

MESTSKÝ ÚRAD V NITRE

Nitra, 21.4.2010
Číslo materiálu: **1771/2010**

Mestské zastupiteľstvo
v Nitre

K bodu:
**NÁVRH ZADANIA PRE SPRACOVANIE ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY MLYNÁRCE I.,
NITRA.**

Predkladá:
JUDr. Igor Kršiak
prednosta
Mestského úradu v Nitre

Návrh na uznesenie:
„na osobitnej strane“

Spracovali:
Ing. arch. Stanislav Babčan
Hlavný architekt mesta Nitry
Ing. arch. Eva Ligačová
odborný referent
Ing. arch. Anton Kondrla
referent urbanizmu a architektúry

Napísala:
Ing. arch. Eva Ligačová
odborný referent

Prizvať:
spracovateľa dokumentácie:
SAN-HUMA 90, s.r.o, autorizovaného architekta Ing. arch. Vladimíra Jarabicu

.....
podpis predkladateľa

Návrh na uznesenie

Mestské zastupiteľstvo v Nitre

prekvalo

návrh Zadania pre spracovanie Územného plánu zóny Mlynárce I., Nitra

schvaľuje

Zadanie pre spracovanie Územného plánu zóny Mlynárce I., Nitra, podľa predloženého návrhu

ukladá

hlavnému architektovi mesta Nitry

zabezpečiť obstaranie návrhu Územného plánu zóny Mlynárce I., Nitra v súlade so schváleným Zadaním pre spracovanie Územného plánu zóny Mlynárce I., Nitra

T: 31.12.2010

K: MR

ZADANIE PRE SPRACOVANIE ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY MLYNÁRCE I., NITRA

1. Základné údaje

Názov dokumentácie: Zadanie pre spracovanie Územného plánu zóny Mlynárce I., Nitra

Charakter dokumentácie: Územnoplánovacia dokumentácia podľa § 8 ods. 2, písm. d) stavebného zákona

Názov obstarávateľa: Mesto Nitra

Adresa sídla: Mestský úrad v Nitre, Štefánikova trieda 60, 950 06 Nitra

Názov spracovateľa: SAN-HUMA 90, s.r.o.,

Adresa sídla: Župné námestie č. 9, 949 01 Nitra

Odborne spôsobilá osoba na výkon spracovania územnoplánovacej dokumentácie podľa zákona č. 138/1992 Z.b. v znení neskorších predpisov:

Ing. arch. Vladimír Jarabica, autorizovaný architekt

Odborne spôsobilá osoba na výkon obstarania územnoplánovacej dokumentácie podľa § 2a, ods. 1 stavebného zákona:

Ing. arch. Eva Ligačová, číslo preukazu odbornej spôsobilosti 164, vydaného Ministerstvom životného prostredia SR, dňa 16.4.2003.

Názov schvaľujúceho orgánu: Mestské zastupiteľstvo v Nitre podľa § 26, ods. 3 stavebného zákona.

2. Obsah „Zadania pre spracovanie Územného plánu zóny Mlynárce I., Nitra“, podľa § 8 ods. 4 vyhlášky MŽP SR č.55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii

- 2.1 Dôvody na obstaranie územného plánu zóny
- 2.2 Určenie vstupných cieľov rozvoja riešeného územia
- 2.3 Vymedzenie riešeného územia
- 2.4 Požiadavky vyplývajúce z Územného plánu mesta Nitra na riešené územie vrátane záväznej časti
- 2.5 Požiadavky vyplývajúce zo širších vzťahov riešeného územia zóny vo vzťahu k mestu a regiónu pre riešenie dopravy, občianskej vybavenosti a technického vybavenia
- 2.6 Požiadavky vyplývajúce zo základných demografických, sociálnych a ekonomických údajov a prognóz
- 2.7 Požiadavky na tvorbu urbanistickej koncepcie a kompozície a časovú postupnosť
- 2.8 Požiadavky na obnovu, prestavbu a asanácie
- 2.9 Požadované regulačné prvky plošného a priestorového usporiadania a miery využívania pozemkov
- 2.10 Požiadavky na ochranu a starostlivosť o životné prostredie, na ochranu a tvorbu prírody a krajiny v urbanizovanom prostredí, požiadavky na zachovanie a rozvoj prírodného a umelého prostredia
- 2.11 Požiadavky z hľadiska ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného fondu, prírodných zdrojov a ložísk nerastných surovín
- 2.12 Požiadavky z hľadiska ochrany kultúrnych pamiatok, pamiatkovo chránených území a ich ochranných pásiem
- 2.13 Požiadavky na ochranu území postihovaných povodňami v záujme civilnej ochrany a v záujme obrany štátu
- 2.14 Požiadavky z hľadiska trás nadradených systémov dopravného a technického vybavenia územia
- 2.15 Zhodnotenie limitov využitia pozemkov a stavieb
- 2.16 Požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu

- a orientácie
- 2.17 Požiadavky na socio - ekonomickú štruktúru územia
 - 2.18 Požiadavky na verejnú dopravnú vybavenosť územia
 - 2.19 Požiadavky na verejnú technickú vybavenosť územia
 - 2.20 Požiadavky na vymedzenie pozemkov na verejnoprospešné stavby
 - 2.21 Požiadavky na varianty a alternatívy rozvoja územia – pokyny na spracovanie návrhu územnoplánovacej dokumentácie zóny na základe vyhodnotenia výsledkov z prerokovania konceptu riešenia – variantnej urbanistickej štúdie
 - 2.22 Požiadavky na rozsah a spôsob spracovania dokumentácie návrhu územného plánu zóny.

2.1 Dôvody na obstaranie územného plánu zóny

V roku 2003 bol schválený územný plán (ďalej len ÚPN) pre mesto Nitra Mestským zastupiteľstvom v Nitre, dňa 22.5.2003 uznesením č. 169/2003-MZ. V ÚPN mesta Nitra bolo územie zóny PFCelku Mlynárce v časti medzi riekou Nitra a cestou tzv. severného obchvatu mesta navrhnuté pre stavebný rozvoj podmienené zrušením ochranných pásiem vodných zdrojov II. stupňa, nachádzajúcich sa vo vymedzenom území.

Verejnou vyhláškou o zrušení pásiem hygienickej ochrany II. stupňa vodného zdroja vodného systému Nitra – Párovské lúky a rozhodnutím zo dňa 1.3.2005 boli vnútorné a vonkajšie ochranné pásma vodných zdrojov II. stupňa zrušené. Následne Mesto Nitra rozhodlo obstaráť pre územie „ PFCelku Mlynárce“ v časti za riekou Nitra spracovanie územnoplánovacej dokumentácie na úrovni zóny so zámerom podrobnejšieho zhodnotenia priestorového usporiadania a funkčného využívania územia v súlade s požiadavkami ÚPN mesta Nitra, podmienkami vymedzeného územia a potrebami mesta.

Mesto Nitra vypísalo v mesiaci apríl 2005 Verejnú súťaž na zabezpečenie spracovateľa územnoplánovacej dokumentácie PFCelkov Mlynárce, Lúky a Šindolka, pod spoločným názvom „Párovské lúky“. Následne boli v roku 2005 spracované prieskumy a rozbor pre vymedzené územia zón. V roku 2006 Mesto Nitra pre II. etapu prác - obstaranie variantnej Urbanistickej štúdie nahrádzajúcej koncept riešenia Územného plánu zóny PFCelkov Mlynárce, Lúky a Šindolka požiadalo o poskytnutie nenávratného finančného príspevku z fondov EÚ Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja SR. Realizácia projektu bola ukončená 06/2008 etapou vyhotovenia súborného stanoviska obstarávateľa k Urbanistickej štúdiu nahrádzajúcej koncept riešenia Územného plánu zón PFCelkov Mlynárce, Lúky a Šindolka. V roku 2009 na podklade výstupov z verejného prerokovania variantnej urbanistickej štúdie a súborného stanoviska, Mesto Nitra obstaralo zadanie pre spracovanie územných plánov zón PFCelkov Mlynárce, Lúky a Šindolka.

Premetom zadania pre územný plán zóny v časti priestorovo funkčného celku Mlynárce je formulácia podmienok a požiadaviek obstarávateľa na obsah a rozsah riešenia vymedzeného územia Mlynárce I. pre územný plán zóny.

Dôvodom pre obstaranie územného plánu zóny je zabezpečiť dokument, ktorý určí urbanistické pravidlá rozvoja územia v danej zóne Mlynárce I. v nadväznosti na zámery, zásady a podmienky určené v ÚPN mesta Nitry a v súbornom stanovisku obstarávateľa k prerokovanej variantnej urbanistickej štúdiu.

2.2 Určenie vstupných cieľov rozvoja riešeného územia

Základné ciele pre rozvoj územia zóny Mlynárce I., Nitra sú formulované do nasledovných regulatívov:

- na vymedzenom území vytvoriť obytnú zónu v kontinuálnom územnom rozšírení zastavaného územia mesta;

- funkčné prvky obytnej zóny rozvíjať vo väzbe na koncepciu mesta danú ÚPN mesta Nitry a koncepciu spracovanej urbanistickej štúdie a to v oblasti:
 - dopravnej koncepcie v napojení územia na cestný dopravný systém mesta;
 - významovej polarizácie priestorov pri formovaní jadier a línií mestského, miestneho a lokálneho významu;
 - napojenia hlavných rozvodov technickej infraštruktúry v území zóny na systém rozvodov technickej infraštruktúry mesta;
 - na území obytnej zóny vytvoriť plochy sídelnej vegetácie, viazané na prírodné danosti územia s ich zapojením do systému kostry sídelnej vegetácie na území mesta,
 - formovať „prechodový pás“ medzi obytným územím zóny Mlynárce I. a výrobným územím zóny priemyselného parku Sever v línii okolo cesty I. triedy I/51 s funkciou vybavenosti mestského a nadmestského významu.

2.3 Vymedzenie riešeného územia

Riešené územie sa nachádza v území mesta Nitry na jeho severozápadnom okraji katastrálneho územia mestskej časti Mlynárce. Územie je situované v severozápadnej časti územia mesta v polohe medzi tokom rieky Nitra po jeho ľavom brehu s vymedzením po komunikáciu rýchlostnej cesty R1 a cesty I. triedy č. I/51 v pokračovaní po katastrálnej hranici katastrálneho územia Mlynárce. Celková rozloha vymedzeného územia zóny Mlynárce I. pre riešenie územným plánom je 40,65 ha.

Riešenie ÚPN zóny musí rešpektovať podmienky, požiadavky a nadväznosti určené pre koncepciu celého územia navrhovanej obytnej zóny PFCelkov Mlynárce, Lúky a Šindolka v súlade so spracovanou urbanistickou štúdiou nahrádzajúcou koncept riešenia územného plánu zóny PFCelkov Mlynárce, Lúky a Šindolka a súborným stanoviskom obstarávateľa k urbanistickej štúdii.

2.4 Požiadavky vyplývajúce z Územného plánu mesta Nitra na riešené územie vrátane záväznej časti

Záväzné požiadavky funkčného a priestorového usporiadania územia

V oblasti usporiadania územia a rozvoja sídelnej štruktúry:

- podporovať územný rozvoj na území mesta v smere sídelných rozvojových osí výstavbou príslušných infraštruktúrnych a komunikačných zariadení;
- formovať rozvoj urbanistickej štruktúry mesta pomocou koncepčných prvkov: urbanistických územno - priestorových celkov, urbanistických centier, urbanistických osí, urbanistických dominánt;
- formovať a podporovať rozvoj priestorovo funkčných celkov urbanistického typu usporiadaných do hierarchickej štruktúry, ktorá tvorí základné usporiadanie mesta:
 - urbanistický celok miestneho charakteru - PFCelok Mlynárce,
- formovať a podporovať rozvoj urbanistických centier usporiadaných do hierarchickej štruktúry:
 - miestne centrum v zóne Mlynárce,
- formovať a podporovať rozvoj urbanistických osí:
 - metropolitnú a hlavnú mestskú urbanistickú os (Bratislavsko-Zvolensko-Košickú metropolitnú urbanistickú cestnú os a Západnú hlavnú mestskú urbanistickú os),
 - mestskú urbanistickú os – Lúčna os,
- formovať a podporovať urbanistickú dominantu celomestského charakteru Nitriansky hrad a pamiatkovo chránené pohľady a pohľadové kužely na Nitriansky hrad;

- usmerňovať rozvoj priestorového usporiadania zástavby v mestskej kompaktnej uličnej strednopodlažnej forme;
- lokalizovať a podporovať v primeranom rozložení podľa definovanej koncepcnej štruktúry mesta:

- vybavenostné funkcie nadmestského charakteru - komerčné veľkokapacitné prevádzky najmä v polohách hlavných mestských urbanistických osí,
- vybavenostné funkcie nadmestského charakteru – nekomerčné prevádzky najmä v polohách mestských centier resp. podľa špecifických požiadaviek jednotlivých funkcií,
- vybavenostné funkcie základného charakteru – rovnomerne v rámci všetkých úrovní urbanistických centier tak, aby bola vytvorená sieť základnej vybavenosti v primeranej pešej dostupnosti lokálne bývajúceho obyvateľstva;

- vytvárať podmienky a podporovať rozvoj bytovej výstavby vo forme bytových objektov.

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

- formovať prírodnú štruktúru mesta v súlade s územným systémom ekologickej stability a kritérií špecifikovaných v rámci územného plánu mesta pomocou prvkov: prírodné celky, biocentrá, biokoridory, prírodné dominanty a:

- rešpektovať a podporovať priestorovo funkčný celok prírodného typu biocentrum miestneho významu – rieka pri Mlynárčiach a biokoridor nadregionálneho významu – rieka Nitra

V oblasti rozvoja občianskej vybavenosti územia:

- podporovať a vytvárať podmienky pre rozvoj stredného a základného školstva a špecifických školských zariadení;
- podporovať rozvoj cirkevných zariadení;
- podporovať rozvoj zdravotníckych zariadení základného, vyššieho a špecifického charakteru,
- vytvárať územné podmienky pre rozvoj kultúrnych zariadení:
 - vyššieho a špecifického charakteru v rámci mestských centier,
 - základného charakteru v rámci jednotlivých urbanistických center;
- vytvárať územné podmienky a podporovať rozvoj športovo-rekreačných zariadení:
 - základného charakteru v rámci jednotlivých urbanistických centier.

V oblasti rozvoja technickej infraštruktúry:

zásobovania pitnou vodou:

- rešpektovať hlavné prívody vody,
- podporovať postupnú realizáciu a rekonštrukciu vodovodov a vodárenských zariadení v súlade s potrebami realizácie novej zástavby, alebo podľa vzrastu spotreby pitnej vody,

odkanalizovania územia:

- podporovať a riešiť odkanalizovanie území v PFCelku Mlynárce;

zásobovania elektrickou energiou:

- podporovať postupnú kabelizáciu vzdušných vedení 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;

zásobovania plynom:

- podporovať postupnú realizáciu a rekonštrukciu regulačných staníc a rozvodov plynovodov v súlade s potrebami realizácie novej zástavby, alebo podľa vzrastu spotreby;

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,

zásobovania mesta teplom:

- podporovať napojenie novej zástavby v dosahu centrálného zdroja tepla na tento systém,

V oblasti rozvoja dopravnej infraštruktúry:

organizácia nadradenej cestnej dopravy:

- rešpektovať rýchlostné prepojenie Bratislava – Nitra – Zvolen v danej trase do presmerovania cesty R1 v novej polohe v južnej časti mesta,
- sieť mestských cestných komunikácií organizovať a podriaďiť systému nadradenej cestnej siete s vytvorením efektívneho prepojenia na vnútornú organizáciu cestných komunikácií systémom:

- vonkajších mestských dopravných privádzačov (západný, severný, južný, východný),
- vnútorných mestských dopravných privádzačov (... Šindolský ...),
- vytvorenia stredného dopravného okruhu, prepájajúceho urbanistické centrá mestského významu (Klokočina, Chrenová, Šindolka), dnešná trasa cesty I/51 na severnom obchvate centra;

Zabezpečiť rozvoj dopravnej siete na území mesta:

- prepojovacia komunikácia Štúrovej ul. a Bratislavskej ul. – vybudovanie novej komunikácie od cestného podjazdu Kmeťova ul. po Bratislavskú ulicu v ÚPCelku Diely a Mlynárce;
- prepojovacia komunikácia Bratislavská ul. – Lúky – vybudovanie novonavrhovanej komunikácie prepájajúcej územie výhľadovo navrhované na zástavbu, situované na ľavom brehu rieky Nítry v ÚPCelku Mlynárce a Lúky;
- prepojovacia komunikácia severný obchvat – Lúky – vybudovanie novonavrhovanej komunikácie prepájajúcej územie výhľadovo navrhované na zástavbu, situované na ľavom brehu rieky Nítry v ÚPCelku Lúky;
- prepojovacia komunikácia Bratislavská ul. – Lúky – vybudovanie novonavrhovanej komunikácie prepájajúcej územie výhľadovo navrhované na zástavbu, situované na ľavom brehu rieky Nítry v ÚPCelku Mlynárce;
- prepojovacia komunikácia Vodná ul. – Lúky – vybudovanie novonavrhovanej komunikácie prepájajúcej územie výhľadovo navrhované na zástavbu, situované na ľavom brehu rieky Nítry v ÚPCelku Párovce, Mlynárce a Lúky;
- zabezpečiť v rámci novej zástavby na území mesta riešenie potrieb normového parkovania na vlastnom pozemku;
- usmerňovať situovanie čerpacích staníc pohonných hmôt (ČSPH) :
 - pre potreby tranzitnej dopravy výlučne mimo navrhované zastavané územie mesta v polohe trás štátnych ciest I. a II. triedy a rýchlostných komunikácií;
 - pre potreby mesta na hlavných mestských komunikáciách s výnimkou centra mesta;
- odporovať cyklistickú dopravu a realizáciu cyklistických trás a vytvoriť podmienky pre bezkolízny kontakt cyklistov s motorovými vozidlami;
- rezervovať koridor pre príjazdovú komunikáciu do výrobnéj lokality PP sever z cesty I/51.

Verejnoprospešné stavby viazané na riešené územie zóny (označenie podľa ÚPN mesta Nítry):

1.12 Prepojovacia komunikácia Štúrovej ul. a Bratislavskej ul. – nová komunikácia od cestného podjazdu Kmeťova ul. po Bratislavskú ulicu v ÚPCelku Diely a Mlynárce.

1.13 Prepojovacia komunikácia Bratislavská ul. – Lúky – novonavrhovaná komunikácia prepájajúca územie výhľadovo navrhované na zástavbu, situované na ľavom brehu rieky Nítry v ÚPCelku Mlynárce a Lúky.

1.14 Prepojovacia komunikácia severný obchvat – Lúky – novonavrhaná komunikácia prepájajúca územie výhľadovo navrhované na zástavbu, situované na ľavom brehu rieky Nitry v ÚPCelku Lúky.

1.15 Prepojovacia komunikácia Bratislavská ul. – Lúky – novonavrhaná komunikácia prepájajúca územie výhľadovo navrhované na zástavbu, situované na ľavom brehu rieky Nitry v ÚPCelku Mlynárce.

1.16 Prepojovacia komunikácia Vodná ul. – Lúky – novonavrhaná komunikácia prepájajúca územie výhľadovo navrhované na zástavbu, situované na ľavom brehu rieky Nitry v ÚPCelku Párovce, Mlynárce a Lúky.

1.18 Prepojovacia komunikácia Lúky - Šindolka – novonavrhaná komunikácia prepájajúca územie výhľadovo navrhované na zástavbu, situované na ľavom brehu rieky Nitry v ÚPCelku Lúky a Šindolka.

