť celú rieku zakázať akákoľvek výstavbu.

Navrholanú zmenu žiadam zapracovať pri najbližšej zmene územného plánu mesta Nitra.

S úctou



Ing. Pavol Peťovský

Svojím podpisom sa pripája ďalší obyvatelia mestskej časti Staré Mesto:

p.č.	Meno a priezvisko	Adresa	Podpis
1	Ing. Pavol Peťovský	Mostná 3, Nitra	Peťovský
2	Ing. Stanislav Babčan	Štefanikova 60, Nitra	Babčan
3	Ing. Jozef Štefančík	Štefanikova 60, Nitra	Štefančík
4	Ing. Jozef Štefančík	Štefanikova 60, Nitra	Štefančík
5	Ing. Jozef Štefančík	Štefanikova 60, Nitra	Štefančík
6	Ing. Jozef Štefančík	Štefanikova 60, Nitra	Štefančík
7	Ing. Jozef Štefančík	Štefanikova 60, Nitra	Štefančík

8	...	...	...
9	...	...	...
10	...	...	...
11	...	...	...
12	...	...	...
13	...	...	...
14	...	...	...
15	...	...	...
16	...	...	...
17	...	...	...
18	...	...	...
19	...	...	...
20	...	...	...
21	...	...	...
22	...	...	...
23	...	...	...
24	...	...	...
25	...	...	...
26	...	...	...
27	...	...	...
28	...	...	...
29	...	...	...
30	...	...	...
31	...	...	...
32	...	...	...
33	...	...	...
34	...	...	...
35	...	...	...
36	...	...	...
37	...	...	...
38	...	...	...
39	...	...	...
40	...	...	...
41	...	...	...
...

28. Mária Šupová, Wilsonovo nábr. 32, 949 01 Nitra, pripomienky zo dňa 10. 05. 2012

Mária Šupová, Wilsonovo nábr. 32, 949 01

Handwritten: *Gyocim*

Príjemca: Mária Šupová	Adresa: Wilsonovo nábr. 32, 949 01 Nitra
Príjemca: Mária Šupová	Adresa: Wilsonovo nábr. 32, 949 01 Nitra
Príjemca: Mária Šupová	Adresa: Wilsonovo nábr. 32, 949 01 Nitra

Handwritten: *11/25/12*

V Nitre dňa 10. mája 2012

Mestský úrad v Nitre
Útvar hlavného architekta
Štefánikova trieda 10

veci doplnenie a pripomienky k návrhu denezneplánovacej dokumentácie:
"Zmeny a doplnky 62. Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre"

V rámci hereuvedeného návrhu a v súlade s ustanovením príslušného zákona Vás dotivo žiadame a zároveň prosíme o vypracovanie spôsobu sterostlivosti o 3 ke stromov trestovca západného vo vnútornej západnej strane dvora na adrese Wilsonovo nábr. 32

Odôvodnenie:

S ohľadom na nevyhnutnosť existencie stromov na západnej strane bytového domu a z dôvodu globálneho otepľovania a aktuálnych predpovedí na ohľadom i tohto letného obdobia ako i budúch letných období je nutné zabezpečenie patričnej sterostlivosti o uvedené stromy; Ďalej i s ohľadom na extrémnu prenávku na opoťnej strane náho bytového domu.

Ďakujeme a sme s pozdravom a heslom "Chráňme si našu zelenú!"

Gyocim
Mária Šupová

29. Ing. arch. Vladimír Jarabica, SAN-HUMA'90s.r.o., Župné námestie 9, 94901 Nitra
stanovisko a pripomienky zo dňa 9.5.2012

Ing. arch. Vladimír Jarabica, SAN-HUMA'90 s.r.o., Župné námestie č. 9, 949 01 Nitra
Ing. Dr. Milan Skýva, DIC s.r.o. Bratislava

Mesto Nitra
Útvar hlavného architekta
Štefánikova trieda č. 60
950 06 Nitra

Vec: Stanovisko a pripomienky k zmenám a doplnkom č.1 ÚPN CMZ Nitra

V zmysle zákona č. 50/1976 Zb. (a jeho neskorších zmien a doplnkov) § 22 bod 1 Vám z pozície spracovateľa ÚPN mesta Nitra a ÚPN CMZ Nitra predkladáme stanovisko k návrhu zmien a doplnkov č. 1 k ÚPN CMZ Nitra.

K ZMENE Č. 1B: WILSONOVO NÁBŘEŽIE PARCELA Č. 1875 V K.Ú. NITRA

Nová regulácia funkčného a priestorového využitia pozemku ruší verejnoprospešnú stavbu č.19 pre funkciu verejného viacúčelového parkovacieho objektu s kapacitou 160 miest na vymedzenom pozemku.

Nová regulácia určuje využitie pozemku pre polyfunkciu bývania a vybavenosti v zástavbe do 4.NP, súčasťou ktorej majú byť aj verejné podzemné garáže - v textovom znení návrhu, ktorý bol zverejnený na internetovej stránke mesta Nitra nebola uvedená navrhovaná kapacita.

Daná poloha je v súčasnosti jedinou disponibilnou plochou pre zabezpečenie potreby verejných parkovacích stání (parkovacieho domu) pre centrálnu zónu mesta a priľahlé územie komplexu vysokých škôl. Kapacita v pôvodnom zámere bola navrhovaná vzhľadom na deficitné potreby parkovacích miest v CMZ, územné a priestorové možnosti daného pozemku - pre 160 parkovacích stání. Pre túto kapacitu je nutná minimálna plocha 4 800 m², čo v priemete je možné zabezpečiť na pozemku s výmerou zastavateľnej plochy 2 670 m² v 2 nadzemných podlažiach. V prípade zmeny funkcie podľa návrhu pre bývanie a vybavenosť je nutné uvažovať s nutnou minimálne normovou kapacitou parkovacích a garážovacích stání pre potrebu bývania a vybavenosti, čím sa výrazne zvýši kapacita a priestorové nároky na parkovacie podlažné plochy v zástavbe. Z reálnej skúsenosti nie je vhodné zlučovanie respektíve integrálne využívanie parkovacích priestorov pre verejné potreby a potreby daných prevádzok v objekte. Mesto by malo zabezpečiť alebo minimálne vytvoriť podmienky pre verejné parkovacie priestory (parkovacie domy) návštevníkov centra mesta.

V tejto súvislosti doporučujeme prehodnotiť navrhovanú zmenu využitia pozemku so zámerom prioritne zabezpečiť potrebu pre verejné parkovacie garáže v prepočte na deficitnú potrebu parkovacích stání v centre mesta. Na danom pozemku je podľa hrubého prepočtu možné umiestniť v 3 podlažnej zástavbe cca 260 parkovacích miesta a v 4 podlažnej zástavbe 350 parkovacích miest.

K ZMENE Č. 2: SVÄTOPLUKOVO NÄMESTIE

V priestore Svätoplukovho námestia pri jeho dostavbe je nutné zabezpečiť potrebnú kapacitu parkovacích stání pre novú navrhovanú funkčnú zástavbu t.j. pre personál a návštevníkov zariadení umiestnených v navrhovanej zástavbe a vytvoriť podmienky pre verejné parkovanie návštevníkov centra mesta (ale aj divadla).

Doporučujeme posúdiť potrebu viazaných a verejných kapacít parkovacích stání na základe hrubých prepočtov normových parkovacích kapacít, vyplývajúcich z návrhu zástavby a súčasnej deficitnej potreby parkovacích stání a v prípade potreby vytvoriť (zaregulovať) priestorové podmienky s možným riešením verejných parkovacích garáží pod verejnými plochami v priestore námestia.

ZMENA Č.3: PREHODNOTIENIE SPÔSOBU DOSTAVBY PALÁRIKOVEJ ULICE

Uvoľnenie priestoru Palárikovej ulice od statickej dopravy (parkovania na teréne v uličnom priestore) bude zložité realizovateľný zámer. Jestvujúca a navrhovaná zástavba bude mať investičný záujem zabezpečiť si maximálne požadované normové potreby statickej dopravy v rámci integrácie v zástavbe a na vlastnom stavebnom pozemku. Verejné parkovacie potreby musí zabezpečovať mesto a integrácia verejných parkovacích kapacít do zástavby na súkromných pozemkoch je právne zložitý proces (aj v prípade zabezpečovania formou verejnoprospešnej stavby).

V tejto súvislosti doporučujeme zvážiť funkčné a prevádzkové využitie Palárikovej ulice aj pre potrebu verejnej statickej dopravy pre návštevníkov pešej zóny v centre mesta.

ZMENA Č. 5: PREHODNOTENIE VEDENIA TRASY VNÚTORNÉHO DOPRAVNÉHO OKRUHU CMZ

Navrhovaná zmena trasy vnútorného dopravného okruhu CMZ vylúčením úseku vedeného cez ulicu Palánok v cieľovom zámere neguje funkčný a obslužný účel dopravného okruhu CMZ. Cieľové potvrdenie vedenia trasy v úseku po Párovskej ulici je nelogické a nevhodné a je zásadnou koncepčnou zmenou pre formovanie dopravnej siete v centre mesta. Párovská ulica v úseku od križovatky Palánok – Mariánska po križovatku Štúra prechádza obytným územím mestskej časti Párvce a v tomto úseku nie je zabezpečovaná obsluha a prístup k prevádzkam v centre mesta – cez obytnú zástavbu v úseku Párovskej ulice, nie je možný (ani vhodný) dopravný a ani peší prístup k priestorom centra mesta.

Obsluhu prevádzok v centre mesta v polohe okolo ulice Palánok (v budúcnosti aj pre MHD) je možné zabezpečiť iba z ulice Palánok a z tohto dôvodu, keď v trase tejto ulice je v súčasnosti ešte možné vytvoriť vhodné priestorové podmienky pre širkový parameter obslužnej ulice – dopravného okruhu okolo centra mesta, je logické zachovať koncepciu vedenia okruhu v trase ulice Palánok.

ZMENA Č.6: PREHODNOTENIE ŠÍRKOVÝCH PARAMETROV MIESTNEJ KOMUNIKÁCIE VETERNEJ ULICE

Veterná ulica v základnej koncepcii bola navrhnutá ako obojsmerná dvojpruhová prepojujúca komunikácia medzi ulicami Palánok a Piaristickou a súčasne mala byť obslužnou komunikáciou pre príľahú zástavbu s pruhom pre verejné pozdĺžne parkovanie. Zmenou širkového parametra ulice sa ruší dopravný význam komunikácie. Pri navrhovanej intenzívnejšej forme zástavby sa obmedzí obslužnosť zástavby (vjazdy a výjazdy na pozemky).

V súvislosti s uvažovanou zástavbou na Veternej ulici a ulici na Palánku nie je vhodné zužovať pôvodne navrhovaný parameter ulice, zúženie parametra pre profil zjazdového chodníka je obmedzujúcim faktorom pre rozvojové zámery v danom území.

Vyššie uvedené pripomienky vychádzajú z verejného záujmu a poznania rozvojových zámierov centrálnej zóny mesta a sledujú cieľ upozorniť na dané skutočnosti. Chce sa nám veriť, že budú prínosom pre kompetentných verejných činiteľov v ich posudzovaní a rozhodovaní o formovaní rozvojovej koncepcie centra mesta Nitra.

V Nitre, 4.5.2012

Ing. arch. Vladimír Jarabica
Ing. Dr. Milan Skýva

**30. Dušan Karaman, Palackého 6, 949 01 Nitra, žiadosť o zmenu ÚPN
zo dňa 13.6.2012**

Dušan KARAMAN, Palackého 6, 949 01 NITRA

Mesto Nitra - úradný ústredný úrad Nitra 802 00 NITRA, Štefánikova ulica 60	
Dátum: 13.6.2012	
Príjemník:	94901
Číslo:	13791/12
Príjemník:	13

Mestský úrad v Nitre

Útvar hlavného architekta

Referát urbanizmu a architektúry

Štefánikova tr. 60

950 06 Nitra

Vec : Žiadosť o zmenu ÚPN – CMZ v Nitre

Žiadam o zmenu funkčného využitia parcely č.2987 k.ú. Nitra z funkcie zeleň
vnútroobľoková na bývanie s doplnkovou vybavenosťou .

Za úkon a kladné vybavenie mojej žiadosti Vám vopred ďakujem.

S pozdravom


Dušan Karaman
Palackého 6
949 01 Nitra
Mob. : 0905521156

**b) Návrh na vyhodnotenie doručených pripomienok k návrhu územnoplánovacej dokumentácie:
„Zmeny a doplnky č. 1 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre“**

- 1. Krajský stavebný úrad v Nitre, stanovisko č. KSUNR 2012-399-2, zo dňa 25.04.2012**
-

Návrh na vyhodnotenie: Mesto Nitra požiadavky akceptuje.