1.39 Rezervovať koridor pre príjazdovú komunikáciu do výrobnéj zóny PP sever.

2.5 Požiadavky vyplývajúce zo širších vzťahov územia zóny vo vzťahu k mestu Nitra a regiónu pre riešenie dopravy, občianskej vybavenosti a technického vybavenia územia

- zabezpečiť vedenie trasy rýchlostnej cesty R1 (Trnava - Zvolen) v južnej polohe mesta v súlade s ÚPN mesta Nitry;
- iniciovať preklasifikovanie rýchlostnej cesty R1 v polohe tzv. severného obchvatu mesta na cestu I. triedy č. I/51 po vybudovaní R1 Nitra – Západ- Selenec;
- v polohe okolo hlavnej tranzitnej trasy cestnej dopravy – cesty I. triedy č. I/51 lokalizovať prevádzky vybavenosti s mestským a nadmestským významom;
- zachovať z nástupných trás do mesta Nitra z juhozápadného smeru (od Bratislavy, resp. Trnavy), zo západného smeru (od Hlohovca) a zo severozápadného smeru (od Topoľčian) v priehľadoch siluetárnu dominantu hradného kopca s objektom hradu;
- zabezpečiť prekládku jestvujúcich VVN vzdušných tranzitných vedení mimo územie navrhovanej zóny Mlynárce I. a nové tranzitné rozvody technických sietí smerovať mimo navrhované zastavané územia mesta a prilahlých obcí vymedzené podľa ich územných plánov;
- rešpektovať funkcie a význam vodného toku rieky Nitra v úseku Jelšovce – Ivánka pri Nitre (teda aj v úseku riešeného územia) ako zádržnú nádrž prívalových vôd.

2.6 Požiadavky vyplývajúce z demografických, sociálnych a ekonomických údajov a prognóz

Z analýzy populačného vývoja je konštatovaná výrazná zmena reprodukčného správania sa obyvateľstva, ktoré sa prejavuje najmä v prudkom znižovaní počtu živonarodených detí. Hrubá miera prirodzeného prírastku je v súčasnosti veľmi nízka. Migračný prírastok je závislý od ekonomickej atraktívnosti sídla. Zvyšovanie podielu migračného prírastku môže byť dôsledkom hospodárskeho rastu mesta a jeho okolia na základe nasledovných predpokladov:

- na základe budúcich investícií najmä v oblasti priemyselnej výroby v lokalite priemyselného parku - možné umiestnenie nových priemyselných areálov, v rámci ktorých sa bude koncentrovať primeraný ľudský potenciál,
- možný nárast miery migrácie do mesta Nitra predstavuje podporovaný príchod vybavenostno - výrobných aktivít (priemyselná výroba tzv. čistého charakteru, veľkoobchodné a skladové prevádzky, veľkokapacitná komerčná vybavenosť a pod.,
- v súvislosti s proklamovanou snahou mesta Nitra o rozvoj univerzitného školstva na území mesta, t.j. cieľavedomá podpora univerzitného školstva a tým aj potencionálny možný nárast obyvateľstva mesta Nitra nielen o prechodných obyvateľov ale aj o trvalé obyvateľstvo.

Na základe uvedených predpokladov je možné celkovo predpokladať pri určitom optimistickom variante projekcie obyvateľstva pri započítaní migrácie, že celkový nárast obyvateľstva pre mesto Nitra môže k roku 2025 predpokladať hodnotu cca 8000 obyvateľov. Okrem kvantitatívnych predpokladov je veľmi dôležité uvažovať aj o kvalitatívnom náraste – v súvislosti so zvyšujúcim sa štandardom bývania (znižovanie obložnosti bytov a nárastom veľkosti bytových jednotiek) s predpokladom vzrastu počtu bytových jednotiek o 1000 bytov čo prirodzene vyvolá potrebu lokalizácie nových plôch pre potreby bývania;

Z uvedeného vyplýva, že mesto Nitra musí pripraviť podmienky pre tento migračný prírastok obyvateľstva nielen na jestvujúcich územiach ale je nevyhnutné pripraviť „nové“ územia. Do roku 2025 bude potrebné takto pripraviť podmienky pre cca. 10000 obyvateľov (cca. 8000 migračných a 2000 „domácich“).

Dané územie zóny vytvára výraznú územnú rezervu pre rozvoj obytnej zástavby v meste Nitra. Riešenie územného plánu preukáže potenciál územia pre umiestnenie bytovej zástavby s predpokladanou bilanciou počtu obyvateľov.

2.7 Požiadavky na tvorbu urbanistickej koncepcie a kompozície a časovú postupnosť

Vzhľadom na územné vzťahové súvislosti a väzby riešenie ÚPN zóny Mlynárce I. musí rešpektovať podmienky, požiadavky a nadväznosti určené pre koncepciu celého územia navrhovanej obytnej zóny PFCelkov Mlynárce, Lúky a Šindolka, tak ako boli koncipované v urbanistickej štúdii a v zmysle súborného stanoviska mesta k urbanistickej štúdii.

Základná stratégia komplexného rozvoja širšieho územia:

- hlavným princípom budúceho rozvoja riešeného územia je transformácia koridoru rýchlostnej cestnej osi (tzv. severného dopravného obchvatu) na urbanistickú os mestského charakteru, ktorá bude tvoriť základnú štruktúru územia s pomenovaním Šindolská os - z pohľadu mesta bude zapájať riešené obytné územie do komplexu mesta a celomestského centra;
- následne sa predpokladá transformácia Topoľčianskej cestnej osi (cesty Nitra – Dražovce) na miestnu os s pomenovaním Dražovská os;
- v tomto kontexte formovať časť riešeného územia Šindolka v mieste kríženia dnešného rýchlostného cestného koridoru s Topoľčianskou osou ako urbanistické jadro mestského typu so spádovou oblasťou pre Dražovce, Zobor a súčasne so spádovou oblasťou aj pre strednú časť riešeného územia (PFCelok Lúky) s urbanistickým jadrom miestneho typu;
- západná časť riešeného územia (PFCelok Mlynárce a Párovce) bude pod „sférou vplyvu“ západnej mestskej osi v polohe Bratislavskej cesty a z časti územia Pároviec ;
- na ľavom brehu rieky Nitra vytvoriť priestor pre rozšírenie Mestského parku tak, aby jeho osou sa stala práve rieka - vytvoriť mestský prírodný celok so špecifickým zameraním na rekreačnú funkciu
- v priestore územia vodných zdrojov pod Lupkou riešiť územie rekreačných aktivít v súlade s existenciou ekostabilizujúcich funkcií - PFCelok Park Dobrotka s cieľom vytvoriť regionálny (mestský) prírodný celok so špecifickým zameraním na rekreačnú funkciu.

Návrh urbanistickej koncepcie širšieho územia:

- formovať a podporovať vytvorenie mestského PFCelku urbanistického typu Šindolka so svojou centrálnou oblasťou ako dominantného územia so spádovou oblasťou pre PFCelky mimo riešeného územia (PFCelok Zobor, Dražovce) a PFCelok Lúky. Samotnú centrálnu oblasť formovať a podporovať jej vytvorenie v priestore kríženia Šindolskej a Dražovskej osi (dnešná mimoúrovňová križovatka) ako Centrum Šindolka v štruktúre dvoch samostatných centier vzájomne prepojených (centrum 1 a centrum 2). Formovať a podporovať transformáciu existujúcej urbanistickej cestnej osi na mestskú urbanistickú os s pomenovaním Šindolská os, ktorá bude tvoriť vo svojej južnej vetve napojenie na celomestské centrum a vo svojej severnej vetve bude tvoriť hlavný nástup do tohto nového obytného územia. Vzhľadom

k určitým špecifikám vzniku a vývoja tejto osi bude súčasne (spočiatku intenzívne s postupným oslabovaním) tvoriť alternatívu južného obchvatu mesta Nitra a severného prístupu do celomestského centra. Formovať a podporovať transformáciu existujúcej regionálnej Topoľčianskej osi na miestnu urbanistickú os s pomenovaním Dražovská os, ktorá bude tvoriť prepojenie s PFCelkom Dražovce. V polohe obidvoch centrálnych častí podporovať vytvorenie urbanistických dominánt sídelného charakteru. Dbať o kvalitnú priestorovú charakteristiku (zapojenie do vonkajšieho obrazu mesta) a vhodnú funkčnú previazanosť smerom k využívaniu územia;

- formovať a podporovať rozšírenie existujúceho miestneho PFCelku urbanistického typu Mlynárce (v prvom poradí), ako mestského obytného územia. Jedná sa o rozšírenie pravobrežného územia Mlynárieč (zóna Mlynárce I.) o jeho ľavobrežnú časť. Pre obytné funkcie na ľavom brehu rieky formovať a podporiť vytvorenie miestneho centra ako Centrum Mlynárce. Cieľom formovania a podporovanie rozšírenia PFCelku Mlynárce je vznik najmä nového obytného územia s väzbami na pôvodnú obec Mlynárce;

- formovať a podporovať rozšírenie existujúceho mestského PFCelku urbanistického typu Párovce ako mestského obytného územia. Jedná sa o rozšírenie pravobrežného územia Pároviec o jeho periférnu ľavobrežnú časť. Cieľom formovania a podporovanie rozšírenia PFCelku Párovce je vznik najmä nového obytného územia s väzbami na mestskú časť Párovce;

- formovať a podporovať vytvorenie miestneho PFCelku urbanistického typu Lúky, ako mestského obytného územia naviazaného na PFCelok Šindolka. Pre obytné funkcie celku formovať a podporiť vytvorenie miestneho centra s pomenovaním Centrum Lúky. Formovať a podporovať vytvorenie miestnej urbanistickej osi s pomenovaním Lúčna os, ktorá bude najmä prepájať Centrum Lúky a Centrum Šindolka (východná vetva) a taktiež bude západná vetva prepájať Centrum Lúky s Centrom Mlynárce a severná vetva bude tvoriť samostatné napojenie na Šindolskú os. V polohe centrálnej časti podporovať vytvorenie urbanistickej dominanty miestneho významu. Dbať o kvalitnú priestorovú charakteristiku (zapojenie do vonkajšieho obrazu mesta) a vhodnú funkčnú previazanosť smerom k využívaniu územia. Cieľom formovania a podporovanie vytvorenia PFCelku Lúky je rozšírenie mestského obytného prostredia s väzbami na PFCelok Šindolka;

- formovať a podporovať vytvorenie mestského PFCelku rekreačného urbanistického typu Park Lúky ako ľavobrežné rozšírenie mestského parku (s cieľom vytvorenia jednotného PFCelku Park Sever) – rozšírenia rekreačného priestoru pre obyvateľov mesta;

- formovať a podporovať vytvorenie mestského PFCelku rekreačného urbanistického typu Park Dobrotka so zameraním vytvorenia špecifického rekreačného priestoru pre obyvateľov mesta (aj s uzavretými areálovými aktivitami);

- formovať interakčné osi v potencionálnych priestorovo – funkčných vzťahových líniách.

Postupnosť a poradie stavebného rozvoja:

Rozvoj územia zóny Mlynárce I. založiť na prirodzenom rozširovaní mestskej štruktúry v kontinuálnej väzbe na zastavané územie v polohách, kde sú vytvorené územno-technické podmienky pre prípravu a výstavbu v prvom poradí.

Zástavba na plochách popri rýchlostnej komunikácii R1 je podmienená časovo zrušením významu rýchlostnej cesty po jej presmerovaní do novej trasy v južnej polohe mesta a preklasifikáciou komunikácie na cestu I. triedy.

V riešenej zóne je stavebný rozvoj limitovaný územno-technickými podmienkami chýbajúcej dopravnej a technickej infraštruktúry. V tomto území je nutné zabezpečiť v prvom poradí, alebo v súbehu s pripravovanou obytnou výstavbou prípravu a realizáciu dopravnej a technickej infraštruktúry.

2.8 Požiadavky na obnovu, prestavbu a asanáciu

V území riešenej zóny sa neuvažuje s plošnou asanáciou – vo vymedzenom území zóny nie je umiestnená žiadna existujúca zástavba.

Vo vymedzenom území sa navrhuje zrušenie existujúceho vodného zdroja – studne označenej S20. Vodný zdroj bude zrušený v súlade s postupom, ktorý stanovuje platná legislatíva a ktorý určí vlastník a správca vodného zdroja.

2.9 Požadované regulačné prvky plošného a priestorového usporiadania a miery využívania pozemkov

V základnom členení územia vymedziť jednotlivé parcely – plochy určené na jednotnú reguláciu priestorového usporiadania a funkčného využívania. Regulačné prvky členenia územia definovať ako:

- **parcelná čiara;** ktorá bude stanovovať rozhranie medzi dvomi samostatnými (prevádzkovo autonómnymi) parcelami. Prevádzkové previazanie takýchto dvoch parcel sa vylučuje. Parcelnú čiaru je možné stanoviť aj smerne ak sa pripúšťa jej zmena

- bez ďalšieho regulovania v prípade ak sa jedná o zmenu medzi dvomi parcelami určených pre zástavbu;
 - v ostatných prípadoch je potrebné túto zmenu realizovať na podklade zmien a doplnkov pričom je nutné zachovať princíp členenia územia (najmä šírky verejného priestranstva a veľkosť plochy určenej pre vegetáciu);
- **uličná čiara;** ktorá bude špecifickým druhom parcelnej čiary, ktorá stanovuje rozhranie parcely určenej pre zástavbu a parcely určenej ako verejné priestranstvo. Uličná čiara súčasne stanoví líniu, kde je možné vytvoriť prístup na pozemok.

Pre priestorové usporiadanie územia použiť priestorové typologické druhy využitia parcely (vrátane určenia limitov):

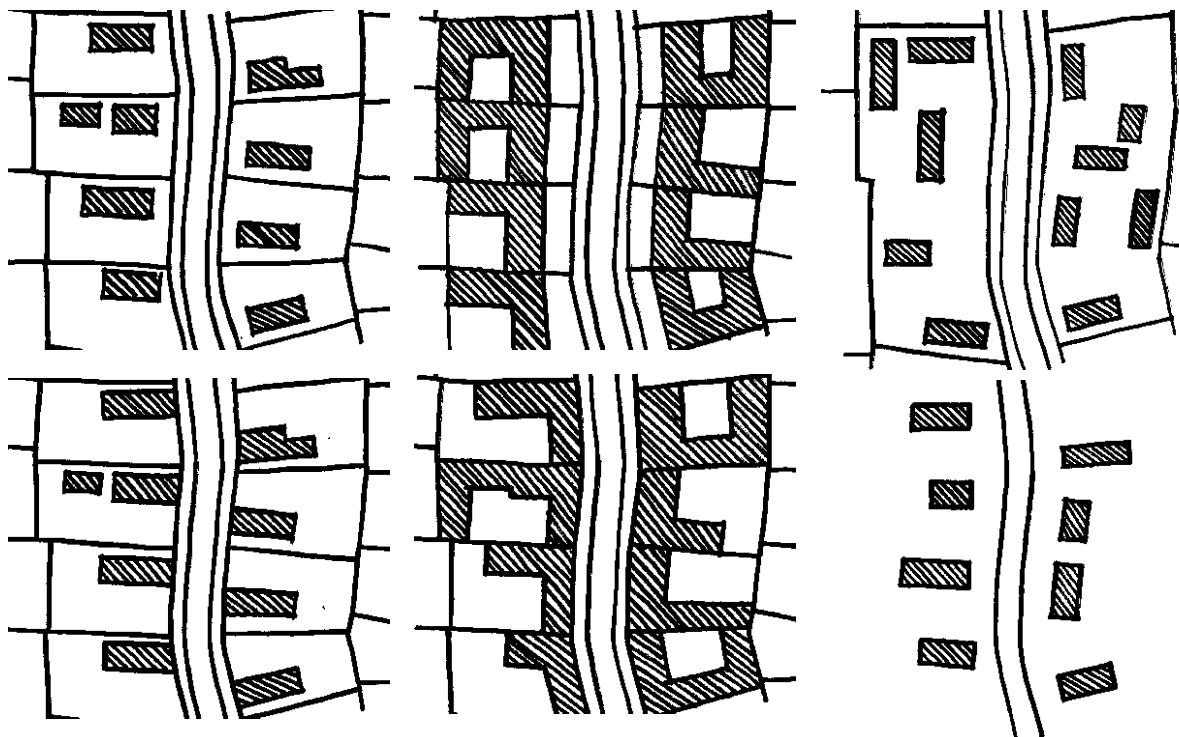


Schéma pre základné priestorové formy zástavby.

Uličná zástavba voľná odsadená (vľavo hore), uličná zástavba voľná prisadená (vľavo dole), uličná zástavba kompaktná odsadená (uprostred hore), uličná zástavba kompaktná prisadená (uprostred dole).

prisadená (uprostred dole), areálová zástavba (vpravo hore) a solitérna zástavba (vpravo dole).

- **zástavba - urbanistická dominanta;** bude určovať špecifický stavebný objekt s výrazným priestorovým pôsobením. Umiestnenie v rámci parcely, výška (podlažnosť) objektu a jeho funkcia musí byť predmetom osobitnej architektonicko-urbanistickej štúdie s preverením (napríklad formou zákresov alebo modelov) jej pôsobenia na blízke prostredie, okolie a siluetu mesta. Takáto štúdia musí byť vypracovaná v alternatívach, odporúča sa vypísať pre realizáciu takéhoto objektu architektonickú súťaž;

- **zástavba uličná kompaktná;** stavba alebo skupina stavieb tvoriaca však jeden samostatný prevádzkový celok vrátane nádvoria alebo inej prislúchajúcej plochy, ktorá musí byť realizovaná na vymedzenej parcele v polohe uličnej (prisadená zástavba) alebo stavebnej čiary (odsadená zástavba) po jej celej dĺžke, pričom v prípade odsadenej zástavby tvorí uličnú čiaru oplotenie alebo iné vymedzenie uličnej čiary prvkom drobnej architektúry alebo vegetácie. Na vymedzenej parcele bude stanovená maximálna prípadne aj minimálna podlažnosť zástavby. Každá samostatne prevádzkovateľná stavba musí mať priamy prístup na verejné priestranstvo. Peší prístup (vstup) je možné umiestniť len vo vyznačenej polohe uličnej čiary, dopravný prístup (vstup) je možné umiestniť len vyznačenej polohe uličnej čiary, ktorá sa nachádza v dotyku s verejným priestranstvom umožňujúcim dopravný prístup. Umiestnenie stavby na pozemku musí zohľadňovať susediace stavby (ak existujú) a môže byť bez odstupe na hranici pozemku v prípade, že na fasáde nie sú umiestnené žiadne okná alebo iné prvky, ktoré by bránili umiestneniu stavby na susediacom pozemku. Ak sa jedná o hraničnú polohu v dotyku s iným navrhovaným druhom zástavby v tejto polohe sa uplatňujú podmienky umiestnenia stavby podľa tejto susediacej zástavby.

Zastavanosť vymedzenej plochy môže dosiahnuť 80%, ozelenenie musí dosiahnuť min. 20% vymedzenej plochy;

- **zástavba uličná kompaktná alebo voľná;** stavba alebo skupina stavieb tvoriaca však jeden samostatný prevádzkový celok vrátane nádvoria alebo inej prislúchajúcej plochy v priestorovej forme uličnej zástavby kompaktnej alebo voľnej (prisadená alebo odsadená zástavba).

Umiestnenie stavby na pozemku musí zohľadňovať susediace stavby (ak existujú) a vždy musí spĺňať nasledovné odstupy:

- bez odstupe od hranice pozemku v prípade, že nie sú umiestnené žiadne okná alebo iné prvky, ktoré by bránili umiestneniu stavby na susediacom pozemku,
- min. 2m od hranice pozemku v prípade, že na fasáde sú umiestnené okná len miestnosť príslušenstva,
- min. 5m od hranice pozemku v prípade, že na fasáde sú umiestnené okná aj hlavných miestností.

Zastavanosť vymedzenej plochy môže dosiahnuť 80%, ozelenenie musí dosiahnuť min. 20% vymedzenej plochy;

- **zástavba uličná voľná;** stavba alebo skupina stavieb tvoriaca jeden samostatný prevádzkový celok vrátane nádvoria alebo inej prislúchajúcej plochy, ktorá musí byť realizovaná na vymedzenej parcele v polohe uličnej (prisadená zástavba) alebo stavebnej čiary (odsadená zástavba) so stanoveným odsadením v m) len na jej časti, pričom v prípade prisadenej zástavby časť nezastavanej uličnej čiary a v prípade odsadenej zástavby tvorí uličnú čiaru oplotenie alebo iné vymedzenie uličnej čiary prvkom drobnej architektúry alebo vegetácie. Na vymedzenej parcele je stanovená maximálna prípadne aj minimálna podlažnosť zástavby.