- 2. Krajský pamiatkový úrad v Nitre, stanovisko č. NR-12/885 – 2/4094/V, zo dňa 4. 05.2012**
-

- 2.1. Záznam z pracovného rokovania vo veci prerokovania podmienok súhlasu stanoviska k návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „ Zmeny a doplnky č. 1 Územného plánu centrálnej mestskej zóny v Nitre“, ktoré sa uskutočnilo dňa 5. 6. a 7. 6. 2012 na Krajskom pamiatkovom úrade v Nitre**
-

Návrh na vyhodnotenie: Mesto Nitra požiadavky akceptuje, budú zapracované do čistopisu návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „ Zmeny a doplnky č. 1 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre“ .

- 2.2. Krajský pamiatkový úrad v Nitre, vyjadrenie k žiadosti o úpravu zmeny č. 2 na parc. č. 1582/16 v k. ú. Nitra, č. NR-12/885 – 7/8718/V, zo dňa 21. 09. 2012**
-

Návrh na vyhodnotenie: Mesto Nitra berie vyjadrenie na vedomie.

- 3. Krajský úrad pre cestnú dopravu a pozemné komunikácie v Nitre, oznámenie č. A/2012/01779, zo dňa 18. 04. 2012**
-

Návrh na vyhodnotenie: Mesto Nitra berie oznámenie na vedomie.

- 4. Úrad Nitrianskeho samosprávneho kraja, stanovisko ČS – 2 725/2012, ČZ – 10 868 /2012, zo dňa 4. 05. 2012**
-

Návrh na vyhodnotenie: Mesto Nitra berie stanovisko na vedomie.

- 5. Obvodný úrad životného prostredia Nitra, rozhodnutie podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie, č. A/2012/01280 – 010-F21, zo dňa 14. 05. 2012**
-

Zo stanovísk doručených k zámeru a z opatrení navrhnutých v zámere vyplynuli niektoré konkrétne požiadavky vo vzťahu k navrhovanej činnosti, ktoré bude potrebné zohľadniť v procese konania o povolení činnosti podľa osobitných predpisov:

- **ZMENA Č. 1B: WILSONOVO NÁBREŽIE, parc. č. 1875 v k. ú. Nitra** stavbu (stavebnú čiaru objektu) posunúť minimálne na vzdialenosť 6 m od okraja telesa chodníka okolo rieky so

zachovaním existujúcej zelene, odsunúť stavebnú čiaru od chodníka vedúceho z univerzitného mosta na 2 metre od neho v tomto páse navrhnuť sadovnicke úpravy, zeleň v mapovej časti vyznačenú ako pás na Univerzitnom moste a popri chodníku zrušiť

Návrh na vyhodnotenie: Mesto Nitra akceptuje pripomienku, požadované regulatívy úpravy stavebnej čiary a plôch verejnej zelene na parc. č. 1875 v k. ú. Nitra budú premietnuté do čístopisu územnoplánovacej dokumentácie: „ Zmeny a doplnky č. 1 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre“.

- **ZMENA Č. 7: NÁMESTIE KRÁĽOVNEJ POKOJA** - uvedenú zmenu spracovať ako prvý ucelený a odborný podklad pre začatie obstarávania Dokumentu starostlivosti o dreviny
Návrh na vyhodnotenie: Mesto Nitra požiadavku akceptuje, bude predmetom samostatne vypracovanej dokumentácie.
- **ZMENA Č. 2: SVÄTOPLUKOVO NÁMESTIE** - dvojnásobne zvýšiť zastúpenie navrhutej verejnej zelene v priestore námestia najmä doplnením líniovej uličnej zelene v medzipriestore medzi novonavrhovanými stavbami, doplniť návrh novonavrhnutých objektov s rovnými strechami o povinnú realizáciu vegetačných striech v minimálnom rozsahu 80% z celkovej plochy strechy
Návrh na vyhodnotenie: Mesto Nitra požiadavky akceptuje, rozsah riešenej verejnej zelene bude spracovateľom prehodnotený v rámci vypracovania čístopisu územnoplánovacej dokumentácie: „ Zmeny a doplnky č. 1 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre“. Požiadavka povinnej realizácie vegetačných striech pre novú výstavbu na Svätoplukovom námestí v min. rozsahu 80% plochy striech bude premietnutá do záväznej časti ÚPN – CMZ v Nitre.
- **ZMENA Č. 6: PREHODNOTENIE ŠÍRKOVÝCH PARAMETROV MIESTNEJ KOMUNIKÁCIE VETERNEJ ULICE** - s uvedenou zmenou súhlasíme za podmienky rezervovania 2-3 m širokého pásu vedľa chodníka s výsadbou stromovej aleje.
Návrh na vyhodnotenie: Mesto Nitra požiadavku akceptuje, bude premietnutá do čístopisu územnoplánovacej dokumentácie: „ Zmeny a doplnky č. 1 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre“ a zapracovaná do záväznej časti.
- **ZMENA Č. 9: RADLINSKÉHO ULICA** - s uvedenou zmenou súhlasíme, ale požadujeme, aby funkčné a priestorové využitie tejto ulice a príľahlých pozemkov už v budúcnosti nevedlo k zvýšeniu zastavanosti tejto časti CMZ Nitra najmä na úkor plôch rezervovaných na zeleň
Návrh na vyhodnotenie: Mesto Nitra požiadavku berie na vedomie .
- parkovacie plochy budovať v zmysle platných STN, zabezpečiť nepriepustnou vrstvou odolnou voči pôsobeniu ropných produktov
- spôsob odvedenia vôd z povrchového odtoku parkovacích plôch riešiť v súlade s ustanoveniami vodného zákona, nariadenia vlády SR č. 269/2010 Z. z. a platnými STN
Návrh na vyhodnotenie: Mesto Nitra požiadavky akceptuje. V záväznej časti Územného plánu CMZ v Nitre sú stanovené regulatívy:
 - „rešpektovať ochranné pásma existujúcich rozvodov a zariadení technickej infraštruktúry“
 - „zabezpečiť v rámci novorealizovaných stavebných objektov potrebnú normovú kapacitu parkovacích miest vo vzťahu k danej prevádzke, ako integrované priestory konkrétnej novostavby“.*Technické riešenie parkovacích plôch je predmetom konkrétnej projektovej dokumentácie stavieb, ktorá musí rešpektovať platné právne predpisy a príslušné STN.*
- doplniť do strategického dokumentu konkrétne údaje súčasného stavu kvality ovzdušia v Nitre
Návrh na vyhodnotenie: Mesto Nitra požiadavku akceptuje, aktuálne údaje budú zapracované do textovej časti čístopisu návrhu Zmien a doplnkov č. 1 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre (textová časť ÚPN – CMZ str.35, kap. 2.5.4.3)