Každá samostatne prevádzkovateľná stavba musí mať priamy prístup na verejné priestranstvo. Peší prístup (vstup) je možné umiestniť len vo vyznačenej polohe uličnej čiary, dopravný

prístup (vstup) je možné umiestniť len vo vyznačenej polohe uličnej čiary, ktorá sa nachádza v dotyku s verejným priestranstvom umožňujúcim dopravný prístup.

Umiestnenie stavby na pozemku musí zohľadňovať susediace stavby (ak existujú) a vždy musí spĺňať nasledovné odstupy:

- min. 2m od hranice pozemku v prípade, že na fasáde sú umiestnené okná len miestnosť príslušenstva,
- min. 5m od hranice pozemku v prípade, že na fasáde sú umiestnené okná aj hlavných miestností.

Zastavanosť vymedzenej plochy nesmie presiahnuť 60%, ozelenenie musí dosiahnuť min. 30% vymedzenej plochy;

- **zástavba areálová alebo uličná voľná;** skupina stavieb alebo stavba tvoriaca jeden samostatný prevádzkový celok vrátane nádvorcia alebo inej prislúchajúcej plochy v priestorovej forme areálovej alebo uličnej zástavby voľnej realizovaných v rámci rozsiahlejšej parcely.

Jednotlivé stavby umiestnené na ploche môžu tvoriť samostatné prevádzkové celky napojené na areálové priestranstvo. Peší prístup celého areálu (vstup) je možné umiestniť len vo vyznačenej polohe uličnej čiary, dopravný prístup celého areálu (vstup) je možné umiestniť len vyznačenej polohe uličnej čiary, ktorá sa nachádza v dotyku s verejným priestranstvom umožňujúcim dopravný prístup. Umiestnenie stavby na pozemku musí zohľadňovať susediace stavby (ak existujú) a vždy musí spĺňať nasledovné odstupy:

- min. 2m od hranice pozemku v prípade, že na fasáde sú umiestnené okná len miestnosť príslušenstva,
- min. 5m od hranice pozemku v prípade, že na fasáde sú umiestnené okná aj hlavných miestností.

Zastavanosť vymedzenej plochy nesmie presiahnuť 40%, ozelenenie musí dosiahnuť min. 30% vymedzenej plochy;

Poznámka: odstupové vzdialenosti návrh ÚPN určí tak, aby boli vytvorené podmienky pre dodržanie súvisiacich legislatívnych požiadaviek, hygienických predpisov, predpisov požiarnej ochrany a podmienok pre oslnenie a denné svetlo.

- **verejné priestranstvo námestie;** voľne prístupné priestranstvo plošne rozsiahlejšie pevne vymedzené prvkami zástavby. V rámci vymedzenej plochy sa nachádza univerzálna spevnená plocha a môžu sa nachádzať aj cestná, cyklistická a pešia komunikácia, rôzne iné spevnené plochy s prvkami drobnej architektúry a nespevnené plochy drevinnej a/alebo bylinnej vegetácie. Minimálny podiel ozelenenia musí byť 20%;

- **verejné priestranstvo ulica;** voľne prístupné priestranstvo líniového charakteru pevne vymedzené prvkami zástavby. V rámci vymedzenej plochy sa nachádza cestná, cyklistická a pešia komunikácia, ak to umožňujú priestorové podmienky môžu sa tu nachádzať aj rôzne iné spevnené plochy s prvkami drobnej architektúry a nespevnené plochy drevinnej a/alebo bylinnej vegetácie. Minimálny podiel ozelenenia musí byť 10%;

- **vegetácia drevinná;** plochy vegetácie s prevahou stromovej vegetácie s rozlíšením:

- **drevinná vegetácia vysoká;** vegetácia s prevahou vysokej vzrastlej drevinnej vegetácie s menším podielom strednej drevinnej a krovinnej vegetácie;
- **drevinná vegetácia stredná;** vegetácia s prevahou strednej drevinnej vegetácie vrátane krovinnej vegetácie a pomerne veľkým podielom bylinnej vegetácie (do 30%).

Podiel ozelenenia musí dosiahnuť min. 95%;

- **vegetácia drevinná a bylinná;** plochy drevinných (vysokých a/alebo stredných) a bylinných porastov v rovnovážnom pomere respektíve v zámernom pomere v zmysle osobitného projektu sadovej úpravy.

Podiel ozelenenia musí dosiahnuť min. 90%;

- **vegetácia bylinná;** plochy bylinných porastov s rozlíšením:

- **bylinná vegetácia trvalá;** vegetácia trvalých bylinných porastov s výnimočným zastúpením drevinnej vegetácie;
- **bylinná vegetácia dočasná;** vegetácia dočasných bylinných porastov (poľnohospodárskych kultúr);

- **vodstvo, vodný tok;** plochy s trvalou tečúcou vodnou hladinou;

- **vodstvo, vodná plocha;** plochy s trvalou stojatou vodnou hladinou;

- **podlažnosť;** bude definovaná ako suma všetkých nadzemných podlaží mimo strešnej konštrukcie alebo ustúpeného podlažia (podkrovné priestory alebo ustúpené podlažie sa nezapočítavajú za nadzemné podlažie pri limitovaní výšky stavby).

Za nadzemné podlažie sa považuje každé také podlažie, ktorého úroveň je viac ako 1200mm pod najnižšou úrovňou príslušného upraveného terénu. Za najnižšiu úroveň príslušného upraveného terénu sa nepočíta úroveň dopravnej prístupovej komunikácie ak táto slúži pre prístup do podzemnej garáže. Podlažnosť súčasne určuje limitnú výšku atiky, rímsy alebo iného obdobného prvku hlavného objektu (bez ustúpeného podlažia alebo strechy), ktorá sa vypočíta ako suma povolených podlaží x 3,6m. Výška sa počíta od podlahy najnižšieho nadzemného podlažia. Šikmá strecha objektu nesmie prevyšovať úroveň 7,2 m od rímsy hlavného objektu. Za ustúpené podlažie sa považuje iba jedno najvyššie podlažie, ktorého podlažná plocha dosahuje max. 75% podlažnej plochy predchádzajúceho podlažia a výška jeho atiky neprevyšuje 5,4m od podlahy tohto podlažia.

- **zastavanosť;** bude definovaná ako percentuálny podiel zastavanej plochy objektu alebo objektov k vymedzenej ploche parcely. Zastavaná plocha sa počíta ako pôdorysný priemet všetkých základových konštrukcií objektu (objektov) umiestnených na vymedzenej ploche;

- **ozelenenie;** bude definované ako percentuálny podiel započítavaných plôch vegetácie k vymedzenej ploche parcely. Započítavaná plocha vegetácie je stanovená rozsahom vegetácie na rastlom teréne a ostatnej vegetácie umiestnenej na umelom povrchu s príslušným vegetačným krytom.

Zápočet plôch na rastlom teréne (musia tvoriť min. 75% všetkých započítavaných plôch):

- vegetácia stromov, krov a trávnikov (min. 1 strom na 200m²).....100%
- trávnaté ihrisko..... 20%

Zápočet plôch na rastlom teréne v rámci spevnených plôch (môžu tvoriť max. 50% všetkých započítavaných plôch na rastlom teréne):

- strom s malou korunou s vegetačnou plochou min. 2m².....10m²
- strom so strednou korunou s vegetačnou plochou min. 4m².....25m²
- strom s veľkou korunou s vegetačnou plochou min. 9m².....50m²

Zápočet plôch na umelom povrchu (môžu tvoriť max. 25% všetkých započítavaných plôch):

- vegetačná vrstva 150 – 300mm (trávnik).....10%
- vegetačná vrstva 300 – 900mm (trávnik, kry).....20%
- vegetačná vrstva 900 - 1500mm (trávnik, kry, stromy malá koruna).....50%
- vegetačná vrstva 1500 – 2000mm (trávnik, kry, stromy stredná koruna)70%
- vegetačná vrstva nad 2000mm (trávnik, kry, stromy veľká koruna).....90%

Pre funkčné využívanie územia určiť funkčný typologický druh využitia parcely:

- **zástavba bývania;** skupina stavieb, prípadne stavba vrátane nádvorcia a iné funkčné plochy slúžiace pre trvalé bývanie na vymedzenej parcele. V rámci jednej samostatne prevádzkovateľnej stavby na vymedzenej parcele musia byť umiestnené všetky funkcie

súvisiace s funkciou na bývanie, najmä funkcia odstavnej statickej dopravy slúžiacej pre stavbu vypočítanej v zmysle príslušnej STN pre stupeň automobilizácie 1:2 a parkovacie státi slúžiace pre návštevy - v počte max. do 3 státí môžu byť započítané aj na verejných priestranstvách. Vylučuje sa umiestnenie funkcie verejného dopravného a technického vybavenia;

- **zástavba bývania a/alebo základnej vybavenosti;** skupina stavieb, prípadne stavba vrátane nádvoria a iné funkčné plochy slúžiace pre bývanie a/alebo základnú vybavenosť. Na parcelu je možné umiestňovať jednotlivé funkčné zložky samostatne alebo zmiešané (polyfunkčne). V rámci jednej samostatne prevádzkovateľnej stavby na vymedzenej parcele musia byť umiestnené všetky funkcie súvisiace s funkciou bývania a/alebo vybavenosti, najmä funkcia odstavnej statickej dopravy slúžiacej pre stavbu vypočítanej v zmysle príslušnej STN pre stupeň automobilizácie 1:2 a parkovacie státi slúžiace pre návštevy - v počte max. do 3 státí môžu byť započítané aj na verejných priestranstvách. Vylučuje sa umiestnenie funkcie verejného dopravného a technického vybavenia. Na parcelu je možné umiestňovať len takú základnú vybavenostnú zástavbu, ktorú je možné integrovať v obytnom území a žiadnou svojou činnosťou neovplyvňuje funkciu bývania. V odôvodnených prípadoch je tu možné umiestniť aj vybavenosť vyššiu. Vylučuje sa umiestňovanie špecifickej vybavenosti;

- **zástavba vybavenostná a/alebo obytná;** skupina stavieb, prípadne stavba vrátane nádvoria a iné funkčné plochy slúžiacu pre vybavenosť a/alebo bývanie. Na vymedzenej parcele je možné umiestniť jednotlivé funkčné zložky samostatne alebo zmiešané (polyfunkčne). V rámci jednej samostatne prevádzkovateľnej stavby na vymedzenej parcele musia byť umiestnené všetky funkcie súvisiace s funkciou vybavenosti a/alebo bývania, najmä funkcia odstavnej statickej dopravy slúžiacej pre stavbu vypočítanej v zmysle príslušnej STN pre stupeň automobilizácie 1:2 a parkovacie státi slúžiace pre návštevy - v počte max. do 3 státí môžu byť započítané aj na verejných priestranstvách. Vylučuje sa umiestnenie funkcie verejného dopravného a technického vybavenia. Na parcele je možné umiestniť vybavenostnú zástavbu základnú a vyššiu bez obmedzenia aj v prípade, že sa nachádza v kontakte s obytnou zástavbou. Umiestnenie špecifickej vybavenosti len v odôvodnených prípadoch;

- **zástavba vybavenostná;** skupina stavieb, prípadne stavba vrátane nádvoria a iné funkčné plochy slúžiace pre sociálnu infraštruktúru na vymedzenej parcele. V rámci jednej samostatne prevádzkovateľnej stavby na vymedzenej parcele musia byť umiestnené všetky funkcie súvisiace s funkciou vybavenosti, najmä funkcia odstavnej statickej dopravy slúžiacej pre stavbu vypočítanej v zmysle príslušnej STN pre stupeň automobilizácie 1:2 a parkovacie státi slúžiace pre návštevy - v počte max. do 3 státí môžu byť započítané aj na verejných priestranstvách. Vylučuje sa umiestnenie funkcie verejného dopravného a technického vybavenia.

Rozlišovať sa bude zástavba podľa charakteru vybavenosti:

- **vybavenostná zástavba základná;** zabezpečujúca nevyhnutné základné ľudské potreby, určená pre obsluhu územia v pešej dostupnosti zvyčajne do 400m podľa miestnych podmienok;
- **vybavenostná zástavba vyššia;** zabezpečujúca základné ľudské potreby, určená pre obsluhu bližšieho aj širšieho okolia v dostupnosti individuálnou alebo hromadnou dopravou zvyčajne do 30km (okresu);
- **vybavenostná zástavba špecifická;** zabezpečujúca menej štandardné a neštandardné ľudské potreby bez potreby špecifikovania pôsobnosti a dostupnosti.

Umiestnenie konkrétneho druhu vybavenostnej zástavby musí byť zabezpečené na podklade bilančných údajov z ktorých vyplynie potreba druhovej skladby vybavenosti a jej kapacita. Zabezpečenie kapacitnej potreby základnej vybavenosti je limitujúcim faktorom pre riešenie obytnej výstavby;

- **zástavba vybavenostná a výrobná;** skupina stavieb, prípadne stavba vrátane nádvorí a iné funkčné plochy slúžiace pre vybavenosť a/alebo extenzívnu priemyselnú výrobu (extenzívny priemysel s priemernými a malými plošnými a energetickými a dopravnými nárokmi s ochranným pásmom nepresahujúcim vymedzený areál – hodnoty hluku na okraji ochranného pásma musia byť nižšie ako sú prípustné hodnoty pre obytné územie). V rámci jednej samostatne prevádzkovateľnej stavby na vymedzenej parcele musia byť umiestnené všetky funkcie súvisiace s funkciou vybavenosti a/alebo extenzívnej priemyselnej výroby, najmä funkcia odstavnej statickej dopravy slúžiacej pre stavbu vypočítanej v zmysle príslušnej STN pre stupeň automobilizácie 1:2 a parkovacie státi slúžiace pre návštevy - v počte max. do 3 státí môžu byť započítané aj na verejných priestranstvách. Vylučuje sa umiestnenie funkcie verejného dopravného a technického vybavenia;

- **zástavba rekreácie;** skupina stavieb, prípadne stavba vrátane nádvorí a iné funkčné plochy slúžiace pre rekreačné využívanie. V rámci jednej samostatne prevádzkovateľnej stavby na vymedzenej parcele musia byť umiestnené všetky funkcie súvisiace s funkciou rekreácie, najmä funkcia odstavnej statickej dopravy slúžiacej pre stavbu vypočítanej v zmysle príslušnej STN pre stupeň automobilizácie 1:2 a parkovacie státi slúžiace pre návštevy - v počte max. do 3 státí môžu byť započítané aj na verejných priestranstvách. Vylučuje sa umiestnenie funkcie verejného dopravného a technického vybavenia.

Rozlišovať sa bude rekreačná zástavba:

- **rekreačná zástavba základná;** slúžiaca pre hromadné využívanie so zameraním na každodennú rekreáciu pre obmedzený blízky okruh bývajúcего obyvateľstva (zvyčajne do 400m);
- **rekreačná zástavba vyššia;** slúžiaca pre hromadné využívanie so zameraním na každodennú a najmä víkendovú rekreáciu; mestský park, športové plochy pre neorganizovaný šport
- **rekreačná zástavba špecifická;** slúžiaca pre hromadné využívanie so špecifickým umiestnením na cieľ rekreácie (prírodné prostredie, kúpele a pod.).

Vo vymedzenom území riešenej zóny nie je prípustná individuálna rekreačná zástavba zabezpečujúca výlučne individuálne rekreačné potreby vlastníka neslúžiaca pre hromadné využívanie;

- **zástavba verejného technického vybavenia** skupina stavieb, prípadne stavba vrátane nádvorí a iné funkčné plochy slúžiace pre zariadenia technického vybavenia. Rozlišovať sa požaduje:

- **zástavba technickej vybavenosti distribučná;** technická vybavenosť priamo určená pre okolité územie s minimálnym alebo žiadnym podielom tranzitného charakteru. Ochranné pásmo je zvyčajne nulové alebo veľmi nízke. Takúto zástavbu technickej vybavenosti je možné prakticky umiestňovať na akýchkoľvek iných funkčných plochách v prípade, že slúžia pre ich priamu obsluhu pri dodržaní kritérií pre umiestnenie podľa hlavnej funkcie. Patria sem: distribučná tlaková stanica vodovodu, prečerpávacia stanica kanalizácie, distribučná trafostanica, distribučná regulačná stanica plynu, zariadenia na úpravu a iné zhodnocovanie odpadov miestneho významu a pod.
- **zástavba technickej vybavenosti nadradeného významu;** technická vybavenosť určená pre celé sídlo alebo jeho značnú časť alebo pre tranzit. Ochranné pásmo je zvyčajne väčšieho charakteru. Patria sem: vodojem, čistiareň odpadových vôd (ČOV), elektrorozvodňa, tranzitná regulačná stanica plynu, zariadenia na zhodnocovanie biologicky rozložiteľného odpadu, zariadenia na úpravu a iné zhodnocovanie odpadov;

- **zástavba verejného dopravného vybavenia;** skupina stavieb, prípadne stavba, nádvorí a iné funkčné plochy slúžiace pre zariadenia dopravného vybavenia územia. Rozlišovať sa bude:

- **zástavba dopravnej vybavenosti miestneho významu;** dopravná vybavenosť slúžiaca pre individuálne potreby až potreby miestneho významu cca. do 400m. Patria sem: individuálne garáže alebo parkovacie státi miestneho významu, autobusová zastávka miestneho významu;
- **zástavba dopravnej vybavenosti mestského významu;** dopravná vybavenosť slúžiaca pre veľkú spádovú oblasť alebo tranzit. Patria sem: čerpacie stanice pohonných hmôt (ČSPHM), areály dopravných spoločností (SAD, ŽSR), autobusová (železničná) stanica, samostatne stojace parkovacie alebo garážovacie objekty, cestné odpočívadlá;

- **priestranstvo pre spoločenské funkcie;** plochy určené predovšetkým pre univerzálne využívanie spoločenského charakteru (zhromaždenia, trhy a pod.) so zachovaním pešieho prístupu a s osobitne regulovaným dopravným prístupom;

- **priestranstvo pre prístup k zástavbe;** plochy určené výlučne pre dopravný a peší prístup k zástavbe. Takéto priestranstvá je možné využívať aj pre niektoré iné funkcie najmä funkcie vegetácie s rekreačnou a/alebo environmentálnou funkciou, plochy rekreačnej zástavby určenej pre šport (ihriská integrované na plochách prístupových komunikácií) a pod. pri zachovaní hlavnej funkcie;

- **priestranstvo pre prístup k zástavbe a dopravný vnútrošidelný tranzit;** plochy určené pre dopravný a peší prístup k zástavbe a súčasne pre dopravný tranzit, ktorý sa musí podriaďovať funkciám prístupu. Jedná sa o cesty II. a III. triedy v prietahu intravilánom a hlavné vnútrošidelné komunikácie (mestské triedy) alebo iné prepájajúce komunikácie rôznych častí sídla;

- **priestranstvo dopravného tranzitu a pre prístup k zástavbe;** plochy určené pre dopravný tranzit a súčasne pre dopravný a peší prístup k jednotlivým nehnuteľnostiam, pričom sa uprednostňujú potreby dopravného tranzitu. Jedná sa o cesty I. triedy a vybrané úseky ciest II. triedy v prietahu intravilánom;

- **priestranstvo dopravného tranzitu;** priestranstvo určené pre dopravný tranzit s vylúčením pešieho alebo cyklistického pohybu. Jedná sa o diaľničnú komunikáciu, rýchlostnú komunikáciu, železničnú trať a pod.;

- **vegetácia alebo vodstvo s environmentálnou funkciou;** vegetácia alebo vodstvo a iné funkčné plochy slúžiace pre eliminovanie negatívnych faktorov socio-ekonomických aktivít. Patria sem: izolačná zeleň (sprievodná vegetácia dopravnej infraštruktúry, vegetácia priemyselných areálov, vegetácia areálov technickej infraštruktúry a pod.), hygienická zeleň a pod.