- z dôvodu výstavby nových objektov na Svätoplukovom námestí je potrebné úbytok zelene kompenzovať výsadbou vzrastlej zelene vo väčšom rozsahu ako je navrhnutá a zobrazená na ortofotomape Svätoplukovho námestia
Návrh na vyhodnotenie: Mesto Nitra požiadavku akceptuje, požiadavka bude premietnutá do čístopisu návrhu Zmien a doplnkov č. 1 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre.
- strategický dokument doplniť o zásady riešenia systému separovaného zberu komunálneho odpadu v CMZ Nitra v zmysle súčasných legislatívnych požiadaviek
*Návrh na vyhodnotenie: Mesto Nitra požiadavku akceptuje. Nakoľko, však požiadavka nie je predmetom riešenia Zmien a doplnkov č. 1 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre v zmysle rozsahu, ktorý bol schválený Mestským zastupiteľstvom v Nitre a vyžaduje vypracovanie podkladu podľa § 7a stavebného zákona, ktorý nezabezpečuje orgán územného plánovania, bude požiadavka premietnutá do textovej časti Územného plánu CMZ v Nitre, formou regulatívu:
„Zabezpečiť vypracovanie samostatného dokumentu - Zásady riešenia systému separovaného zberu komunálneho odpadu pre CMZ Nitra“. Výstupy dokumentu bude možné premietnuť do ÚPN – CMZ vrámci ďalších zmien a doplnkov resp. nového územného plánu zóny. Zároveň v textovej časti ÚPN – CMZ (v kap. 2.5.4, str. 32.) bude v zmysle pripomienky upravená i formulácia všeobecnej zásady, týkajúcej sa odpadového hospodárstva nasledovne:
„Doriešiť zhromaždenie a zber zmesového komunálneho odpadu vrátane jeho separovaných zložiek v súlade s legislatívnymi požiadavkami a na progresívnejšej úrovni zodpovedajúcej potrebám súčasnej doby.“*
- zachovať jestvujúce objekty a zariadenia ŽSR, ako aj zachovať dostupnosť a prepojenie na infraštruktúru mesta a všetky novobudované kríženia komunikácií s traťou, riešiť ako mimoúrovňové
- rešpektovať výhľadové záujmy ŽSR, z hľadiska plánovanej elektrifikácie a modernizácie
- všetky stavebné úpravy v ochrannom pásme dráhy, ako i plánovaného prebudovania autobusovej, či železničnej stanice, požadujeme vopred prekonzultovať so ŽSR
Návrh na vyhodnotenie: Mesto Nitra požiadavky akceptuje. Pre zámery dostavby respektíve prestavby areálov železničnej a autobusovej stanice v Nitre a ich kontaktného územia bude v ÚPN – CMZ stavebná činnosť podmienená preukázaním vhodnosti funkčného a stavebného spôsobu využitia pozemkov a to vypracovaním variantného územnoplánovacieho podkladu – urbanistickej štúdie, ktorá zdokumentuje funkčné, urbanisticko-architektonické, dopravno-prevádzkové a objemové riešenie konkrétneho zámeru v rozsahu celého vymedzeného priestoru.
- strategický dokument CMZ Nitra upraviť v zmysle stanoviska Krajského stavebného úradu v Nitre – upraviť textovú a grafickú časť (§22 a §23 stavebného zákona)
Návrh na vyhodnotenie: Mesto Nitra požiadavku akceptuje.
- výškové dominanty neumiestňovať na území mestskej pamiatkovej rezervácie, pamiatkovej zóny a ochranného pásma mestskej pamiatkovej rezervácie a pamiatkovej zóny
Návrh na vyhodnotenie: Mesto Nitra požiadavku akceptuje, v zmysle dohody s Krajským pamiatkovým úradom v Nitre (viď. príloha: pripomienky KPÚ v Nitre - záznam zo dňa 5.6. a 7.6. 2012)
- výšku stavby na nároží Štúrovej ulice a ulice Československej armády limitovať maximálne 10 nadzemnými podlažiami
Návrh na vyhodnotenie: Mesto Nitra požiadavku akceptuje.
- zmena č. 2: výška zástavby v severovýchodnej časti Svätoplukovho námestia limitovať maximálne 4 nadzemnými podlažiami, rozšíriť priestor medzi dvomi navrhovanými blokmi pre priehľad na nitriansky hrad, výšku navrhovanej zástavby medzi divadlom a budovou pošty limitovať maximálne 3 nadzemnými podlažiami + ústupným podlažím, pre objekt na parc. č. 1337/3 ponechať regulatív výšky zástavby zo strany Kupeckej ulice na maximálne 1 nadzemnom podlaží, tak ako to stanovuje schválený Územný plán CMZ v Nitre z mája 2007, pre objekt na parc. č. 1335

ponechať regulatív výšky zástavby na maximálne 2 nadzemných podlažiach, tak ako to stanovuje schválený plán CMZ Nitra z mája 2007, z dôvodu spresnenia regulatívov priestorového a výškového usporiadania zástavby na parc. č. 1336/2, 1336/3 a 1337/3 spracovať architektonické štúdie

Návrh na vyhodnotenie: Mesto Nitra požiadavky akceptuje.

- zmena č. 3: - maximálnu výšku novej zástavby orientovanej do Palárikovej ulice limitovať 3 nadzemnými podlažiami + ustúpeným podlažím, tak ako to stanovuje schválený Územný plán CMZ v Nitre z mája 2007

Návrh na vyhodnotenie: Mesto Nitra požiadavku akceptuje.

- zmena č. 8: - maximálnu výšku novej zástavby na Kmeťkovej ulici par. č. 1616, 1617/1 a 1617/2 ponechať na 2 nadzemných podlažiach + ustúpenom podlaží, tak ako to stanovuje schválený Územný plán CMZ v Nitre z mája 2007

Návrh na vyhodnotenie: Mesto Nitra požiadavku akceptuje.

- zmena č. 11: - výšku zástavby na Veternej ulici par. č. 1174/9 limitovať maximálne 3 nadzemnými podlažiami aj zo strany Piaristickej ulice, tak ako je to navrhované v zmene č. 6 návrhu územnoplánovacej dokumentácie Zmeny a doplnky č. 1 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre

Návrh na vyhodnotenie: Mesto Nitra požiadavku akceptuje.