- **vegetácia alebo vodstvo s rekreačnou a/alebo vybavenostnou funkciou;** vegetácia alebo vodstvo a iné funkčné plochy priamo tvoriacej funkciu rekreácie a/alebo vybavenosti. Tento druh vegetácie musí vykazovať určitý kvalitatívny ako aj estetický sadovnícky zámer. Patrí sem: park, vegetácia objektov občianskej vybavenosti, vegetácia športových plôch a pod.;

- **vegetácia s ekostabilizujúcou a doplnkovo rekreačnou funkciou;** vegetácia a iné funkčné plochy s významnou ekologickou funkciou bez hospodárskeho využívania alebo s riadeným hospodárskym využívaním s integrovaným využívaním pre rekreačné funkcie. Patrí sem: lesopark, sprievodná vegetácia vodných tokov v intraviláne a pod.;

- **vegetácia s ekostabilizujúcou funkciou;** vegetácia a iné funkčné plochy s významnou ekologickou funkciou bez hospodárskeho využívania alebo s riadeným hospodárskym využívaním. Patrí sem: lesná vegetácia, hospodársky les, mimolesná vegetácia, sprievodná

vegetácia vodných tokov v extraviláne, mokrade, poľnohospodársky nevyužívané trávne porasty a pod.;

- **vodstvo s ekostabilizujúcou funkciou;** vodstvo a iné funkčné plochy s významnou ekologickou funkciou bez hospodárskeho využívania alebo s riadeným hospodárskym využívaním. Patrí sem: vodný tok, jazero, mokrade a pod.;

2.10 Požiadavky na ochranu a starostlivosť o životné prostredie, na ochranu a tvorbu prírody a krajiny v urbanizovanom prostredí, na zachovanie a rozvoj prírodného a umelého prostredia

V riešenom území zóny sa nenachádzajú žiadne prírodné prvky, ktoré by boli predmetom ochrany podľa zákona.

V riešenom územnom pláne sa požaduje rešpektovať, zachovať a rozvíjať prírodné prvky v území zóny definované ako prvky územného systému ekologickej stability územia a to:

- rieku Nitra a jej kontaktné územie so sprievodnou zeleňou s významom nadregionálneho biokoridoru;
- v obytnej zástavbe riešiť ozelenenie priestorov v percentuálnom podiele tak, ako je to uvedené v regulatívoch v časti 2.9 tohto zadania.

Požiadavky dotknutých orgánov ochrany prírody a krajiny, vyplývajúce z prerokovania zadania:

- pri doplňovaní vegetácie v riešenom území zamerať sa na pôvodné dreviny a kroviny,
- spracovať analýzu visibility, ktorá by preverila skutočný dosah pôsobenia krajinných a mestských dominánt, urbanistického celku a ich korelácie,
- spracovať analýzy panorám mesta z najfrekventovanejších prístupov s cieľom zachovať ich kvalitu a tomuto fenoménu prispôbiť spôsob a výšku zástavby územia,
- dimenzovať medziblokové priestory obytnej zástavby pre umiestnenie funkcií pre krátkodobú rekreáciu obyvateľov,
- potlačiť uniformitu a neidentickosť verejných priestorov, riešiť ich bezbarierovosť,
- obytnosť územia podporiť vybudovaním siete cyklistických chodníkov
- zabezpečiť využitie dažďových vôd v území,
- uplatňovať i iné formy zelene – vertikálna zeleň, strešná zeleň s ohľadom na zníženie prehrievania intravilánu, na zmiernenie vplyvu desertifikácie územia a na celkovú mikroklímu riešeného územia,
- v návrhu územného plánu zóny stanoviť regulatívy umiestňovania reklamných zariadení s vylúčením umiestnenia týchto zariadení v polohe línií regionálnych a lokálnych biokoridorov.

2.11 Požiadavky z hľadiska ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného fondu, prírodných zdrojov a ložísk nerastných surovín

Poľnohospodársky pôdny fond na vymedzenom území zóny Mlynárce I. je podľa ÚPN mesta Nitry navrhnutý pre trvalý záber s návrhom na vyňatie plôch z poľnohospodárskeho pôdneho fondu. Navrhovaný záber pôdneho fondu pre nepoľnohospodárske využitie je pre riešené územie zóny Mlynárce I., Nitra podľa ÚPN mesta Nitra (a jeho zmien a doplnkov č. 1 a č. 2) evidovaný pod označením lokalít navrhovaných záberov pod číslom lokality 14b. Pre uvedenú lokalitu bol vydaný súhlas Krajského pozemkového úradu v Nitre podľa §13 ods. 1 zákona č. 220/2004 Z.z. k možnému budúcemu použitiu poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely, pre druhú etapu stavebného rozvoja územia mesta Nitry. Súhlas KPÚ v Nitre nenahrádza odňatie poľnohospodárskej pôdy.

Záber poľnohospodárskeho pôdneho fondu na nepoľnohospodárske využitie pre trvalé odňatie bude zabezpečovaný pre územné časti zóny v postupnosti podľa potreby v čase realizačnej prípravy investičných zámerov.

Na území vymedzenej zóny sa nachádza vodný zdroj – studňa označená S20, ktorá v súčasnosti nie je využívaná ako zdroj pitnej vody. Vodný zdroj – studňa má vymedzené ochranné pásmo I. stupňa, pre ktoré platia obmedzenia podľa vyhlášky č. 29/2005 Z. z. .

Pre návrh využitia územia riešiť zrušenie vodného zdroja S20 umiestneného na plochách určených pre zástavbu. Zrušenie vodného zdroja bude zabezpečené v súlade s platnou legislatívou.

Na vymedzenom území sa požaduje rešpektovať vodné toky rieky Nitra a kanála Jelšina.

Vo vymedzenom území, nie sú evidované žiadne zdroje a ložiská nerastných surovín.

2.12 Požiadavky z hľadiska ochrany kultúrnych pamiatok, pamiatkovo chránených území a ich ochranných pásiem

Na vymedzenom území nie sú evidované žiadne stavebné objekty evidované ako kultúrne pamiatky.

V území vymedzenej zóny je predpoklad možnosti výskytu archeologických nálezísk zachytávajúcich pozostatky osídlení z doby bronzovej a stredoveku. Obstarávateľ územnoplánovacej dokumentácie vyžiada stanovisko Pamiatkového úradu a Archeologického ústavu k územnému plánu zóny.

2.13 Požiadavky na ochranu území postihnutých povodňami v záujme civilnej ochrany a v záujme obrany štátu

Z hľadiska riešenia ochrany územia pred povodňami nie je nutné v súčasnosti riešiť zásadné nové opatrenia, tok rieky Nitra je v celom profile opatrený ochrannou protipovodňovou hrádzou. Medzihrádzový priestor vodného toku rieky v úseku Jelšovce – Nitra – Ivánka pri Nitre vytvára záchytnú zdrž v prípade potreby regulovania prietoku rieky Nitra v jej spodnej časti pri prítalových vodách.

Mesto Nitra a jeho okres sú zaradené v II. kategórii z hľadiska možnosti vzniku mimoriadnych udalostí v dôsledku priemyselných činností a negatívneho pôsobenia prírodných síl. Územie mesta nespadá do ochranných pásiem jadrových elektrární Jaslovské Bohunice (30 km) a Mochoviec (20 km).

Zásady, potreby a požiadavky civilnej ochrany sú legislatívne špecifikované v platnej legislatíve. Z uvedených legislatívnych podkladov, nevyplývajú priamo požiadavky na riešenie konkrétnych problematík respektíve objektov civilnej ochrany na úrovni územného plánu zóny. Podstatný rozsah požiadaviek sledujúcich aj zásady a potreby civilnej obrany je určovaný jednotlivými rezortno - odvetvovými zložkami. Požiadavky vyplývajúce z hľadiska potrieb civilnej ochrany sú formulované na podklade vyjadrenia odboru Krízového riadenia a civilnej ochrany obyvateľstva pri Obvodnom úrade v Nitre a vyplývajú z poznania pomerov, podmienok a potrieb mesta Nitra. Požiadavky na rešpektovanie potrieb z hľadiska civilnej obrany na území mesta Nitra:

- na stupni návrhu územného plánu zóny spracovať samostatnú doložku CO pre riešené územie;
- ukrytie obyvateľstva riešiť a zabezpečovať v súlade s „Koncepciou kolektívnej ochrany SR do roku 2010“ v jednoduchých úkrytoch budovaných svojpomocne ako dvojúčelových zariadeniach s mierovým používaním a s havarijným resp. vojnovým využitím (v zmysle §3 písm. a) vyhlášky MV SR č.532/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebno-technických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany);

- hlavné rozvody a rády technických sietí riešiť zaokruhovaním (vzájomným prepojením) pre možnosť privádzania energií a médií k objektom z viacerých smerov;
- šírkové parametre hlavných komunikácií riešiť v parametroch s rezervou pre prípad evakuácie obyvateľstva z územia zóny (nevyužívať iba limit minimálneho parametra komunikácie v prepočítaní na súčasnú dopravnú záťaž);
- formu zástavby neorganizovať do tesne uzavretých blokov, mať na zreteli hľadisko optimálneho prístupu pri záchranných prácach pri závaloch (možnosť využitia mechanizmov);
- výrobné objekty a areály s prevádzkou nebezpečnou a rizikovou umiestňovať na okraji zastavaného územia mesta (nie v obytnom a pri obytnom území), prevádzky oddeliť izolačným pásmom s prirodzenou zábranou (zeleň, val, voľný priestor a pod.);
- vytvoriť podmienky pre systém prostriedkov varovania a vyrozumienia obyvateľstva s možnosťou lokálneho i centrálného ovládania na princípe najmodernejšej technológie automatického diaľkového ovládania prvkov systému,
- v stavebných konaniach riešiť požiadavky civilnej ochrany v súlade so zákonom č. 42/1994 Z.z. o civilnej ochrane obyvateľstva a príslušnými vykonávacími predpismi.

Z hľadiska riešenia základných zásad požiarnej ochrany nehnuteľného a hnuteľného majetku, ako ochrany osôb je nutné dodržiavať príslušné legislatívne ustanovenia a to najmä:

- každý stavebný objekt (objekty) resp. parcely na ktorých tieto objekty stoja musia byť prístupné z prístupových verejných komunikácií a nástupových plôch na zásah hasičskou technikou;
- pri realizácii jednotlivých stavebných objektov musia byť dodržané odstupové vzdialenosti objektov, prípadne musia byť riešené protipožiarne opatrenia v súlade s platnou legislatívou a STN.
- určenie predbežného množstva vody na hasenie požiarov, možnosť a spôsob zabezpečenia stavieb vodou na hasenie požiarov.

V riešenom území nie sú špecifikované požiadavky z hľadiska potrieb obrany štátu.

2.14 Požiadavky z hľadiska trás nadradených systémov dopravného a technického vybavenia širšieho územia

V riešenom území sa požaduje rešpektovať a vytvoriť podmienky pre tieto jestvujúce dopravné trasy a technické siete:

- zachovanie trasy cesty I. triedy č. I/51.
- napojenie siete miestnych obslužných komunikácií na cesty I. triedy riešiť v súlade s STN s prihliadnutím na dopravný význam a intenzitu dopravy, na základe dopravno – inžinierskych prieskumov a rozborov, prognózy dopravy a posúdenia dopravnej výkonnosti dotknutej a príľahlej cestnej siete,
- v blízkosti existujúcej nadradenej cestnej siete, ciest I. triedy dodržať pásmo hygienickej ochrany najmä vo vzťahu k funkcii bývanie pred negatívnymi účinkami dopravy, resp. vykonať opatrenia na eliminovanie nežiaducich účinkov,

Cez riešené územie sú vedené diaľkové optické telekomunikačné káble spoločnosti ORANGE SLOVENSKO, a.s. regionálneho významu (ROC-045-NR/TO) a národného významu (NOC-006-NR/TT) v trasách, ktoré môžu byť dotknuté zámerom budúcej zástavby. Úprava trasy bude v riešení ÚPN zóny konzultovaná a korigovaná so súhlasom správcu siete.

Iné zámery vedenia nadradených systémov dopravného a technického vybavenia cez riešené územie zóny Mlynárce I., nie sú známe.

2.15 Zhodnotenie limitov využitia pozemkov a stavieb

Vymedzené územie je určené pre funkciu obytnej zóny s diferencovaným prostredím z hľadiska koncentrácie zložiek s prevahou obytnej, vybavenostnej, rekreačnej a zmiešanej funkcie.

V riešenom území sa nebude umiestňovať zástavba vo formách rodinných domov. V celom území sa požaduje riešiť formy bytovej výstavby v mestskej štruktúre.

V riešenom území sa nebude umiestňovať rekreačná zástavba vo formách individuálnej chatovej rekreácie a ani vo forme záhradných chatiek a hospodárskych prístavkov.

Na celom území zóny sa preferujú bytové domy v priestorovej forme voľnej uličnej, alebo kompaktnej zástavby prisadenej, alebo odsadenej od uličnej čiary v šírke 3m, v podlažnosti od 3 až do 6 nadzemných podlaží, pričom je potrebné naplniť kritéria pre zastavanosť a podiel ozelenenia vyplývajúci z druhu zástavby. V rámci bytových domov umiestnených vo vnútorných polohách mimo dotyku verejných priestorov sa vylučuje umiestňovanie občianskej vybavenosti a iných funkcií, ktoré priamo nie sú nutné pre obytnú funkciu. Riešenie odstavnej statickej dopravy pre bytovú zástavbu je možné riešiť výlučne v rámci plochy vyčlenenej pre zástavbu – nemožno ju riešiť na plochách verejných priestranstiev.

Zástavba obytnej a vybavenostnej funkcie s vyššou podlažnosťou je limitovaná výškou do 8 nadzemných podlaží v polohách ktoré budú koncepčne opodstatnené a riešením zdôvodnené.

Na plochách zmiešaných území bývania a vybavenosti (urbanistické interakčné osi) sa preferujú bytové domy s integrovanou zložkou sociálnej infraštruktúry s podmienkou jej vhodnosti na integráciu a súčasne musí byť v zmysle územného plánu táto vybavenosť zaradená ako základná (polyfunkčné bytové domy). Súčasne je umožnené v rámci týchto území riešiť samostatné bytové domy. Riešenie odstavnej statickej dopravy pre potreby bývania, riešenie statickej dopravy zamestnancov a riešenie statickej dopravy návštevníkov občianskej vybavenosti je možné riešiť výlučne v rámci plochy vyčlenenej pre zástavbu – nemožno ju riešiť na plochách verejných priestranstiev, alebo v rámci plôch vnútroblokových priestorov určených pre voľno - časové aktivity obyvateľov.

Na plochách zmiešaných území vybavenosti a bývania (urbanistické miestne osi) sa preferujú objekty občianskej vybavenosti s možnosť vertikálnej a horizontálnej integrácie bytov. Súčasne je umožnené, v rámci týchto vymedzených plôch riešiť samostatné bytové domy s podmienkou, že vplyvom prevádzky zložky základnej, ale aj vyššej vybavenosti v takomto území nebudú zhoršené urbanistické a najmä akustické vplyvy prostredia (zvýšená hlučnosť dopravy, reštauračných zariadení a pod.). Riešenie odstavnej statickej dopravy pre potreby bývania, riešenie statickej dopravy zamestnancov a riešenie statickej dopravy návštevníkov občianskej vybavenosti je možné riešiť výlučne v rámci plochy vyčlenenej pre zástavbu – nemožno ju riešiť na plochách verejných priestranstiev, alebo v rámci plôch vnútroblokových priestorov určených pre voľno - časové aktivity obyvateľov.

V línii významných priehľadových osí riešiť zástavbu v podlažnosti tak, aby boli zachované priehľady na mestskú dominantu.

Navrhované cestné mostné objekty cez rieku Nitra riešiť s prihliadnutím na lodnú plavbu a v úrovni 0,5 m nad tzv. storočnou vodou a minimálne na úrovni koruny ochranných hrádzí a neumiestňovať podperné prvky a krídla mosta v prietochnom profile toku.

Priestorová štruktúra, forma obytnej zástavby a jej podlažnosť sú limitované okrem vyššie uvedených podmienok aj posúdením súvisiacich legislatívnych nariadení, hygienických predpisov a príslušných STN a vytvorením podmienok pre dodržanie požiadavky na insoláciu a denné svetlo v bytových a vybavenostných priestoroch stavieb v súlade s NV č. 353/2006 Z. z.

V riešenom území sa požaduje rešpektovať ochranné pásma

- riešené územie sa nachádza v ochranných pásmach letiska Nitra - Janikovce, z ktorých vyplývajú nasledovné obmedzenia:

- a) výškové obmedzenie stavieb, zariadení, stavebných mechanizmov, porastov a pod. je stanovené ochranným pásmom vzletového a približovacieho priestoru (sklon 1,43 % - 1:70) s výškovým obmedzením cca 232-267 m n.m.B.p.v., ochranným pásmom kužeľovej plochy (sklon 4 % - 1:25) s výškovým obmedzením cca 212-275 m n.m.B.p.v. Nad túto výšku je zakázané umiestňovať akékoľvek stavby a zariadenia bez predchádzajúceho súhlasu Leteckého úradu SR.
- b) ďalšie obmedzenia sú stanovené: ochranným pásmom bez laserového žiarenia, v ktorom úroveň vyžarovania nesmie prekročiť hodnotu 50 nW/cm^2 , pričom žiarenie nesmie zapríčiniť 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/cm^2 .
 - pásmo hygienickej ochrany I. stupňa vymedzené v okruhu 10 m od vodných zdrojov, ak budú zachované;
 - pásmo 10 m po obvode VN/NN transformačnej stanice umiestnenej na voľnom priestranstve;
 - pásmo 50 m po obvode od regulačných staníc plynu VTL/STL;
 - pásmo 20 m obojstranne od potrubia VTL plynovodu;
 - pásmo 5 m obojstranne od odvodňovacieho kanála Jelšina;
 - pásmo 10 m obojstranne od päty hrádze vodného toku rieky Nitra.

Požaduje sa dodržať ochranné pásma rozvodných sietí technickej infraštruktúry a komunikácií v zmysle príslušných STN.

Požaduje sa hlavné rozvodné siete technickej infraštruktúry umiestňovať výlučne vo vymedzených verejných priestranstvách.

Požaduje sa vo výkresovej časti návrhu ÚPNZ Mlynárce I., Nitra vyznačiť všetky vyššie uvedené ochranné pásma a základné ochranné pásma od zariadení a rozvodov technickej infraštruktúry a komunikácií.

2.16 Požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie

Pre riešenie územného plánu zóny neboli požadované v prostredí špecifické úpravy pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie. V návrhu územného plánu sa uvedú požiadavky na zabezpečenie podmienok pre pohyb osôb s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie v súlade s vyhláškou č.532/2002 Z.z.

2.17 Požiadavky na socio – ekonomickú štruktúru územia

1. ZÁSADY ROZVOJA A UMIESTŇOVANIA BYTOVÝCH STAVIEB

Mesto Nitra v roku 2004 prijalo uznesením Mestského zastupiteľstva v Nitre č. 420/2004 – MZ zo dňa 15. a 16. 12. 2004 Koncepciu rozvoja bývania v Meste Nitra, ktorá kladie za cieľ:

- poskytovať a udržiavať bezpečné, hygienicky nezávadné, zdravé bývanie spolu s efektívne a ekonomicky organizovanými komunitnými zariadeniami na jeho podporu;
- poskytovať bezpečné a uspokojivé príležitosti na bývanie pre všetky domácnosti – za dostupné ceny – bez ohľadu na príjem, rasu, náboženstvo, národnosť, štruktúru rodiny alebo znevýhodnenie;
- stabilitu ponuky existujúcich a výstavby nových bytov;
- bývanie prispôsobovať potrebám domácností, optimalizovať kvalitu života, podporovať účinné využitie pozemkov a zdrojov, spôsobiť minimálne poškodzovanie životného prostredia.