- do návrhu záväznej časti Zmien a doplnkov č. 1 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny doplniť nasledovný text: „Všetky zásady a činnosti týkajúce sa mestskej pamiatkovej rezervácie a jednotlivých objektov na jej území musia rešpektovať Zásady ochrany mestskej pamiatkovej rezervácie v Nitre, aktualizované v roku 2011, ktoré nadobudli účinnosť dňa 01.01.2012

Návrh na vyhodnotenie: Mesto Nitra požiadavku akceptuje. Požiadavka bude zapracovaná, ako regulatív do záväznej časti ÚPN – CMZ v Nitre.

- dodržať a rešpektovať všetky podmienky Leteckého úradu SR – stanovisko č. 03642/2012/313-002-P/5726

Návrh na vyhodnotenie: Mesto Nitra požiadavku akceptuje. V textovej a záväznej časti čistopisu návrhu Zmien a doplnkov č. 1 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre budú aktualizované údaje, týkajúce sa obmedzení vyplývajúcich z ochranných pásiem Letiska Nitra v zmysle rozhodnutia Leteckého úradu SR zn. 3151/309 -1097-OP/2008 zo dňa 23.3.2009.

6. Obvodný úrad životného prostredia Nitra, odbor kvality životného prostredia, vyjadrenie podľa zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch č. j. A/2012/01218-02-F25, zo dňa 12. 04. 2012

Návrh na vyhodnotenie: Mesto Nitra berie upozornenie na vedomie.

7. Obvodný úrad životného prostredia Nitra, odbor štátnej vodnej správy a ochrany prírody a krajiny, vyjadrenie orgánu štátnej vodnej správy č. A/2012/01228-02/F12, zo dňa 24. 04. 2012

Návrh na vyhodnotenie: Mesto Nitra požiadavky akceptuje. V záväznej časti Územného plánu CMZ v Nitre sú stanovené regulatívy:

- „rešpektovať ochranné pásma existujúcich rozvodov a zariadení technickej infraštruktúry“
- „zabezpečiť v rámci novorealizovaných stavebných objektov potrebnú normovú kapacitu parkovacích miest vo vzťahu k danej prevádzke, ako integrované priestory konkrétnej novostavby“.

Technické riešenie parkovacích plôch je predmetom konkrétnej projektovej dokumentácie stavieb, ktorá musí rešpektovať platné právne predpisy a príslušné STN.

8. Obvodný úrad životného prostredia Nitra, odbor štátnej vodnej správy a ochrany prírody a krajiny, vyjadrenie orgánu ochrany prírody a krajiny č. A/2012/01227-003-F14, zo dňa 19. 09. 2012

- **ZMENA Č. 1B: WILSONOVO NÁBREŽIE, parc. č. 1875 v k. ú. Nitra**
 - stavbu (stavebnú čiaru objektu) posunúť minimálne na vzdialenosť 6 m od okraja telesa chodníka okolo rieky so zachovaním existujúcej zelene,
 - obdobne odsunúť stavebnú čiaru od chodníka vedúceho z univerzitného mosta na 2 metre od neho v tomto páse navrhnuť sadovnícke úpravy,
 - zeleň v mapovej časti vyznačenú ako pás na Univerzitnom moste a popri chodníku zrušiť,
Návrh na vyhodnotenie: Mesto Nitra akceptuje pripomienku, požadované regulatívy úpravy stavebnej čiary a plôch verejnej zelene na parc. č. 1875 v k. ú. Nitra budú premietnuté do čistopisu územnoplánovacej dokumentácie: „ Zmeny a doplnky č. 1 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre“.
- **ZMENA Č. 7: NÁMESTIE KRÁĽOVNEJ POKOJA**
 - uvedenú zmenu spracovať ako prvý ucelený a odborný podklad pre začatie obstarávania Dokumentu starostlivosti o dreviny,
Návrh na vyhodnotenie: Mesto Nitra požiadavku akceptuje, bude predmetom samostatne vypracovanej dokumentácie.
- **ZMENA Č. 2: SVÄTOPLUKOVO NÁMESTIE**
 - dvojnásobne zvýšiť zastúpenie navrhnutej verejnej zelene v priestore námestia najmä doplnením líniovej uličnej zelene v medzipriestore medzi novonavrhovanými stavbami,
 - doplniť návrh novonavrhnutých objektov s rovnými strechami o povinnú realizáciu vegetačných striech v minimálnom rozsahu 80% z celkovej plochy strechy,
 - doplniť do grafického zobrazenia zmeny č. 2 (str. 24) zeleň podľa ortofotomapy podľa Svätoplukovho námestia,
Návrh na vyhodnotenie: Mesto Nitra požiadavky akceptuje, rozsah riešenej verejnej zelene bude spracovateľom prehodnotený v rámci vypracovania čistopisu územnoplánovacej dokumentácie: „ Zmeny a doplnky č. 1 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre“. Požiadavka povinnej realizácie vegetačných striech pre novú výstavbu na Svätoplukovom námestí v min. rozsahu 80% plochy striech bude premietnutá do záväznej časti ÚPN – CMZ v Nitre. Grafické zobrazenie zmena 2 na(str. 24.) zobrazuje stav podľa Územného plánu Centrálnej mestskej zóny schváleného v roku 2007.
- **ZMENA Č. 6: PREHODNOTENIE ŠÍRKOVÝCH PARAMETROV MIESTNEJ KOMUNIKÁCIE VETERNEJ ULICE** - s uvedenou zmenou súhlasíme za podmienky rezervovania 2-3 m širokého pásu vedľa chodníka s výsadbou stromovej aleje.
Návrh na vyhodnotenie: Mesto Nitra požiadavku akceptuje, bude premietnutá do čistopisu územnoplánovacej dokumentácie: „ Zmeny a doplnky č. 1 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre“ a zapracovaná do záväznej časti.
- **ZMENA Č. 9: RADLINSKÉHO ULICA** - s uvedenou zmenou súhlasíme, ale požadujeme, aby funkčné a priestorové využitie tejto ulice a prilahlých pozemkov už v budúcnosti nevedlo k zvýšeniu zastavanosti tejto časti CMZ Nitra najmä na úkor plôch rezervovaných na zeleň
Návrh na vyhodnotenie: Mesto Nitra požiadavku berie na vedomie .

- **ZMENA Č. 12: CHALÚPKOVA ULICA** - s uvedenou zmenou súhlasíme, avšak požadujeme, aby zeleň nachádzajúca sa na ľavej strane ulice Československej armády smerom ku križovaniu s ulicou Richtára Peregrína bola riadne v grafickej časti ÚPN – CMZ Nitra vyznačená.

Návrh na vyhodnotenie: Mesto Nitra požiadavku akceptuje bude premietnutá do čistopisu územnoplánovacej dokumentácie: „Zmeny a doplnky č. 1 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre“.

Návrhy na riešenie ďalších zmien a doplnkov berieme na vedomie. Územné priemety ochrany prírody a krajiny do územného plánu zóny si vyžadujú vypracovanie podkladov podľa § 7a stavebného zákona, ktoré nezabezpečuje orgán územného plánovania. Pre rok 2013 Mesto Nitra vyčlenilo v rozpočte finančné prostriedky na obstaranie dvoch koncepčných dokumentov na úseku ochrany a tvorby krajiny pre územie centrálnej mestskej zóny a to :

- „Pasportizácia plôch pre náhradné výsadby a intaktné plochy zelene“
- „Dokument starostlivosti o dreviny - I. etapa“.

Výstupy z riešenia predmetných dokumentov budú následne podkladom pre obstaranie ďalších zmien a doplnkov resp. novej územnoplánovacej dokumentácie centrálnej mestskej zóny.

9. Letecký úrad Slovenskej republiky Bratislava, vyjadrenie č. 03642/2012/313-002-P/5726, zo dňa 24. 04. 2012

Návrh na vyhodnotenie: Mesto Nitra požiadavky akceptuje. V textovej a záväznej časti čistopisu návrhu Zmien a doplnkov č. 1 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre budú aktualizované údaje, týkajúce sa obmedzení vyplývajúcich z ochranných pásiem Letiska Nitra v zmysle rozhodnutia Leteckého úradu SR zn. 3151/309-1097-OP/2008 zo dňa 23.3.2009.

10. Letové a prevádzkové služby Slovenskej republiky š.p., Bratislava, stanovisko č. Our ref. 02537/2012/DTZL-2, zo dňa 10. 04. 2012

Návrh na vyhodnotenie: Mesto Nitra berie stanovisko na vedomie.

11. Slovenská elektrizačná prenosová sústava, a.s., Bratislava, stanovisko č. PS/2012/006317, zo dňa 11. 04. 2012

Návrh na vyhodnotenie: Mesto Nitra berie stanovisko na vedomie.

12. Slovenský pozemkový fond Bratislava, Regionálny odbor Nitra, oznámenie č. NR/2012/001284, zo dňa 10. 04. 2012

Návrh na vyhodnotenie: Mesto Nitra berie oznámenie na vedomie.

13. Ministerstvo obrany SR, Správa nehnuteľného majetku a výstavby Bratislava, vyjadrenie k oznámeniu č. SAMaV – 33-964/2012, zo dňa 16. 05. 2012

Návrh na vyhodnotenie: Mesto Nitra berie vyjadrenie na vedomie.

14. Štátny geologický ústav Dionýza Štúra, Mlynská dolina 1, 817 04 Bratislava 11, oznam č. 231 – 829/1286/12 , zo dňa 12. 04. 2012

Návrh na vyhodnotenie: Mesto Nitra berie oznámenie na vedomie.

15. Ministerstvo životného prostredia SR , odbor štátnej geologickej správy, Námestie Ľudovíta Štúra 1, 812 35 Bratislava, stanovisko 3206/2012 – 7.3, 23694/2012, zo dňa 2. 05. 2012

Návrh na vyhodnotenie: Mesto Nitra berie stanovisko a oznámenie na vedomie.

16. Štátna ochrana prírody Slovenskej Republiky, Regionálne centrum ochrany prírody v Nitre, Správa CHKO Ponitrie, stanovisko 396/12, zo dňa 27. 04. 2012

Návrh na vyhodnotenie: Mesto Nitra akceptuje požiadavku týkajúcu sa úpravy navrhovanej zastavanej plochy na parcele č. 1558 so zachovaním súčasného funkčného využitia (zeleň vnútro – bloková) v rozsahu 20 % navrhovanej plochy na zastavanie v grafickej časti návrhu zmien a doplnkov č. 1 ÚPN - CMZ v Nitre (zmena č. 9). Stanovený percentuálny podiel zelených plôch na pozemku je zosúladený so stanoveným záväzným koeficientom zastavanosti jednotlivých pozemkov určených na zastavanie Radlinského ulice $kz \geq 0,8$.

Požiadavky týkajúce sa korekcie zastavanej plochy v lokalite Tabáň, areáli Gymnázia Párovce a riešenia sprievodnej zelene existujúcich chodníkov na území mesta, nie sú predmetom riešenia dokumentácie: „ Zmeny a doplnky č. 1 Územného plánu Centrálnajestskej zóny v Nitre“ v zmysle rozsahu, ktorý bol schválený Mestským zastupiteľstvom v Nitre. Zároveň priemet do územného plánu zóny si vyžaduje vypracovanie podkladu podľa § 7a stavebného zákona, ktorý nezabezpečuje orgán územného plánovania. Pre rok 2013 Mesto Nitra vyčlenilo v rozpočte finančné prostriedky na obstaranie dvoch koncepčných dokumentov na úseku ochrany a tvorby krajiny pre územie centrálnajestskej zóny a to :

- „Pasportizácia plôch pre náhradné výsadby a intaktné plochy zelene“
- „Dokument starostlivosti o dreviny - I. etapa“.

Výstupy z riešenia predmetných dokumentov budú následne podkladom pre obstaranie ďalších zmien a doplnkov resp. novej územnoplánovacej dokumentácie centrálnajestskej zóny.

Požiadavky korekcie zastavanej plochy v lokalite Tabáň, areáli Gymnázia Párovce a riešenia sprievodnej zelene existujúcich chodníkov na území mesta, Mesto Nitra eviduje a budú posúdené pri príprave obstarania ďalšej aktualizácie Územného plánu Centrálnajestskej zóny v Nitre, resp. nového územného plánu zóny.

17. Železnice Slovenskej republiky, Bratislava GR, Odbor expertízy, Klemensova 8, 813 61 Bratislava, stanovisko č.03920/2012/O420 - 9, zo dňa 18. 04. 2012

Návrh na vyhodnotenie: Mesto Nitra pripomienky akceptuje a rešpektuje výhľadové plánované zámery elektrifikácie a modernizácie . Pre zámery prestavby respektíve dostavby areálov železničnej a autobusovej stanice v Nitre a ich kontaktného územia bude v ÚPN – CMZ stavebná činnosť podmienená preukázaním vhodnosti funkčného a stavebného spôsobu využitia pozemkov a to vypracovaním variantného územnoplánovacieho podkladu – urbanistickej štúdie, ktorá zdokumentuje funkčné, urbanisticko-architektonické, dopravno-prevádzkové a objemové riešenie konkrétneho zámeru v rozsahu celého vymedzeného priestoru. Urbanistická štúdia bude podkladom pre prerokovanie investičného zámeru s dotknutými subjektmi.