Na základe demografického a socio-ekonomického aspektu rozvoja mesta Nitra sa predpokladá silný migračný prírastok obyvateľstva spôsobený rozvojom najmä priemyselnej výroby v meste a následne vyvolanými atakmi v celej škále socio-ekonomického prostredia. Z tohto dôvodu mesto pristúpilo k príprave rozvoja nového územia v polohe zóny Mlynárce s dominantných funkčným využitím pre potreby bývania avšak s dôrazom na komplexné vyriešenie všetkých priestorových a funkčných vzťahov vyplývajúcich s existujúcich štruktúr a javov územia a navrhovaných funkcií.

V území zóny sa bude umiestňovať stavebná štruktúra obytnej zástavby v týchto typologických formách:

Bytový dom

Na celom území v rámci priestorov určených pre „čisté“ obytné územia sa preferujú bytové domy v priestorovej forme voľná uličná alebo kompaktná zástavba odsadená od uličnej čiary v šírke 3m v podlažnosti 3 až 6 nadzemných podlaží a vo vymedzených polohách s možnosťou v podlažnosti do 8 nadzemných podlaží, pričom je potrebné naplniť kritéria pre zastavanosť a podiel ozelenenia vyplývajúci z druhu zástavby. V rámci týchto bytových domov sa vylučuje umiestňovanie občianskej vybavenosti a iných funkcií, ktoré priamo nie sú nutné pre obytnú funkciu. Riešenie odstavnej statickej dopravy sa požaduje riešiť výlučne v rámci plochy vyčlenenej pre zástavbu – nemožno ju riešiť na plochách verejných priestranstiev.

Polyfunkčný bytový dom

Na plochách zmiešaných území bývania a vybavenosti (urbanistické interakčné osi) sa preferujú bytové domy s integrovanou zložkou sociálnej infraštruktúry s podmienkou jej vhodnosti na integráciu a súčasne musí byť v zmysle územného plánu táto vybavenosť zaradená ako základná (polyfunkčné bytové domy). Súčasne je umožnené v rámci týchto území riešiť samostatné bytové domy. Riešenie odstavnej statickej dopravy pre potreby bývania, riešenie statickej dopravy zamestnancov a riešenie statickej dopravy návštevníkov občianskej vybavenosti sa požaduje riešiť výlučne v rámci plochy vyčlenenej pre zástavbu – nemožno ju riešiť na plochách verejných priestranstiev.

Objekty občianskej vybavenosti s integrovaným bývaním

Na plochách zmiešaných území vybavenosti a bývania (urbanistické miestne osi) sa preferujú objekty občianskej vybavenosti s možnosť vertikálnej a horizontálnej integrácie bytov. Súčasne je umožnené v rámci týchto vymedzených plôch riešiť samostatné bytové domy s podmienkou ak zložky základnej a vyššej vybavenosti nebudú mať negatívny vplyv na prostredie (zvýšená hlučnosť dopravy, reštauračných zariadení a pod.). Riešenie odstavnej statickej dopravy pre potreby bývania, riešenie statickej dopravy zamestnancov a riešenie statickej dopravy návštevníkov občianskej vybavenosti je nutné riešiť v rámci plochy vyčlenenej pre zástavbu – nemožno ju riešiť na plochách verejných priestranstiev.

Rodinný dom

Takúto formu bývania v riešenom území nie je prípustné neumiestňovať.

2. ZÁSADY ROZVOJA A UMIESTŇOVANIA ZARIADENÍ A STAVIEB SOCIÁLNEJ

INFRAŠTRUKTÚRY (OBČIANSKA VYBAVENOSŤ)

Stavby sociálnej infraštruktúry (občianskej vybavenosti) predstavujú širokú oblasť zariadení poskytujúcich služby a zabezpečujúcich potreby pre obyvateľstvo. Podľa potreby a významu budú zariadenia vybavenosti zaradené do jednotlivých kategórií:

základná vybavenosť, predstavuje druh sociálnej infraštruktúry, ktorý napĺňa základné každodenné ľudské potreby s proklamovanou najmä pešou dostupnosťou čím zahŕňa vymedzený okruh pre cca. do 400m;

vyššia vybavenosť, predstavuje druh sociálnej infraštruktúry, ktorý napĺňa periodické a občasné (nie každodenné) ľudské potreby s vhodnou dostupnosťou najmä individuálnou a hromadnou dopravou čím spádová oblasť predstavuje okruh cca. 30km; špecifická vybavenosť, predstavuje druh sociálnej infraštruktúry, ktorý napĺňa občasné až výnimočné ľudské potreby resp. so špecifickou väzbou na konkrétne prostredie s vhodnou dostupnosťou najmä individuálnou a hromadnou dopravou bez špecifikácie spádovej oblasti. Zabezpečenie jednotlivých vybavenostných zariadení v ekonomike trhového hospodárstva bude kombinované samoreguláciou a reguláciou na úrovni štátnej, regionálnej alebo mestskej samosprávy (členenie na komerčne atraktívne služby a komerčne neatraktívne služby). Úlohou územnoplánovacieho procesu je sledovať a definovať najmä komerčne neatraktívne služby (alebo služby, ktoré nemožno efektívne ziskovo komerčne prevádzkovať) a zabezpečovať ich umiestňovanie do územia v polohách na to primeraných a vhodných. Komerčne atraktívne služby regulovať z pohľadu ich vhodného umiestňovania do územia (polohová, priestorová a funkčná regulácia).

3. ZÁSADY ROZVOJA A UMIESTŇOVANIA ŠKOLSKÝCH ZARIADENÍ

Materská škôlka (základná vybavenosť).

Potreby v rámci PFCelku Mlynárce zabezpečiť výstavbou škôlky s predpokladanou kapacitou 200 žiakov v integrácii so základnou školou. Umiestnenie v rámci územia musí spĺňať základné podmienky z hľadiska dostupnosti (do 400m) a z hľadiska priestorovej lokalizácie je vhodné umiestniť takéto zariadenia v polohách mestských a miestnych centier alebo mestských a miestnych urbanistických osí v dotyku / na rozhraní s obytnou zónou v integrácii s areálmi základných škôl.

Základná škola (základná vybavenosť).

V rámci územia zóny podľa predpokladaných demografických ukazovateľov bude v území potrebné vybudovať novú základnú školu resp. zvýšiť kapacitu niektorých k územiu zóny dostupných existujúcich škôl. Potrebu v rámci PFCelku Mlynárce sa predpokladá zabezpečiť výstavbou novej základnej školy pre 700 žiakov.

Umiestnenie základnej školy v rámci územia musí spĺňať podmienky z hľadiska dostupnosti (do 400m pre I. stupeň a do 800m pre II. stupeň základných škôl) a z hľadiska priestorovej lokalizácie umiestniť takéto zariadenie v polohe mestských a miestnych urbanistických osí alebo v okrajových polohách miestneho centra.

Prevádzkove základnú školu riešiť ako komplexné zariadenie hlavných, doplnkových a pomocných prevádzok (stravovanie, telovýchovné zložky, technické prevádzky). Športové časti školy riešiť s možnosťou prístupu obyvateľov v obdobiach mimo vyučovacích hodín.

Gymnázium, stredná odborná škola, stredné odborné učilište, učilište (vyššia vybavenosť) - nie je požiadavka na umiestnenie.

Základná umelecká škola (vyššia vybavenosť) -nie je požiadavka na umiestnenie.

Jazyková škola (vyššia vybavenosť) - nie je požiadavka na umiestnenie.

Dom mládeže (vyššia vybavenosť) - nie je požiadavka na umiestnenie.

Univerzita (špecifická vybavenosť) - nie je požiadavka na umiestnenie.

4. ZÁSADY ROZVOJA A UMIESTŇOVANIA CIRKEVNÝCH ZARIADENÍ

Kostol (základná vybavenosť) - nie je požiadavka na umiestnenie.

5. ZÁSADY ROZVOJA A UMIESTŇOVANIA ZDRAVOTNÍCKYCH ZARIADENÍ

Zdravotné stredisko (základná vybavenosť), alebo **samostatná ambulancia** (základná vybavenosť). Zdravotné stredisko predstavuje službu prvého kontaktu, z tohto pohľadu je primárnym stupňom štruktúry zdravotníckej starostlivosti. V rámci riešeného územia sa

požaduje vytvoriť podmienky pre sieť zdravotných stredísk v dostupnosti (do 600 a maximálne 800 m). Umiestnenie riešiť v centrách alebo v polohe mestských urbanistických osí. Predpokladáme integráciu s lekárňami. Predpokladá sa možnosť riešenia súkromnej ambulantnej lekárskej činnosti so sústredením viacerých ambulancií prípadne vznikom samostatných ambulancií v rozptyle. V rámci riešeného územia je potrebné vytvoriť územné podmienky pre výstavbu samostatného zdravotného strediska .

Lekáreň (vyššia vybavenosť). Umiestnenie lekární v rámci územia predpokladáme zabezpečovať v polohe centier a mestských osí a v integrácii so zdravotnými strediskami alebo v rámci zoskupení zdravotných ambulancií.

Jasle (vyššia/špecifická vybavenosť). V prípade potreby a záujmu je nutné zriaďovať takéto služby v rámci miestnych urbanistických osí a v integrácii so zariadeniami materských škôl.

Poliklinika (vyššia vybavenosť) - nie je požiadavka na umiestnenie.

6. ZÁSADY ROZVOJA A UMIESTŇOVANIA KULTÚRNYCH ZARIADENÍ

Samostatná klubovňa (základná, vyššia vybavenosť). Vznik samostatných klubovní nie je všeobecne požadovaná. Možnosť potreby vzniku klubovní je viazaná na záujmové potreby skupín obyvateľstva. Umiestnenie v rámci riešeného územia predpokladá priestorovú lokalizáciu v mestskom alebo miestnom centre, pre prípadné umiestnenie v necentrálnych častiach je nutné posúdiť vzťah k okolitej zástavbe.

Kultúrny dom (vyššia vybavenosť) - nie je požiadavka na umiestnenie.

Kino (vyššia vybavenosť) - nie je požiadavka na umiestnenie.

Všeobecná knižnica (vyššia vybavenosť) - nie je požiadavka na umiestnenie.

Divadelná hudobná scéna, divadelná činoherná a malá scéna (špecifická vybavenosť) - nie je požiadavka na umiestnenie.

Bábková scéna (špecifická vybavenosť) - nie je požiadavka na umiestnenie.

Koncertná sála (špecifická vybavenosť) - nie je požiadavka na umiestnenie.

Letné kino (špecifická vybavenosť) - nie je požiadavka na umiestnenie.

Vedecké knižnice (špecifická vybavenosť) - nie je požiadavka na umiestnenie.

Hvezdáreň (špecifická vybavenosť) - nie je požiadavka na umiestnenie.

Galéria (špecifická vybavenosť) a **múzeum** (špecifická vybavenosť) - nie je požiadavka na umiestnenie.

7. ZÁSADY ROZVOJA A UMIESTŇOVANIA ŠPORTOVÝCH ZARIADENÍ

Telocvična pre verejnosť (základná vybavenosť). Požaduje sa vytváranie takýchto športových zariadení najmä v rámci areálov škôl s možnosťou využívania pre verejnosť v čase mimo vyučovacieho procesu. V prípade požiadavky na realizáciu ako samostatného zariadenia je ich nutné umiestňovať v rámci miestnych centier a miestnych a interakčných urbanistických osí.

Univerzálne ihrisko a športové plochy pre verejnosť (základná vybavenosť). Prevádzky detských ihrísk, otvorených ihrísk pre rôzne druhy športov, upravené univerzálne pre malý futbal, tenis, volejbal, basketbal umiestňovať v rámci areálov škôl s možnosťou využitia pre verejnosť v čase mimo vyučovacieho procesu. Okrem toho pre takéto zariadenia malého rozsahu vytvoriť územné podmienky v rámci obytných blokov v kontexte navrhovanej sídelnej vegetácie ako ich integrálna súčasť so spádovou oblasťou do 200m.

Športový štadión pre konkrétny (organizovaný) šport (vyššia a špecifická vybavenosť) - nie je požiadavka na umiestnenie.

Športová hala (vyššia a špecifická vybavenosť) -nie je požiadavka na umiestnenie.

Krytá plaváreň (vyššia a špecifická vybavenosť). Vhodné je lokalizovať plavárne, ako súčasť školských zariadení (základných škôl), s možnosťou integrácie ich využívania pre verejnosť.

Kúpalisko – otvorená plaváreň (vyššia vybavenosť) - nie je požiadavka na umiestnenie.

Zimný štadión (vyššia a špecifická vybavenosť) - nie je požiadavka na umiestnenie.

Jazdiareň (špecifická vybavenosť) - nie je požiadavka na umiestnenie.

Kynologické cvičisko (vyššia vybavenosť) - nie je požiadavka na umiestnenie.

Strelnica (vyššia a špecifická vybavenosť) - nie je požiadavka na umiestnenie.

Lodenica (špecifická vybavenosť) - nie je požiadavka na umiestnenie.

8. ZÁSADY ROZVOJA A UMIESTŇOVANIA OBCHODNÝCH ZARIADENÍ A ZARIADENÍ SLUŽIEB

Maloobchodná predajňa základného sortimentu (základná vybavenosť)

Prevádzky typu: potraviny, predajňa so zmiešaným tovarom a pod. - ich umiestňovanie plne podlieha trhovému mechanizmu. Z hľadiska regulácie umiestňovania nových prevádzok je potrebných ich lokalizovať v rámci urbanistických centier a osí.

Prevádzka verejného stravovania základného charakteru (základná vybavenosť)

Prevádzky typu: hostinec, jedáleň, bufet. - ich umiestňovanie plne podlieha trhovému mechanizmu. Z hľadiska regulácie umiestňovania nových prevádzok je potrebných ich lokalizovať v rámci urbanistických centier a osí.

Prevádzka služieb základného charakteru (základná vybavenosť)

Prevádzky typu: holičstvo, kaderníctvo, žehliarne, zberne pracovní a čistiarňi, zberne opráv priemyselných tovarov, zákazkové krajčírstvo a oprava odevov, oprava obuvi a pod. - ich umiestňovanie plne podlieha trhovému mechanizmu.

Z hľadiska regulácie umiestňovania nových prevádzok je potrebných ich lokalizovať v rámci urbanistických centier a osí.

Prevádzka verejného stravovania vyššieho charakteru (vyššia vybavenosť)

Prevádzky typu: reštaurácia, vináreň, kaviareň, výčap piva, pivnica, gril bar, schneck bar - ich umiestňovanie plne podlieha trhovému mechanizmu. Z hľadiska regulácie umiestňovania nových prevádzok je potrebné ich umiestňovania v rámci centier a urbanistických osí mestského charakteru. Výnimočne v rámci urbanistických centier a osí miestneho charakteru.

Špecializovaná prevádzka služieb (vyššia vybavenosť)

Prevádzky typu: manikúra, pedikúra, sauna, kúpele, verejné wc a umyvárne, rýchločistiarne, pracovne, požičovne, kopírovacie strediská, stávkové kancelária, projekčné služby, cestovné kancelárie, právnické služby, fotoateliéry, servisné strediská a pod. Z hľadiska regulácie umiestňovania nových prevádzok je potrebné ich umiestňovania v rámci centier a urbanistických osí mestského charakteru. Výnimočne v rámci urbanistických centier a osí miestneho charakteru.

Cintorín, Dom smútku (základná vybavenosť) - nie je požiadavka na umiestnenie.

Obchodné centrum, Hypermarket, Obchodný dom, Špecializovaná maloobchodná predajňa (vyššia alebo špecifická vybavenosť).

Skladba týchto obchodných prevádzok a ich umiestňovania podlieha trhovému mechanizmu. Z hľadiska regulácie umiestňovania prevádzok sa požaduje vytvárať územné podmienky pre ich umiestňovanie v rámci mestských centier a urbanistických osí. V riešenom území sa požaduje väčšie obchodné centrá a hypermarkety umiestňovať do vymedzenej polohy okolo hlavnej cesty – navrhovanejestskej triedy (tzv. severný obchvat).

Tržnica (vyššia vybavenosť) - nie je požiadavka na umiestnenie.

Ubytovacie zariadenia (vyššia alebo špecifická vybavenosť)

Zariadenia typu: hotel, motel, hostel, penzión a pod. - ich umiestňovanie a druhovostná skladba podlieha trhovému mechanizmu. Takéto prevádzky sa požaduje umiestňovať v rámci mestských centier a urbanistických osí. Výnimočne (pri menších nárokoch na pozemok) v rámci urbanistických centier a osí miestneho charakteru.

Ubytovacie zariadenia pre potreby škôl (vyššia alebo špecifická vybavenosť) - nie je požiadavka na umiestnenie.

Pošta, poštový operátor (základná alebo vyššia vybavenosť).

Prevádzky poštových operátorov (ako aj UPS, DHL a pod.) sa žiada v prípade potreby umiestniť hlavne v rámci lokálneho centra.

9. ZÁSADY ROZVOJA A UMIESTŇOVANIA SOCIÁLNYCH ZARIADENÍ

Nie je požiadavka na umiestnenie žiadnych zariadení tohto typu.

10. ZÁSADY ROZVOJA A UMIESTŇOVANIA ADMINISTRATÍVNYCH A SPRÁVNÝCH ZARIADENÍ

Úrady štátnej a regionálnej správy (vyššia a špecifická vybavenosť) – nie je požiadavka na umiestnenie.

Úrady miestnej správy (vyššia a základná vybavenosť) - nie je požiadavka na umiestnenie.

Úrady nekomerčnej administratívy (vyššia vybavenosť) - nie je požiadavka na umiestnenie.

Úrady komerčnej administratívy (vyššia a špecifická vybavenosť)

Do tejto kategórie sú zaradené peňažné a poisťovacie inštitúcie, pošty a telekomunikácie, súkromné masmédiá. Súčasná skladba týchto zariadení a ich umiestňovanie podliehajú trhovému mechanizmu. Z hľadiska regulácie umiestňovania takýchto zariadení je potrebné ich lokalizovať v rámci urbanistického centra mestského významu, výnimočne (pri menších nárokoch na pozemok) v rámci urbanistických centier a osí miestneho charakteru.

Vojenské zariadenia (špecifická vybavenosť) - nie je požiadavka na umiestnenie.

11. ZÁSADY ROZVOJA A UMIESTŇOVANIA ZARIADENÍ A STAVIEB REKREÁCIE A CESTOVNÉHO RUCHU

Navrhované funkčné využitie vymedzeného územia pre účely obytnej zóny determinuje v danom území formovať priestorové podmienky pre zabezpečenie základných a vyšších potrieb každodennej a víkendovej rekreácie pre lokálne a miestne bývajúce obyvateľstvo. Pre potrebu lokálne bývajúceho obyvateľstva bude nutné zabezpečiť na riešenom území priamo v obytnej zástavbe rekreačné oddychové zložky pre potreby cca 40% bývajúceho obyvateľstva. V obytných blokoch bude potreba riešenia priestorov pre:

- oddychové aktivity s charakterom pohybu a pobytu obyvateľov v obytnej zeleni umiestňovanej v rámci vnútroblokov zástavby,
- herné aktivity pre deti a mládež formou ihrísk.

Lokálne potreby pre každodenné rekreačné činnosti bývajúceho obyvateľstva bude možné riešiť aj v priestoroch navrhovaných priestorov ukludnenej dopravy tzv. obytných ulíc. Mali by to byť priestory, ktoré by plnili okrem dopravno-obslužného účelu aj účel denného kontaktu lokálne bývajúceho obyvateľstva všetkých vekových kategórií. Obytnosť vnútroblokových priestorov a obytných ulíc by sa mala dosiahnuť zložkami zelene a plochami vymedzenými pre pohyb, pobyt a herné aktivity hlavne nižších vekových skupín obyvateľstva.

Potreba víkendovej rekreačnej činnosti pre rekreačné pohybové aktivity sa v riešenom území navrhuje zabezpečiť pre miestne bývajúce obyvateľstvo s možnosťou využitia v širšom mestskom význame v priestoroch prírodného koridoru vodného toku rieky Nitra a jej sprievodnej zelene. Zariadenia pre rekreačnú a neorganizovanú športovú funkciu bude možné využívať v jestvujúcej športovej zóne na Sihoti a v navrhovaných priestoroch nachádzajúcich sa mimo riešené územie.

V oblasti cestovného ruchu sa v riešenom území obytnej zóny neuvažuje s formovaním špecifických priestorov a zariadení z dôvodu, že v území nie sú také danosti, ktoré by vyvolávali potrebu využívania pre širší cestovný ruch. Pre oblasť cestovného ruchu vytvárať

podmienky pre oblasť základných služieb vo forme lokalizácie zariadení prechodného ubytovania, stravovania a informačných stredísk v trase tranzitného pohybu na ceste I/51.

12. ZÁSADY PRE UMIESTŇOVANIE ZARIADENÍ A STAVIEB REKREÁCIE A CESTOVNÉHO RUCHU

Osobný prístav pre rekreačnú plavbu, lodenica (špecifická rekreácia) - nie je požiadavka na umiestnenie.

Ubytovacie zariadenia so zameraním na rekreačný pobyt (špecifická rekreácia) - nie je požiadavka na umiestnenie.

13. ZÁSADY ROZVOJA A UMIESTŇOVANIA HOSPODÁRSKÝCH ZARIADENÍ A STAVIEB

V oblasti hospodárskeho rozvoja je proklamovaná snaha mesta Nitra o výraznú podporu rozvoja priemyselného odvetvia čo dokumentuje stratégia formovania priemyselných parkov JUH a SEVER na území mesta. Nie je požiadavka na umiestnenie takýchto zariadení v riešenej zóne.

Vo väzbe na územie priemyselného parku „Sever“ v polohe pozdĺž cesty I/51 ako hlavnej zbernej komunikácie obytného územia sú vymedzené plochy pre možné umiestnenie neareálových prevádzkových zariadení výrobného hygienicky nezávadného charakteru, ktoré nemajú potrebu obmedzovať územie ochranným pásmom. Takéto zariadenia môžu mať charakter výrobných a servisných služieb s využitím pre potreby miestne bývajúceho obyvateľstva. Umiestniť ich možno ako objektové zariadenia samostatne alebo v integrácii prípadne v polyfunkcii s vybavenostnými funkciami.

POĽNOHOSPODÁRSKA VÝROBA

Celé riešené územie je navrhované na začlenenie do zastavaného územia, a preto sa poľnohospodárska výroba na celom území postupne obmedzuje a ukončuje. Je neprípustné vo vymedzenom území zóny umiestňovanie nových poľnohospodárskych prevádzok a zariadení aj dočasného charakteru.

2.18 Požiadavky na verejnú dopravnú vybavenosť územia

- rešpektovať koncepciu verejného dopravného vybavenia v rámci širšieho a riešeného územia podľa spracovanej urbanistickej štúdie a v zmysle súborného stanoviska obstarávateľa k urbanistickej štúdii;
- verejnú dopravnú vybavenosť v rámci riešeného územia je možné umiestňovať výlučne na vymedzených verejných priestranstvách;
- iniciovať zmenu funkčnej triedy rýchlostnej cesty R1 v úseku od kruhového objazdu pod Zoborom po mimoúrovňovú križovatku Lehota s ponechaním významu cesty I/51, ako mimodiaľničného ťahu mestom Nitra a zaradením cesty do funkčnej triedy mestskej zbernej komunikácie B1(B2). Riešenie je podmienené realizáciou južnej trasy rýchlostnej cesty R1 Nitra – Západ – Selenec od križovatky Lehota po križovatku Selenec v súlade s ÚPN mesta Nitry;
- rešpektovať základnú dopravnú cestnú sieť v riešenom území v navrhovaných trasách komunikácií funkčnej triedy C1 a C2 ;
- rešpektovať mostné prepojenia cez rieku Nitra v navrhovanej polohe – realizácia limituje zapojenie cestnej siete riešeného územia do systému mestskej cestnej siete a limituje stavebný rozvoj územia obytnej zóny;
- riešiť a zabezpečiť normovú potrebu a preukázateľnú reálnu potrebu parkovacích a garážovacích miest pre funkčné prevádzky a prevádzkové celky v progresívnych formách na pozemkoch, alebo v objektoch funkčných prevádzok a prevádzkových celkov;
- verejnú parkovaciu stániu na teréne, alebo formou parkovacích domov riešiť a realizovať pri objektoch verejného významu a v kontakte s priestormi námestí;

- rešpektovať profily ulíc a mostných objektov podľa spracovaného katalógu verejných priestorov v rámci urbanistickej štúdie;
- v profile ciest funkčnej triedy B1(2), C1 a C2 riešiť obojstranne parkovacie pruhy.
- v obytných blokoch zástavby riešiť prístupové cesty s ukludnenou dopravou vo forme tzv. obytných ulíc;
- cyklistické chodníky realizovať po nábrežiach rieky obojstranne a v priestoroch navrhovaných ulíc pozdĺž ciest funkčnej triedy B1(2), C1 a C2.

2.19 Požiadavky na verejnú technickú vybavenosť územia

Verejnú technickú vybavenosť v rámci riešeného územia je možné umiestňovať výlučne vo vymedzených verejných priestranstvách (okrem prípojok slúžiacich pre jednotlivé nehnuteľnosti).

Vodné hospodárstvo – vodovod

- rešpektovať trasy existujúcich hlavných rozvodov vodovodu;
- zabezpečiť prípravu a realizáciu zrušenia ochranného pásma I. stupňa vodného zdroja a zrušenie studne nachádzajúcej sa v riešenom území na parcelách navrhovaných pre zástavbu;
- riešiť a realizovať prepojovacie potrubie DN 400 medzi vodojemom Lupka a Mlynárce .

Vodné hospodárstvo – kanalizácia

- v území navrhovanej obytnej zóny riešiť delenie kanalizačnú sieť s odvedením splaškových vôd do mestskej kanalizačnej siete cez zberač D (podľa variantu A urbanistickej štúdie);
- zrealizovať rekonštrukciu kanalizačného zberača D nachádzajúceho sa mimo riešené územie – realizácia podmieňuje napojenie navrhovanej kanalizačnej siete v riešenom území na mestskú kanalizačnú sieť s odvedením splaškových vôd do mestskej ČOV;
- zachovať odvodňovací kanál Jelšina a riešiť jeho zakrytie v úseku pozdĺž cesty severného obchvatu. Krytý kanál riešiť pre odvedenie povrchových vôd z územia priemyselného parku a z časti územia navrhovanej obytnej zóny s vyvedením do rieky Nitra;
- na území navrhovanej obytnej zóny riešiť dažďovú kanalizačnú sieť pre odvedenie povrchových vôd systémom podzemnej kanalizácie do rieky Nitra.

Energetika – zásobovanie el. energiou

- riešiť a zabezpečiť postupnú prekládku vzdušných VN 22kV vedení do zemných káblov v súlade s pripravovaným zámerom správcu elektrifikačnej siete;
- riešiť a zabezpečiť zapojenie riešeného územia do systému elektrifikačnej siete cez RS PP Sever a RS Hydrocentrála realizáciou nových VN zemných kabelových rozvodov s následným prepojením cez jestvujúce a nové navrhované transformačné stanice.

Energetika – zásobovanie plynom

- riešiť a zabezpečiť prekládku vysokotlakového plynovodu v celom úseku od RS pri štadióne až po RS Ruža do polohy mimo územie navrhovanej zástavby a do vymedzeného koridoru v severnom okraji riešeného územia obytnej zóny;
- PFCelok Mlynárce zásobovať zemným plynom z VTL plynovodu PN25 DN300 Jelšovce – Duslo;

- pre PFCelok Mlynárce zriadiť pripojovací VTL plynovod PN40 DN100 a v PFCelku Mlynárce zrealizovať regulačnú stanicu plynu RS 10 000 VTL o výstupnom pretlaku 395 kPa /STL Ds z HDPE MRS 10 o pretlaku do 400 kPa;
- na riešenom území obytnej zóny zrealizovať STL rozvody v uličných priestoroch v postupnosti podľa realizovanej zástavby.

Energetika – zásobovanie teplom

- v riešenom území zóny podporovať napojenie novej zástavby v dosahu centrálného zdroja tepla na tento systém, v etape spracovania návrhu zhodnotiť podmienky pre centrálnu zásobovanie teplom.

Telekomunikácie a telekomunikačné rozvody

- prekládku jestvujúcich telekomunikačných rozvodov zasahujúcich do plôch vymedzených pre zástavbu riešiť v etape realizácie zástavby;
- v území obytnej zóny vymedziť priestory pre umiestnenie telekomunikačnej budovy.

2.20 Požiadavky na vymedzenie pozemkov pre verejnoprospešné stavby

V územných plánoch jednotlivých zón vymedziť plochy a vytvoriť podmienky pre stavby verejného záujmu (verejnoprospešné stavby) a stavby mestského záujmu v rozsahu:

Poznámka: *označenie je zachované podľa označenia v spracovanej urbanistickej štúdii*

Navrhované verejno-prospešné stavby v oblasti stavebnej štruktúry a verejných priestranstiev

UZ-03 vytvorenie priestoru pre lokálne námestie v PFCelku Mlynárce, ako verejnoprospešná stavba (výmera cca 0,4 ha);

UZ-06 vytvorenie uličného priestoru v PFCelku Lúky a Mlynárce - prepojenie centra Lúky a Mlynárce ako verejnoprospešná stavba (výmera cca 1,4 ha), verejný priestor v celkovej šírke 26m (typ verejného priestranstva C – pozri katalóg verejných priestranstiev spracovaný v urbanistickej štúdii) pre umiestnenie cestnej komunikácie, cyklistického a pešieho chodníka, technického vybavenia územia a verejnej zelene s funkciami vnútromestského tranzitu a prístupu k zástavbe, verejnoprospešná stavba vyplývajúca z nadradenej územnoplánovacej dokumentácie UPNO Nitra pod označením 1.13;

UZ-07 vytvorenie uličného priestoru v PFCelku Lúky ako verejnoprospešná stavba (výmera cca 1,6 ha), verejný priestor v celkovej šírke 36,5m (typ verejného priestranstva B – pozri katalóg verejných priestranstiev) pre umiestnenie cestnej komunikácie, cyklistického a pešieho chodníka, technického vybavenia územia a verejnej zelene s funkciami vnútromestského tranzitu a prístupu k zástavbe, verejnoprospešná stavba vyplývajúca z nadradenej územnoplánovacej dokumentácie UPNO Nitra pod označením 1.14;

UZ-10 vytvorenie uličného priestoru v PFCelku Mlynárce ako verejnoprospešná stavba (výmera cca 4,4 ha), verejný priestor v celkovej šírke 22,5m (typ verejného priestranstva E – pozri katalóg verejných priestranstiev spracovaný v urbanistickej štúdii) pre umiestnenie cestnej komunikácie, cyklistického a pešieho chodníka, technického vybavenia územia a verejnej zelene s funkciami vnútromestského tranzitu a prístupu k zástavbe. Verejnoprospešná stavba vyplývajúca z nadradenej územnoplánovacej dokumentácie UPNO Nitra pod označením 1.15 a 1.16;

UZ-13 vytvorenie uličného priestoru v PFCelku Mlynárce ako verejnoprospešná stavba (výmera cca 0,4 ha), verejný priestor v celkovej šírke 22,5m (typ verejného priestranstva E – pozri katalóg verejných priestranstiev spracovaný v urbanistickej štúdii) pre umiestnenie cestnej komunikácie, cyklistického a pešieho chodníka, technického vybavenia územia

a verejnej zelene s hlavnou funkciou napojenia priemyselného parku Sever. Na riešenom území sa nachádza iba časť tohto priestoru.

Navrhované verejno-prospešné stavby v oblasti verejného dopravného vybavenia

UD-02 most Kmeťova v ÚPCelku Mlynárce (výmera územia cca 0,3 ha), realizácia cestného mostného objektu v predĺžení Kmeťovej ulice s napojením na Bratislavskú ulicu.

Navrhované verejno-prospešné stavby v oblasti verejného technického vybavenia

UT-01 priestorový koridor pre uloženie technických sietí s ochranným pásmom vymedzený v ÚPCelkoch Lúky a Mlynárce (výmera pozemku celkom cca 9,9 ha);

Navrhované stavby mestského záujmu v oblasti školstva

SEŠ-02 plochy pre materskú a základnú školu v PFCelku Mlynárce (výmera cca 2,7 ha), integrované zariadenie prevádzok materskej školy a základnej školy slúžiace na zabezpečenie základných vybavenostných potrieb územia - areál vybavený budovou školy, telocvičňou, vonkajším univerzálnym ihriskom a vonkajšími športovými plochami s možnosťou verejného užívania.

Navrhované stavby mestského záujmu v oblasti zdravotníctva

SEZ-03 plocha pre objekt zdravotného strediska v PFCelku Mlynárce (výmera cca 0,2 ha), zdravotné stredisko pre lokálne potreby so sústredením ambulancií primárnej zdravotnej starostlivosti.

Územné vymedzenie verejnoprošpešných stavieb a stavieb mestského záujmu bude spresnené v návrhu územného plánu zóny .

2.21 Požiadavky na varianty a alternatívy rozvoja územia – pokyny na spracovanie návrhu územnoplánovacej dokumentácie zóny na základe vyhodnotenia výsledkov z prerokovania konceptu riešenia – variantnej urbanistickej štúdie

Mesto Nitra v roku 2007 obstaralo vypracovanie urbanistickej štúdie pre vymedzené územie zón PFCelkov Šindolka, Lúky a Mlynárce vo dvoch variantoch. V roku 2008 zabezpečilo prerokovanie urbanistickej štúdie v súlade so stavebným zákonom. Na podklade vyjadrení a pripomienok z prerokovacieho konania obstarávateľ vypracoval „Návrh na vyhodnotenie pripomienok a Súborné stanovisko k urbanistickej štúdii vo dvoch variantoch nahradzujúcej koncept riešenia územného plánu zón PFCelkov Šindolka, Lúky a Mlynárce ktoré predložil Mestskému zastupiteľstvu v Nitre na prerokovanie. Mestské zastupiteľstvo v Nitre prerokovalo „Súborné stanovisko ... a Návrh na vyhodnotenie pripomienok“ na svojom 17. zasadnutí, dňa 26.6.2008 a v zmysle uznesenia č.216/2008-MZ zobralo na vedomie „Súborné stanovisko“ a odsúhlasilo „Vyhodnotenie pripomienok ...“. Na základe tohto uznesenia Útvár hlavného architekta mesta Nitra zabezpečil spracovanie zadania pre územný plán zóny Šindolka I. v zmysle pokynov vyplývajúcich zo súborného stanoviska a vyhodnotenia pripomienok.

Požiadavky riešenia zón PFCelkov Šindolka, Lúky a Mlynárce v zmysle súborného stanoviska a vyhodnotenia pripomienok k urbanistickej štúdii sú obsiahnuté v požiadavkách na jednotlivé oblasti problematik, ktoré bude riešiť návrh územného plánu zóny Mlynárce I., Nitra. V zmysle vyhodnotených stanovísk a vyjadrení v procese verejného prerokovania konceptu riešenia- variantnej urbanistickej štúdie boli v súbornom stanovisku formulované ďalšie požiadavky, ktoré je nutné rešpektovať pri vypracovaní návrhu územného plánu zóny Šindolka I.:

1. funkčné využitie plôch v PFCelku Mlynárce a prevažne v celom riešenom území a dopravnú koncepciu riešiť podľa variatu „A“ konceptu riešenia - urbanistickej štúdie;
2. verejné priestory riešiť v súlade so spracovaným návrhom katalógu verejných

- priestranstiev v rámci urbanistickej štúdie;
- rešpektovať výškové obmedzenie stavieb v súlade s rozhodnutím Leteckého úradu SR zn. 3151/309-1097-OP/2008 zo dňa 23.3.2009 a obmedzenia zakresliť do dokumentácie územného plánu zóny;
 - v záväznej časti k návrhu ÚPNZ zapracovať požiadavky na zabezpečenie predstihového záchranného pamiatkového výskumu v súlade so zákonom o ochrane pamiatkového fondu;
 - v jednotlivých stupňoch ÚPD zhodnotiť podmienky pre centrálné zásobovanie teplom príslušnej časti územia;
 - problematiku vodného hospodárstva v riešenom území priebežne počas spracovávania ÚPD konzultovať so správcami ZVS a.s. závod Nitra a SVP š.p. – Správa Dolnej Nitry;
 - technické riešenie rozvodov telekomunikačnej siete T-Com v štádiu návrhu ÚPNZ konzultovať so správcom siete;
 - do územia vo väzbe na rieku začleniť vodné plochy a umelé vodné kanály pre výraznejšie uplatnenie „vody“ ako koncepčného prvku v obytnom prostredí;
 - posúdiť podmienky a zhodnotiť ďalšie možnosti priameho dopravného (pešieho aj automobilového) prepojenia na Staré mesto;
 - usporiadať vlastnícke vzťahy k pozemkom, na ktorých budú vymedzené verejné priestory (hlavné ulice, námestia a plochy verejnej zelene) a verejnoprospešné stavby v mestskom záujme.

2.22 Požiadavky na rozsah a spôsob spracovania dokumentácie návrhu územného plánu zóny

- Podkladom pre vypracovanie Návrhu ÚPN zóny Mlynárce I., Nitra bude schválené zadanie ÚPN zóny Mlynárce I., Nitra.
- Návrh riešenia ÚPN zóny Mlynárce I., Nitra musí rešpektovať podmienky, požiadavky a naväznosti určené pre koncepciu širšieho územia navrhovanej obytnej zóny v zmysle Mestským zastupiteľstvom v Nitre schváleného súborného stanoviska ku konceptu riešenia – variantnej urbanistickej štúdii územia „Párovské lúky“.
- Dokumentácia Návrhu ÚPN zóny Mlynárce I., Nitra bude spracovaná v rozsahu a spôsobom podľa stavebného zákona a vyhlášky MŽP SR č.55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii §13.
- Návrh ÚPN zóny bude spracovateľom vypracovaný a odovzdaný obstarávateľovi v troch tlačových sadách dokumentácie a 1x v digitálnej forme na CD nosiči vo formátoch JPEG, alebo PDF grafická časť a textová časť v textovom editore Word. Na podklade výsledkov z prerokovacieho konania podľa § 22 a §23 stavebného zákona, spracovateľ upraví a doplní návrh v zmysle vyhodnotenia pripomienok a požiadaviek a čistopis návrhu ÚPN zóny Šindolka I. odovzdá obstarávateľovi v tlačovom vyhotovení v 3 sadách v textovej a grafickej časti a 1x v digitálnej forme na CD nosiči – grafická časť v súboroch „dwg“ a textová časť v súbore „doc“.

3. Postup prerokovania Zadania pre spracovanie Územného plánu zóny Mlynárce I. , Nitra

Mesto Nitra – obstarávateľ územného plánu zóny oznámilo dotknutým orgánom štátnej správy, orgánom samospráv, správcom inžinierskych sietí, právnickým osobám, verejnosti a príslušným výborom mestskej časti prerokovanie zadania a určil 30-dňovú lehotu od 1.7.2009 do 6.8.2009 na jeho pripomienkovanie. Samostatné prerokovania s dotknutými orgánmi štátnej správy prebiehali v mesiacoch november 2009 až marec 2010. Pripomienky a stanoviská doručené k zadaniu boli vyhodnotené v spolupráci s Komisiou pre územné

plánovanie, architektúru a investičnú činnosť MZ v Nitre a spracovateľa zadania. Vyhodnotenie stanovísk a pripomienok tvorí prílohu k materiálu.

4. Povinný obsah návrhu Územného plánu zóny Územného plánu zóny Mlynárce I., Nitra

Dokumentácia návrhu územného plánu zóny sa bude členiť na textovú a grafickú časť; textová časť obsahuje smernú a záväznú časť:

A. Textová časť bude obsahovať:

- a) základné údaje,
- b) riešenie územného plánu zóny,
- c) doplňujúce údaje,
- d) dokladovú časť, ktorá sa po skončení prerokovania návrhu priloží k dokumentácii o prerokúvaní.

a) Základné údaje

- a.1) Hlavné ciele riešenia a úlohy, ktoré územný plán zóny rieši,
- a.2) Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu zóny, ktorý obsahuje riešené územie, ak existuje,
- a.3) Údaje o súlade riešenia územia so zadaním a so súborným stanoviskom z prerokovania konceptu.

b) Riešenie územného plánu zóny:

b.1) Vymedzenie hranice riešeného územia. a jeho geografický opis.