18. Regionálny úrad verejného zdravotníctva v Nitre, Štefánikova ul. 58, 949 63 Nitra, záväzné stanovisko č. HŽP/A/2012/02061, zo dňa 9. 7. 2012

Návrh na vyhodnotenie: Mesto Nitra záväzné stanovisko akceptuje a rešpektuje požiadavku predložiť RUVZ v Nitre ďalšie stupne predprojektovej a projektovej prípravy konkrétnych investičných zámerov.

19. Miriam Šimoneková, Štefánikova 103/148, 949 01 Nitra, pripomienky, zo dňa 17. 04. 2012

19.1. Záznam z prerokovania pripomienok k návrhu Zmien a doplnkov č. 1 Územného plánu Centrálnaj mestskej zóny v Nitre s pani Miriam Šimonekovou, uskutočneného dňa 25. 6. 2012 na MsÚ v Nitre.

Návrh na vyhodnotenie: V smernej časti Územného plánu Centrálnaj mestskej zóny v Nitre bude stanovená podmienka pre budúcich záujemcov o využitie územia stavebného bloku ohraničeného areálom Železníc SR, Štefánikovou a Staničnou ulicou: „ Konkrétny zámer vopred odsúhlasit' s vlastníkmi nehnuteľností p.č. 2750, 2751,2753,2752,2754,2755 a 2756 v k.ú Nitra“.

20. Miroslav Bödör, Slnecná 634/1, Nitra, pripomienky zo dňa 10. 05. 2012

20.1. Miroslav Bödör, Slnecná 634/1, Nitra, žiadosť o písomné stanovisko k pripomienkam zo dňa 10. 05. 2012

20.2. Miroslav Bödör, Slnecná 634/1, Nitra, pripomienky zo dňa 5. 09. 2012

20.3. Miroslav Bödör, Slnecná 634/1, Nitra, vyjadrenie zo dňa 23. 10. 2012

Návrh na vyhodnotenie: Pre dostavbu bloku za objektom Divadla Andreja Bagara na parcele č. 1582/4 v k .ú. Nitra v čistopise návrhu Zmien a doplnkov č.1 Územného plánu Centrálnaj mestskej zóny v Nitre upraviť a zapracovať nasledovné zastavovacie podmienky:

Stavebnú čiaru stanoviť ako smerný regulatív s tým , že dostavba parciel v stavebnom bloku je podmienená preukázaním vhodnosti funkčného a stavebného spôsobu využitia pozemkov spracovaním variantnej urbanistickej štúdie, ktorá zdokumentuje funkčné, urbanisticko - architektonické , dopravno – prevádzkové a objemové riešenie konkrétneho zámeru. Štúdia zároveň overí a preukáže vhodnú polohu stavebnej čiary. Urbanistická štúdia po predchádzajúcom odsúhlasení Mestom Nitra a orgánom pamiatkovej starostlivosti bude podkladom pre územné rozhodovanie.

Regulatív výšky zástavby - 4. nadzemné podlažia / + ustúpené podlažie resp. strešná konštrukcia/- bude stanovený ako záväzný (požiadavka Krajského pamiatkového úradu v Nitre).

Funkčné využitie – pre polyfunkciu bývanie a vybavenosť.

Verejnoprospešná stavba označená v grafickej časti Územného plánu Centrálnaj mestskej zóny v Nitre pod č. 20 – Realizácia verejného viacúrovňového parkovacieho objektu za Divadlom A. Bagara, zostáva nezmenená .

21. Ladislav Billich, Gladiolová 5, 949 01 Nitra, pripomienky zo dňa 9. 05. 2012

Návrh na vyhodnotenie: vid' vyhodnotenie záznamu z prerokovania pripomienok vlastníkov nehnuteľností na Palárikovej ulici v Nitre zo dňa 7. 06. 2012 uvedeným pod poradovým číslom 24.

- 22. Ing. Peter Tomašek, Hornohorská 6, 949 01 Nitra, pripomienky zo dňa 24.04. 2012**
-

Návrh na vyhodnotenie: vid' vyhodnotenie záznamu z prerokovania pripomienok vlastníkov nehnuteľností na Palárikovej ulici v Nitre zo dňa 7. 06. 2012 uvedeným pod poradovým číslom 24.

- 23. UNIQA Real III, spol. s.r.o., Lazaretská 15, Bratislava, pripomienky zo dňa 18. 04. 2012**
-

Návrh na vyhodnotenie: vid' vyhodnotenie záznamu z prerokovania pripomienok vlastníkov nehnuteľností na Palárikovej ulici v Nitre zo dňa 7. 06. 2012 uvedeným pod poradovým číslom 24.

- 24. Záznam z prerokovania pripomienok doručených k návrhu Zmien a doplnkov č.1 Územného plánu Centrálnaj mestskej zóny v Nitre zo dňa 7. 06. 2012.**
-

Návrh na vyhodnotenie: V záväznej časti Územného plánu Centrálnaj mestskej zóny v Nitre bude navrhovaný pozemok pre dostavbu prieluky Štefánikovej a Palárikovej ulice určený ako podmienene zastavateľný, v zmysle ustanovenia oddielu 7, VZN č. 14/2007, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu Centrálnaj mestskej zóny v Nitre, t.j stavebná činnosť bude podmienená preukázaním vhodnosti funkčného a stavebného spôsobu využitia pozemkov vypracovaním variantného územnoplánovacieho podkladu – urbanistickej štúdie, ktorá zdokumentuje funkčné, urbanisticko-architektonické, dopravno-prevádzkové a objemové riešenie konkrétneho zámeru v rozsahu celého vymedzeného priestoru.