- vymedzenie riešeného územia s uvedením parcelných čísel všetkých regulovaných pozemkov

b.2) opis riešeného územia

b.3) Väzby vyplývajúce z riešenia a záväzných častí územného plánu mesta

- záväzné časti ÚPN - mesta a spôsob ich zapracovania do návrhu ÚPN zóny Mlynárce I., Nitra
- zhodnotenie výsledkov prerokovania konceptu riešenia – urbanistickej štúdie s príslušnými orgánmi štátnej správy, obcí a verejnosťou, ich uplatnenie v návrhu ÚPN zóny Mlynárce I., Nitra.

b.4) Vyhodnotenie limitov využitia územia

- limity využitia prírodných zdrojov a potenciálu územia
- ochranné pásma, chránené územia, stavebné uzávery a iné rozhodnutia štátnych orgánov,
- kapacity a umiestnenia verejného technického vybavenia územia

b.5) Urbanistickú koncepciu priestorového a funkčného usporiadania územia a funkčného využitia pozemkov a urbánnych priestorov a stavieb.

- riešenie bývania,
- riešenie občianskej vybavenosti, verejnej dopravnej a technickej vybavenosti
- riešenie priestorovej kompozície a organizácie územia, riešenie zelene, zásady ochrany a využívania osobitne chránených častí prírody a krajiny,

b.6) Začlenenie stavieb do okolitej zástavby, do pamiatkových rezervácií, pamiatkových zón.

- stanovenie základnej urbanistickej koncepcie a kompozície zóny,
- vymedzenie potrieb bývania, občianskej vybavenosti, rekreácie, výroby, dopravy, zelene a ostatných plôch,
- zásady ochrany a využitia kultúrnohistorických a prírodných hodnôt,

b.7) Určenie pozemkov, ktoré nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky:

- vymedzenie častí územia pre riešenie vo väčšej podrobnosti - v urbanisticko-architektonickej štúdii, na základe súťaže,

b.8) Zastavovacie podmienky na umiestnenie jednotlivých stavieb s určením možného zastavania a únosnosti využívania územia

- umiestnenie stavby na pozemku a určenie polohy stavby na pozemku, najmä vymedzenie hranice na umiestnenie stavby, uličnej a stavebnej čiary, stanovenie hĺbky, šírky a výšky zastavania (podlažnosti) vo vzťahu k úrovni terénu a napojenia stavby na možnosti prístupu z miestnej komunikácie alebo účelovej komunikácie, k hranici susediacich pozemkov, k umiestneniu verejného technického vybavenia, k existujúcim stavbám a plochám zelene.
- intenzitu zastavania, prípustnosť a neprípustnosť zastavania podľa druhu stavieb a ich účelového využitia, najmä rozsah a mieru stavebného využitia vyjadrené koeficientom zastavanosti, indexom podlažnosti, koeficientom stavebného objemu, podielom zelene vrátane nezastavaných plôch na pozemku a limitmi podľa druhu stavby,
- prípustnosť architektonického riešenia stavieb, najmä z hľadiska zachovania charakteru existujúcej zástavby, stavebný sloh, tvaroslovie, sklon strechy, použitie niektorých stavebných výrobkov, druh oplatenia.
- opis dopravného a technického riešenia a prípustnosť pripojenia na verejné dopravné a technické vybavenie územia s uvedením jeho kapacity, najmä trasovanie a rozmerové parametre líniových stavieb verejnej dopravnej technickej vybavenosti, vrátane napojenia na pozemok s určením spôsobu odvozu alebo zneškodnenia odpadu.
- ďalšie podmienky vyplývajúce z hlavných cieľov a úloh riešenia, napr. znižovanie negatívnych vplyvov na zložky životného prostredia, riešenie stavieb užívaných osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, riešenie protipožiarnych a protipovodňových opatrení.

b.9) chránené časti krajiny,

b.10) etapizáciu a vecnú časovú koordináciu uskutočňovania obnovy, prestavby, výstavby, asanácií, vyhlásenia chránených častí prírody, ochranných pásiem, zmeny využitia územia a iných cieľov a úloh,

b.11) Pozemky na verejnoprospešné stavby, stavebnú uzáveru a na vykonanie asanácie,

Zoznam verejnoprospešných stavieb

Za verejnoprospešné stavby sa považujú stavby (trasy a zariadenia) určené na verejnoprospešné služby a pre verejné technické vybavenie územia podporujúce jeho rozvoj a ochranu životného prostredia (stavby pre zneškodňovanie odpadov, pre zásobovanie vodou, odvádzanie odpadových vôd a ich čistenie, pre verejnú dopravu, pre verejné školstvo, verejnú správu a pod.

Stavebné uzávery

Zoznam jestvujúcich prípadne pripravovaných stavebných uzáverov s popisom vymedzenia a termínom ukončenia.

b.12) Návrh záväznej časti.

Záväzná časť obsahuje presne formulovaný návrh regulatívov na funkčne a priestorovo homogénne jednotky a jednotlivé pozemky vychádzajúce zo zastavovacích podmienok na umiestňovanie stavieb, ktoré určujú spôsob využitia územia a obmedzujú, vylučujú alebo podmieňujú umiestňovanie stavieb na pozemku.

Záväzná časť územného plánu zóny obsahuje:

- a) zásady a regulatívy priestorového usporiadania územia a funkčného využitia pozemkov a stavieb,
- b) regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia
- c) regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch s určením zastavovacích podmienok,
- d) určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb,
- e) regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby,

- f) určenie stavieb, na ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavby,
- g) požiadavky na delenie a scelovanie pozemkov,
- h) pozemky pre verejnoprospešné stavby a na vykonanie asanácie v riešenom zastavanom území obce,
- i) zoznam verejnoprospešných stavieb,
- j) schému záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb.

B. Grafická časť

Grafická časť územného plánu zóny obsahuje hlavné výkresy doplnené výškopisom so zameraním sa na limity využitia územia, na koordináciu súčasnej a navrhovanej verejnej dopravnej a technickej vybavenosti, na ochranu prírody a krajiny vrátane náležitostí podľa § 7 ods. 2,3 a 4 zákona NR SR č. 127/1994 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie:

- 1) výkres širších vzťahov v mierke 1:5000,
- 2) výkres komplexného urbanistického návrhu riešeného územia, v mierke 1:1000,
- 3) výkres verejnej dopravnej a technickej vybavenosti s vyznačením vstupov na pozemok, v mierke 1:1000,
- 4) hlavný výkres priestorovej a funkčnej regulácie celého riešeného územia, určenie zastavovacích podmienok regulovaných priestorov a pozemkov vrátane určenia pozemkov na verejnoprospešné stavby, v mierke 1:1000,
- 5) riešenie jednotlivých blokov zástavby v mierke 1:500 s regulatívami a osadzovacími podmienkami,
- 6) doložku civilnej ochrany.

Dôvodová správa

Mesto Nitra v súlade so záväznou časťou schváleného Územného plánu mesta Nitry, zabezpečuje územnoplánovaciú dokumentáciu zóny pre priestorovo funkčné celky - PFCelky Mlynárce, Lúky a Šindolka (lokalita Párovské lúky) v nasledovných etapách:

1. zabezpečenie spracovania prieskumov a rozborov,
2. zabezpečenie spracovania variantnej urbanistickej štúdie „ Párovské lúky“ nahrádzajúcej koncept riešenia územného plánu zóny a jej prerokovanie
3. schválenie súborného stanoviska ku konceptu riešenia
4. zabezpečenie obstaranie zadania pre spracovanie návrhu územného plánu zóny a jeho prerokovanie,
5. schválenie zadania pre spracovanie návrhu územného plánu zóny, mestským zastupiteľstvom
6. zabezpečenie spracovania návrhu riešenia územnoplánovacej dokumentácie a jeho prerokovanie,
7. príprava podkladov na schválenie návrhu územnoplánovacej dokumentácie,
8. schválenie návrhu územného plánu zóny schvaľovacím orgánom - Mestským zastupiteľstvom v Nitre.
9. uloženie územnoplánovacej dokumentácie na príslušných úradoch (Krajský stavebný úrad v Nitre, Mesto Nitra, MsÚ v Nitre - stavebný úrad a útvar hlavného architekta)

Schválené zadanie bude podkladom pre spracovanie Návrhu územného plánu zóny Mlynárce I., Nitra.

Zadanie pre spracovanie územného plánu zóny Mlynárce I., Nitra bolo prerokované podľa § 20 stavebného zákona s dotknutými orgánmi štátnej správy, samosprávy, právnickými osobami a verejnosťou mesta Nitry. V rámci prerokovania boli doručené pripomienky a požiadavky, ktoré spolu s návrhom na vyhodnotenie tvoria prílohu materiálu. Akceptované pripomienky v návrhu na vyhodnotenie pripomienok, ktoré priamo súvisia a dotýkajú sa riešeného územia boli zapracované do návrhu zadania.

Stanovisko Komisie pre územné plánovanie architektúru a investičnú činnosť pri MZ v Nitre:

Komisia pre územné plánovanie architektúru a investičnú činnosť pri MZ v Nitre

p r e r o k o v a l a

informáciu o priebehu prerokovania zadania pre vypracovanie Územného plánu zóny v lokalite Párovské lúky, hlavné okruhy vznesených námietok a pripomienok a pripravované stavebné zámery vlastníkov pozemkov v častiach riešeného územia Mlynárce a Šindolka na podklade predložených urbanistických štúdií,

o d p o r ú č a

postupovať etapovite v prípade ucelených stavebných zámerov vlastníkov pozemkov vypracovaných v súlade s celkovou koncepciou dostavby územia, schválenou v súbornom stanovisku ku konceptu riešenia územného plánu zóny

n e m á n á m i e t k y

k predloženiu zadania pre spracovanie Územného plánu zóny Mlynárce I., Nitra a zadania pre spracovanie Územného plánu zóny Šindolka I., Nitra, na schválenie Mestskému zastupiteľstvu v Nitre.

PRIPOMIENKY K ZADANIU PRE SPRACOVANIE ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY MLYNÁRCE I., NITRA S NÁVRHOM NA VYHODNOTENIE.

A) PRIPOMIENKY DOTKNUTÝCH ORGÁNOV ŠTÁTNEJ SPRÁVY SAMOSPRÁVY A SPRÁVCOV A VLASTNÍKOV DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA:

1. Inšpektorát práce Nitra, Jelenecká 49, 950 38 Nitra

Inšpektorát práce nemá pripomienky k prerokovaniu zadania pre vypracovanie územného plánu zóny.

Návrh na vyhodnotenie pripomienky:

Vaše vyjadrenie Mesto Nitra berie na vedomie.

2. Nitrianska teplárenská spoločnosť a.s. Nitra, Janka Kráľa 122, 949 01 Nitra

Mesto Nitra má schválenú energetickú koncepciu zásobovania teplom. V zmysle tejto koncepcie všetky väčšie sídelné útvary nachádzajúce sa v intraviláne mesta sú zásobované teplom z CZT /centrálny zdroj tepla/

NTS navrhuje pre zónu Párovské lúky dve riešenia:

a. Dodávka tepla z existujúceho zdroja tepla CZT Párovce

/potrebná úprava zdroja a realizácia prívodu tepla potrubím z kotolne na Párovské lúky – vyriešenie hlavnej trasy/

b. Vybudovanie nového CZT pre Párovské lúky

/potrebné vyriešiť jeho umiestnenie v rámci lokality/

NTS uprednostňuje variantu „a“. Jej vybudovanie však závisí od ekonomických prepočtov v ďalších stupňoch riešenia projektu a dohovoru s investormi.

Stratégia výroby tepla v CZT má svoje opodstatnenie hlavne z pohľadu dlhodobého udržania kvality životného prostredia. CZT produkuje do ovzdušia podstatne menšie množstvá exhalátov ako množstvo malých domových kotolní /podľa výpočtových údajov u malých kotolní sa jedná o 25 násobne väčšie množstvá exhalátov/ CZT sú častejšie kontrolované štátnymi orgánmi z pohľadu bezpečnosti a hospodárnosti. Normové využívanie spaľovaného množstva paliva, kontrola technickej účinnosti zariadení, overovanie možností využívania iných alternatívnych palív, to všetko pri výrobe tepla v CZT prebieha na rozdiel od decentralizovaného systému vlastných domových kotolní, kde sú tieto princípy absolútne zanedbávané. CZT dávajú vždy vyššie záruky hospodárnosti a bezpečnosti pre každého investora a konečného odberateľa.

Vzhľadom na evidentné prednosti výroby a dodávky tepla z CZT, NTS doporučuje nielen v prípade Párovských lúk, ale vo všeobecnosti uprednostniť strategický princíp výroby tepla v CZT aj pri všetkých ostatných zámeroch budovania nových obytných zoskupení v rámci mesta Nitra.

Návrh na vyhodnotenie pripomienky:

Vašu pripomienku Mesto Nitra akceptuje v zmysle záväznej časti Územného plánu mesta Nitry v oblasti rozvoja technickej infraštruktúry, v ktorej je stanovený regulatív - podporovať napojenie novej zástavby v dosahu centrálného zdroja tepla na tento systém.

3. Obvodný úrad životného prostredia v Nitre, Janka Kráľa 124, 949 01 Nitra
- odbor kvality životného prostredia – odpady

So zverejnenou dokumentáciou z hľadiska odpadového hospodárstva súhlasíme bez pripomienok.

Návrh na vyhodnotenie pripomienky:

Vaše vyjadrenie Mesto Nitra berie na vedomie.

4. Krajský úrad životného prostredia, J. Kráľa 124, 949 01 Nitra

Žiadosť o vyjadrenie k zadaniu pre spracovanie ÚP Párovské lúky sme odstúpili Obvodnému úradu životného prostredia v Nitre.

Návrh na vyhodnotenie pripomienky:

Vaše vyjadrenie Mesto Nitra berie na vedomie.

5. Letové prevádzkové služby SR, š.p. Letisko M. R. Štefánika, 823 07 Bratislava

Na základe opisu určeného ochranného pásma leteckého pozemného zariadenia DVOR/DMEid.NIT k riešenému územiu nemáme pripomienky, nakoľko budúca výstavba v zmysle zadania na vypracovanie územného plánu zóny Párovské lúky v Nitre nebude mať vplyv na činnosť uvedeného zariadenia a taktiež nebude mať vplyv na podzemné inžinierske siete, ktoré sú vo vlastníctve Slovenskej republiky a v správe LPS SR š.p.

Návrh na vyhodnotenie pripomienky:

Vaše vyjadrenie Mesto Nitra berie na vedomie.

6. Úrad Nitrianskeho samosprávneho kraja

Zadanie územného plánu zóny Párovské lúky nie je v rozpore so Zmenami a doplnkami č.2 ÚPN VÚC Nitrianskeho kraja. Úrad Nitrianskeho samosprávneho kraja nemá k zadaniu žiadne pripomienky.

Návrh na vyhodnotenie pripomienky:

Vaše vyjadrenie Mesto Nitra berie na vedomie.

7. Lesy SR, š.p., OZ Palárikovo, Remeselnícka 48, 941 11 Palárikovo

Podanie požadujeme doplniť v súlade s vyhl. MP SR č.12/2009 Z.z. o ochrane LP pri územnoplánovacej činnosti, §4 písm. a-f v listinnej podobe (§6 spomínanej vyhlášky) v prípade:

- zásahu do integrity LP v našom obhospodarovaní
- zásahu do ochranného pásma príľahlého lesa (50 m od KN – C hranice LP)
- zásahu do iných majetkových práv našej organizácie

Postačujúci bude výťah komentárov v rozsahu danom § 4 týkajúci sa lokalít v našej správe, alebo obhospodarovaní vrátane príslušných grafických príloh.

Po doplnení Vášho podania vypracuje naša organizácia konečné stanovisko.

Predpokladá sa však, že organizácia zotrvá na svojom obvyklom stanovisku k návrhom ÚP obcí /ich zmien a doplnkov/: „ nezasahovať do spôsobu obnovy ani drevinovej skladby lesných porastov v našom obhospodarovaní, neodôvodnene meniť kategorizáciu lesov, hospodársky tvar lesa ani hospodársky spôsob.“ Uvedené je nezlučiteľné s neodôvodneným preferovaním prirodzenej obnovy, prirodzenej drevinovej skladby, náhrady nepôvodných drevín ako i obmedzovaním ťažby veľkoplošnými holorubmi nad rámec platného LHP nerešpektujúc oprávnené hospodárske záujmy našej organizácie.

V prípade že riešené zadanie ÚP nerieši ani nezasahuje do vyššie uvedeného a teda neprichádza k stretu záujmov s našou organizáciou, nemáme námietky voči schváleniu zadania ÚP Vášho mesta.

Návrh na vyhodnotenie pripomienky:

Zadanie Územného plánu zóny Mlynárce I., Nitra nenavrhuje zásah do spôsobu obnovy, ani drevinovej skladby lesných porastov v obhospodarovaní Vašej organizácie Lesy SR, š.p., OZ Palárikovo, zmenu kategorizácie lesov, hospodársky tvar lesa, ani hospodársky spôsob.

Riešené územie zóny Mlynárce I., Nitra – nezasahuje do ochranného pásma.

Ďalší stupeň: „Návrh Územného plánu zóny Mlynárce I., Nitra v lokalite Párovské lúky“, Vám bude predložený k vyjadreniu.

8. Krajské riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Nitre

Z hľadiska riešenia základných zásad ochrany pred požiarimi nehnuteľného a hnutel'ného majetku ako aj ochrany osôb je nutné dodržiavať príslušné legislatívne ustanovenia a to najmä:

- vhodnosť umiestnenia navrhovaných stavieb od okolitej zástavby predovšetkým v závislosti od pravdepodobných odstupových vzdialeností a bezpečnostných vzdialeností medzi stavbami

- určenie predbežného množstva vody na hasenie požiarov, možnosť a spôsob zabezpečenia stavieb vodou na hasenie požiarov

- zabezpečenie prístupových komunikácií a nástupových plôch na zásah hasičskou jednotkou.

Návrh na vyhodnotenie pripomienky:

Vaše pripomienky Mesto Nitra akceptuje, budú zapracované do zadania Územného plánu zóny Mlynárce I., Nitra.

9. Železnice SR, Generálne riaditeľstvo, Klemensova 8, 813 61 Bratislava

Vzhľadom na to, že záujmové územie nezasahuje do ochranného pásma dráhy ani inak nemá vplyv na zariadenia v správe ŽSR, nemáme k zadaniu žiadne pripomienky.

Katastrálnym územím mesta Nitra prechádza jednokoľajová, neelektrifikovaná železničná trať Šurany – Veľké Bielice. V súčasnosti tu z hľadiska rozvojových záujmov ŽSR nie je plánovaná žiadna činnosť. Výhľadovo sa uvažuje o elektrifikácii uvedenej trate. Všetky zariadenia v správe ŽSR sú dlhodobo stabilizované.

Zároveň Vás upozorňujeme, že stavebná činnosť v ochrannom pásme dráhy (60m od osi koľaje) podlieha dodržiavaniu ustanovení zákona č. 164/1996 Z.z. Novozriadované križovania s cestnými komunikáciami žiadame riešiť mimoúrovňovo. Obytné zóny odporúčame situovať mimo ochranného pásma dráhy. V opačnom prípade je potrebné zabezpečiť opatrenia na elimináciu nepriaznivých účinkov železničnej dopravy stavebníkom. Požadujeme rešpektovať súčasné zariadenia v správe ŽSR, ktorých správcom je ŽSR, Oblastné riaditeľstvo Trnava.

Návrh na vyhodnotenie pripomienky:

Vaše stanovisko Mesto Nitra berie na vedomie.