- 25. Ing. Ivan Polóny CSc. A Mgr. Eva Polónyová, Chmelová dolina 69, 949 01 Nitra, stanovisko zo dňa 17. 04. 2012**
-

*Návrh na vyhodnotenie: Mesto Nitra akceptuje pripomienky. V čístopise návrhu územnoplánovacej dokumentácie bude upravený skutkový stav umiestnenia existujúcich stavieb na parcelách č. 1469 a 1470 v k.ú. Nitra. Zároveň bude upravený i text v návrhu zmeny č. 3, týkajúci sa riešenia podzemnej parkovacej garáže pod navrhovaným stavebným blokom uzatvárajúcim prieluku medzi Štefánikovou a Palárikovou ulicou. Na základe výsledkov verejného prerokovania dokumentácie „Zmeny a doplnky č. 1 Územného plánu Centrálnaj mestskej zóny v Nitre“ a prerokovania s dotknutými orgánmi a organizáciami v zmysle § 22 až § 28 stavebného zákona je v návrhu záväznej časti - v dodatku č. 1 VZN č. 14/2007, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu Centrálnaj mestskej zóny v Nitre, v oddiele 12 v odseku 1) pod písm. D34) stanovená verejnoprospešná stavba označená v grafickej časti poradovým číslom 33 :
„ Realizácia verejného podzemného parkovacieho objektu na Palárikovej ulici integrovaného v prevádzke vybavenosti umiestnenej vo vyšších podlažiach“.*

- 26. Katarína Schwarczová, Kmeťková 12, 949 01 Nitra, pripomienka zo dňa 10. 05. 2012**
-

Návrh na vyhodnotenie: V procese prerokovania návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „Zmeny a doplnky č. 1 Územného plánu Centrálnaj mestskej zóny v Nitre Mesto Nitra obdržalo Vašu požiadavku na rozšírenie plochy určenej na zástavbu na parcelách č. 1590 a 1591 v k. ú. Nitra, Kmeťkova ulica po líniu plôch

určených na zástavbu na susedných parcelách.

Vami vznesená požiadavka nie je predmetom riešeného rozsahu územnoplánovacej dokumentácie „Zmeny a doplnky č. 1 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre“. Rozsah požiadaviek, ktoré sú predmetom obstaranej dokumentácie : „Zmeny a doplnky č. 1 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre“ schválilo Mestské zastupiteľstvo v Nitre uznesením č. 311/2011 – MZ zo dňa 13.10.2011 Z uvedeného dôvodu Vašej požiadavke nie je možné vyhovieť. Vašu žiadosť Mesto Nitra eviduje a bude posúdená pri príprave obstarania ďalšej aktualizácie Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre, resp. nového územného plánu zóny.

27. Ing. Pavol Peťovský, Mostná 3, 949 01 Nitra, v zastúpení ďalších 42 obyvateľov mestskej časti Staré mesto, pripomienky zo dňa 3. 05. 2012

Návrh na vyhodnotenie: Vo veci Vašej pripomienky k návrhu zmeny č. 1B na parcele č. 1875 v k.ú. Nitra Vám Mesto Nitra oznamuje, že na základe výsledkov verejného prerokovania územnoplánovacej dokumentácie „Zmeny a doplnky č. 1 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre“ a prerokovania s dotknutými orgánmi štátnej správy a organizáciami bude v čistopise návrhu územnoplánovacej dokumentácie korigovaná a zmenšená plocha určená na zastavanie navrhovaným polyfunkčným objektom v prospech plôch verejnej líniovej zelene rieky Nitra.

Prioritou z hľadiska funkčného využitia objektu zostáva stanovená verejnoprospešná stavba : „ Realizácia verejného podzemného parkovacieho objektu na Wilsonovom nábreží pred internátom Mladosť, integrovaného v prevádzke bývania a vybavenosti vo vyšších podlažiach.

Pripomienku k návrhu na zmenu č. 8 na parcele č. 1616, 1617/1, 1617/2 v k.ú.. Nitra, Kmeťková ulica, akceptujeme navrhovaná zmena nebola odsúhlasená dotknutým orgánom štátnej správy na úseku pamiatkovej ochrany.

28. Mária Šupová , Wilsonovo nábr. 32, 949 01 Nitra, pripomienky zo dňa 10. 05. 2012

Návrh na vyhodnotenie: V procese prerokovania návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „Zmeny a doplnky č. 1 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre Mesto Nitra obdržalo Vašu požiadavku o vypracovanie spôsobu starostlivosti o 3 ks stromov brestovca západného , ktoré rastú vo vnútrobloku objektu Wilsonovo nábrežie 32, na západnej strane dvorovej časti.

Vami vznesená požiadavka nie je predmetom riešeného rozsahu územnoplánovacej dokumentácie „Zmeny a doplnky č. 1 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre“, ktorý schválilo Mestské zastupiteľstvo v Nitre. Z uvedeného dôvodu Vašej požiadavke nie je možné vyhovieť.

Pre rok 2013 Mesto Nitra vyčlenilo v rozpočte finančné prostriedky na obstaranie dvoch koncepčných dokumentov na úseku ochrany a tvorby krajiny pre územie centrálnej mestskej zóny a to :

- „Pasportizácia plôch pre náhradné výsadby a intaktné plochy zelene“
 - „Dokument starostlivosti o dreviny - I. etapa“.
- Vaša požiadavka bude riešená v rámci vyššie uvedených dokumentov.

29. **Ing. arch Vladimír Jarabica, SAN-HUMA '90s.r.o., Župné námestie 9, 94901 Nitra, Ing. Dr. Milan Skýva, DIC s.r.o. Bratislava, stanovisko a pripomienky zo dňa 4. 05. 2012**
-

Návrh na vyhodnotenie: Mesto Nitra berie stanovisko a pripomienky na vedomie

30. **Dušan Karaman, Palackého 6, 949 01 Nitra, žiadosť o zmenu ÚPN zo dňa 13.6.2012**
-

Návrh na vyhodnotenie: V procese prerokovania návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „Zmeny a doplnky č. 1 Územného plánu Centrálnajestskej zóny v Nitre Mesto Nitra obdržalo Vašu požiadavku na zmenu funkčného využitia na parcele p.č. 1987 k.ú. Nitra s funkcie zeleň vnútrobloková na funkciu bývanie s doplnkovou vybavenosťou.

Vami vznesená požiadavka nie je predmetom riešeného rozsahu územnoplánovacej dokumentácie „Zmeny a doplnky č. 1 Územného plánu Centrálnajestskej zóny v Nitre“. Rozsah požiadaviek, ktoré sú redmetom obstaranej dokumentácie :„Zmeny a doplnky č. 1 Územného plánu Centrálnajestskej zóny v Nitre“ schválilo Mestské zastupiteľstvo v Nitre uznesením č. 311/2011 – MZ z októbra 2011. Z uvedeného dôvodu Vašej požiadavke nie je možné vyhovieť. Vašu žiadosť Mesto Nitra eviduje a bude posúdená pri príprave obstarania ďalšej aktualizácie Územného plánu Centrálnajestskej zóny v Nitre, resp. nového územného plánu zóny.