10. Slovenský produktovod a.s., Správa spoločnosti, 920 64 Kľačany

Nedochádza k stretu záujmov medzi uvedenou akciou a našimi produktovodnými vedeniami.

Návrh na vyhodnotenie pripomienky:

Vaše vyjadrenie Mesto Nitra berie na vedomie.

11. Obvodný bankský úrad, Prievozska 30, 821 05 Bratislava

Obvodný bankský úrad k územnému plánu zóny nemá námietky, nakoľko podľa evidencie tunajšieho úradu sa na predmetnom území nenachádzajú ložiská vyhradených nerastov (nie sú určené ložiskové územia ani dobývacie priestory) a nie sú ani iné záujmy, ktoré by bolo potrebné chrániť podľa bankských predpisov.

Návrh na vyhodnotenie pripomienky:

Vaše vyjadrenie Mesto Nitra berie na vedomie.

12. Obecný úrad Lužianky – starosta obce, Rastislavova 266, 951 41 Lužianky

Obec Lužianky zastúpená starostom obce Milanom Cabáňekom k zadaniu pre spracovanie ÚP zóny – lokalita Párovské lúky nemá žiadne pripomienky.

Návrh na vyhodnotenie pripomienky:

Vaše vyjadrenie Mesto Nitra berie na vedomie.

**13. Obvodný úrad životného prostredia v Nitre, Janka Kráľa 124, 949 01 Nitra
- odbor kvality životného prostredia – ovzdušie**

S predloženou územnoplánovacpu dokumentáciou „Zadanie pre vypracovanie územného plánu zóny v lokalite Párovské lúky“ z hľadiska ochrany ovzdušia súhlasíme bez pripomienok.

Návrh na vyhodnotenie pripomienky:

Vaše vyjadrenie Mesto Nitra berie na vedomie.

14. Eustream, a.s., Vihorlatská 8, 949 01 Nitra

Riešené územie podľa predloženej projektovej dokumentácie nezasahuje do ochranného pásma prepravnej siete Eustream, a.s.

Upozorňujeme Vás, že vyjadrenie platí len pre prepravné inžinierske siete Eustream, a.s, ale v lokalite sa môžu nachádzať siete SPP – distribúcia, a.s.

Návrh na vyhodnotenie pripomienky:

Vaše vyjadrenie Mesto Nitra berie na vedomie.

15. Štátna veterinárna a potravinová správa SR, Botanická 17, 842 13 Bratislava

Oznámenie o prerokovaní zadania bolo postúpené Regionálnej veterinárnej a potravinovej správe Nitra ako vecne a miestne príslušnému orgánu.

Návrh na vyhodnotenie pripomienky:

Vaše vyjadrenie Mesto Nitra berie na vedomie.

16. Transpetrol, a.s., Šumavská 38, 821 08 Bratislava

Predmetná akcia nezasahuje do ochranného pásma ropovodu a nedotýka sa našich záujmov.

Z našej strany nemáme preto k danej akcii žiadne pripomienky.

Návrh na vyhodnotenie pripomienky:

Vaše vyjadrenie Mesto Nitra berie na vedomie.

17. Colný úrad Nitra, Rázusova 2A, 950 50 Nitra

Nemáme pripomienky k Zadaniu pre vypracovanie územného plánu v lokalite Párovské lúky v Nitre.

Návrh na vyhodnotenie pripomienky:

Vaše vyjadrenie Mesto Nitra berie na vedomie.

18. Štátna ochrana prírody SR, Regionálne centrum Nitra, Samova 3, 949 01 Nitra

K uvedenému materiálu sme sa vyjadrovali listom CHKOPN č. 121/08 zo dňa 7.2.2008 s tým, že svoje stanovisko nemeníme.

Vyjadrenie CHKOPN/121/08-Ing. Ballay zo dňa 7.2.2008:

Riešený priestor sa nachádza v k.ú. Zobor a Mlynárce. riešený priestor je podľa § 12, zákona NR SR 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v prvom stupni ochrany. V uvedenom území neeviduje Štátna ochrana prírody žiadne maloplošné územie s vyšším stupňom

ochrany. vo východnej časti riešeného územia, v I. stupni ochrany, evidujeme biotopy na národnej úrovni Kr 9, Mo 4 a Br 7 /brehový porast Dobrotka/.

Riešenie:

Pri riešení požiadaviek ochrany prírody pri doplňovaní vegetácie v celom riešenom území, doporučujeme zamerať sa výhradne na stanovište pôvodné dreviny a kroviny. Zároveň upozorňujeme na skutočnosť, že pri zásahu do vyššie uvedených biotopov, bude potrebné postupovať podľa § 6 zákona NR SR č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny. V tejto súvislosti doporučujeme vytvoriť resp. ponechať v mieste spomínaných biotopov podobnú zelenú plochu , tak ako v južnej časti riešeného územia.

Návrh na vyhodnotenie pripomienky:

Vašu pripomienku Mesto Nitra akceptuje, bola zapracovaná do návrhu zadania Územného plánu zóny Mlynárce I., Nitra.

19. Obvodný úrad Nitra, odbor CO a krízového riadenia, Štefánikova trieda 69, Nitra

V rámci prerokovania Územného plánu zóny v lokalite Párovské lúky v Nitre, Vás žiadame v zmysle Zákona č.50/1976 Z.z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) /§ 139a odst. 10 písm. m/ doplniť uvedený návrh v časti „Oblasť rozvoja technickej infraštruktúry“ o „zariadenia civilnej ochrany“ V rámci schvaľovacieho procesu pri stavebných konaniach žiadame riešiť požiadavky civilnej ochrany v súlade so Zákom č. 42/1994 Z.z. o civilnej ochrane obyvateľstva a príslušnými vykonávacími predpismi.

Návrh na vyhodnotenie pripomienky:

Vašu pripomienku Mesto Nitra akceptuje.

20. Slovenská elektrizačná prenosová sústava, a.s., Mlynské Nivy 59/A, Bratislava

V danej oblasti naša spoločnosť nemá vedenia ani elektrické zariadenia a neplánuje výstavbu nových elektroenergetických zariadení. Z uvedeného vyplýva , že k zadaniu ÚPN zóny Párovské lúky v Nitre nemáme pripomienky.

Návrh na vyhodnotenie pripomienky:

Vaše vyjadrenie Mesto Nitra berie na vedomie.

21. Západoslovenská vodárenská spoločnosť a.s., Nábřežie za hydrocentrálou 4, Nitra

1. K urbanistickej štúdii zóny Párovské lúky sme zaslali stanovisko listom č. 480/93/V/2008 zo dňa 31.1.2008

2. V prílohe č. 10 zadania ÚPN zóny je vyznačené navrhované prepojenie vodojemov Mlynárce a Lupka, ktoré je riešené v sústave č.2 DÚR Región Nitra – odvedenie a čistenie odpadových vôd a zásobovanie pitnou vodou.

V sústave DÚR regiónu Nitra je v stavebnom objekte SO 0383 riešené prírodné potrubie z navrhovaného vodojemu Nitra do vodojemu Lupka, čo je tiež zohľadnené aj v textovej časti zadania ÚPN zóny.

Projektová dokumentácia pre územné rozhodnutie Región Nitra – odvedenie a čistenie odpadových vôd a zásobovanie pitnou vodou je v súčasnosti predložená na posúdenie na stavebnom úrade Mesta Nitra. Podrobnejšie informácie o uvedenej DÚR, Vám na požiadanie poskytne Ing. Hlavačková z útvaru investícií správy spoločnosti našej ZsVS, a.s., Nábřežie za hydrocentrálou 4, Nitra

3. Pre informáciu ďalej uvádzame:

V záujmovom území sa nachádza nevyužívaný vodárenský zdroj Párovské lúky, ktorý by mal byť fyzicky zlikvidovaný. ZsVS, a.s., Odštepny závod Nitra si objednal u firmy GEOS, a.s., Nitra hydrogeologický posudok a projekt na likvidáciu vodárenských objektov. Ochranné pásmo II. stupňa predmetného VZ bolo zrušené a bolo vydané rozhodnutie o zrušení OP I.

stupňa VZ Párovské lúky, ktoré ešte nenadobudlo právoplatnosť (plynie lehota 15 dní)
V predmetnom rozhodnutí bolo našej spoločnosti uložené v lehote do dvoch rokov odstrániť
v zmysle spracovanej PD vodárenské objekty.

Návrh na vyhodnotenie pripomienky:

Vaše vyjadrenie Mesto Nitra berie na vedomie.

22. Štátny geologický ústav DŠ, Mlynská dolina 1, 817 04 Bratislava

Váš list č.j. 194ú/2009 z 22.6.2009 po vypracovaní substanoviska sme postúpili na vyjadrenie
MŽP SR, sekcii geológie a prírodných zdrojov, Bratislava.

Návrh na vyhodnotenie pripomienky:

Vaše vyjadrenie Mesto Nitra berie na vedomie.

23. Slovenská správa ciest, Miletičova 19, 821 08 Bratislava

Riešeným územím prechádzajú nasledovné cesty:

- cesta prvej triedy I/51 (v súčasnosti tvorí rýchlostnú cestu R1) v trase Trnava-Nitra-Vráble
- cesta prvej triedy I/64 v trase Topoľčany-Nitra

Uznesením vlády č. 882/2008 zo dňa 3.12.2008 bola schválená rýchlostná cesta R8 v trase
Nitra-Topoľčany-Partizánske- križovatka s R2.

Na základe uvedeného SSC neuvažuje s prípravou preložky cesty I/64 v riešenom území.

S navrhovanou zmenou funkčnej triedy existujúcej rýchlostnej cesty R1 v úseku od okružnej
križovatky pod Zoborom po mimoúrovňovú križovatku Lehota s ponechaním významu cesty
prvej triedy a zaradením cesty do funkčnej triedy B1 (B2), ktoré je podmienená realizáciou
južnej trasy rýchlostnej cesty R1 od križovatky Lehota po križovatku Selenec súhlasíme.

Navrhované zmeny – zmena funkčnej triedy cesty I/64 a prestavby mimoúrovňovej
križovatky na Šindolke, ktoré sú podmienené preložkou cesty I/64 sú bezpredmetné.

Nakoľko riešené územie je v dotyku s pripravovanými a plánovanými rýchlostnými cestami
R1, R8 je potrebné predmetnú územnoplánovacia dokumentáciu odsúhlasiť s Národnou
diaľničnou spoločnosťou a.s., ktorá zabezpečuje prípravu, výstavbu a správu diaľnic
a rýchlostných ciest.

Z hľadiska koncepcie rozvoja cestnej siete požadujeme:

- vyznačiť a rešpektovať existujúce trasy ciest I. triedy v riešenom území
- uvažovať s územnou rezervou pre zmenu kategórie cesty I/51 (jej prípadné rozšírenie
v prípade prekročenia prípustnej intenzity)
- navrhované lokality žiadame dopravne napojiť na existujúci dopravný systém nižšieho
významu, resp. navrhnuť sieť miestnych obslužných komunikácií a riešiť v súlade s platnými
STN s prihliadnutím na dopravný význam a intenzitu dopravy cesty I. triedy
- v prípade umiestnenia nových lokalít HBV, IBV v blízkosti ciest prvej triedy požadujeme
dodržať pásmo hygienickej ochrany pred negatívnymi účinkami dopravy, resp. zaviazať
investorov na vykonanie takých opatrení na stavbách, ktoré budú eliminovať tieto nežiaduce
účinky. Voči správcovi ciest nebude možné uplatňovať požiadavky na realizáciu
protihlukových, príp. iných opatrení, pretože negatívne účinky sú v čase realizácie známe
- dopravné napojenia verejnoprospešných stavieb na cestnú sieť žiadame riešiť na základe
dopravno – inžinierskych prieskumov a rozborov, prognózy dopravy a posúdenia dopravnej
výkonnosti dotknutej a príľahlej cestnej siete
- mimo zastavaného územia rešpektovať ochranné pásma ciest v zmysle zákona č. 135/1961
Zb. (cestný zákon)

V grafickej časti územnoplánovacej dokumentácie je potrebné:

- spracovať samostatný výkres riešenia dopravy s vyznačením trás, zariadení a ich parametrov
- navrhnuť a vyznačiť výhľadové kategórie a funkčné triedy v zmysle STN 736101 a STN
736110

- posúdiť nepriaznivé vplyvy dopravy (hluk, emisie) a v prípade potreby navrhnuť opatrenia na ich elimináciu

- vypracovať návrh statickej dopravy v zmysle STN 736110

- navrhnuť umiestnenie zastávok hromadnej dopravy a vyznačiť ich pešiu dostupnosť

- cyklistické a pešie trasy navrhnuť a vyznačiť v ich širších súvislostiach k príslušnému územiu. Ich šírkové usporiadanie je potrebné navrhnuť v zmysle STN 736110

So Zadaním ÚPN zóny Párovské lúky v Nitre súhlasíme za podmienky rešpektovania našich požiadaviek

Návrh na vyhodnotenie pripomienky:

Vaše pripomienky dotýkajúce sa riešenia zadania pre Územný plán zóny Mlynárce I., Nitra Mesto Nitra akceptuje a boli zapracované do návrhu zadania.

24. Hydromeliorácie š.p., Vrakunská 29, 825 63 Bratislava

Oznámenie pre žiadateľov o vypracovanie odborného stanoviska k existencii hydromelioračných stavieb.

Hydromeliorácie, š.p. - správca hydromelioračných zariadení vo vlastníctve Slovenskej republiky na základe podaných žiadostí o vypracovanie odborného stanoviska k existencii hydromelioračných stavieb na uvedených pozemkoch (s povinnými prílohami, ktoré nájdete uvedené v dokumente „Podklady k žiadosti“, ktorý je umiestnený na webovej stránke štátneho podniku), vypracováva svoje stanovisko.

Zároveň Vám oznamujeme, že poskytovanie tejto služby je odplatné a výška platby je stanovená Organizačnou smernicou č.1/2008 s účinnosťou od 14.01.2008, ktorá špecifikuje zásady a podmienky poskytovania vybraných druhov činností fyzickým a právnickým osobám a orgánom verejnej správy (obciam). Poskytované služby podľa rozsahu a odbornej náročnosti jednotlivých činností sa členia do nasledovných **kategórií a cien**:

A) Poskytovaním služieb podľa bodu 2.1. tejto smernice k žiadostiam podávaným v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. v platnom znení, alebo zákona č. 220/2004 Z.z. v platnom znení pre stavebníka pri individuálnej bytovej výstavbe. Vykonaným zistením v príslušných dokumentáciách sa potvrdí, že na určených pozemkoch sa nenachádzajú vodné stavby závlahové a odvodňovacie a boli vykonané iba základné úkony na identifikáciu skutkového stavu;

B) Poskytovaním služieb podľa bodu 2.1. tejto smernice k žiadostiam podávaným v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. v platnom znení, alebo zákona č. 220/2004 Z.z. v platnom znení pre stavebníka pri individuálnej bytovej výstavbe. Vykonaným zistením v príslušných dokumentáciách sa potvrdí, že na určených pozemkoch sa nachádzajú vodné stavby závlahové a odvodňovacie t.j., na určených pozemkoch sa prejavuje účinok vodných stavieb(závlaha, odvodnenie), ale nenachádzajú sa na nich technické objekty-zariadenia týchto vodných stavieb(napr. závlahová vetva) a stavebník získa vyjadrenie o ich existencii a základné mapové podklady;

C) Poskytovaním služieb podľa bodu 2.1. tejto smernice k žiadostiam podávaným v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. v platnom znení, alebo zákona č. 220/2004 Z.z. v platnom znení pre stavebníka pri individuálnej bytovej výstavbe. Zložitým a náročným zistením sa potvrdí, že na určených pozemkoch sa nachádzajú vodné stavby závlahové a odvodňovacie a ich konkrétne technické objekty a zariadenia (napr. závlahové vetvy) a stavebník získa komplexné vyjadrenie o ich existencii a objektovej skladbe, situačný výkres a príslušné mapové podklady;

D) Poskytovaním služieb podľa bodu 2.1. tejto smernice k žiadostiam podávaným v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. v platnom znení, alebo zákona č. 220/2004 Z.z. v platnom znení pre investora, resp. zastupujúcu organizáciu pri výstavbe líniových stavieb, priemyselných parkov, rozšírení hraníc intravilánu, spracovaní územnoplánovacej dokumentácie, atď.

Výsledkom zistenia je opis prebiehajúcich hraníc územia, ktorým sa potvrdí, že na určených pozemkoch sa nenachádzajú vodné stavby závlahové a odvodňovacie;

E) Poskytovaním služieb podľa bodu 2.1. tejto smernice k žiadostiam podávaným v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. v platnom znení, alebo zákona č. 220/2004 Z.z. v platnom znení pre investora, resp. zastupujúcu organizáciu pri výstavbe líniových stavieb, priemyselných parkov, rozšírení hraníc intravilánu, spracovaní územnoplánovacej dokumentácie, atď. Súčasťou dokumentácie je situačný výkres s vyznačením existencie vodných stavieb závlahových a odvodňovacích a mapové podklady s vymedzením hraníc územia v jednom, prípadne viacerých katastrálnych územiach.

F) Vykonanie súboru opatrení a činností v súvislosti s poskytovaním informácií o objektoch HMZ alebo s vytyčovaním líniových stavieb a jednotlivých objektov spravovaného majetku HMZ na určenom území v rozsahu vymedzenom objednávateľom.

Cenník poskytovaných služieb

<i>Kategórie poskytovaných služieb</i>	<i>BEŽNÁ CENA</i>			
	<i>BEZ DPH</i>			
	<i>Prvé stanovisko</i>		<i>Ďalšie neskoršie stanovisko (50%)</i>	
A	9,96 EUR	300,- Sk	0	
B	23,24 EUR	700,- Sk	11,62 EUR	350,- Sk
C	39,83 EUR	1 200,- Sk	19,92 EUR	600,- Sk
D	39,83 EUR	1 200,- Sk	0	
E – 1 - v jednom k.ú.	82,98 EUR	2 500,- Sk	41,49 EUR	1 250,- Sk
E – 2 - za každé ďalšie k.ú.	33,19 EUR	1 000,- Sk	16,60 EUR	500,- Sk
F	Osobitné ocenenie stanovené dohodou			

Poznámka:

Prvým stanoviskom sa rozumie úplne prvá žiadosť právnickej, alebo fyzickej osoby, ktorú

obdržal št. podnik k vyjadreniu o existencii hydromelioračných zariadení.

Cenu stanovuje zamestnanec št. podniku, ktorý vypracuje odborné stanovisko. Konečná cena je s DPH + poštovné.

Na základe uvedeného si Vás dovoľujeme požiadať o písomné **potvrdenie Vašej objednávky (poštou, alebo faxom)** formou v ktorej bude uvedené, že akceptujete vyššie uvedené obchodné podmienky - vzor „potvrdenia“ je uvedený na strane č.3. **Až po jeho obdržaní bude Vaša objednávka považovaná za záväznú.** Vybavenie Vašej objednávky bude spravidla do 30 kalendárnych dní od obdržania podpísaného „potvrdenia“. Pri veľkom počte obdržaných objednávok, bude dodacia lehota dlhšia, za čo sa Vám dopredu ospravedľujeme. O vybavení Vašej žiadosti sa môžete informovať na telefónnom čísle **02/40258201**, alebo **02/40258213**, prípadne písomne na mailovej adrese: saranska@hmzp.sk.

Návrh na vyhodnotenie pripomienky:

Vaše vyjadrenie Mesto Nitra berie na vedomie.

25. Krajský stavebný úrad Nitra, Lomnická 44, 949 01 Nitra

Návrh Zadania pre Územný plán zóny Párovské Lúky v Nitre nadväzuje na prieskumy a rozbor (2005) a urbanistickú štúdiu (2008), ktorá bola vypracovaná v predchádzajúcej etape mala by nahrádzať koncept riešenia územného plánu zóny.

Obsah predloženého zadania, aj napriek tomu, že formálne zodpovedá požiadavkám vykonávacej Vyhlášky Ministerstva životného prostredia SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii (okrem kap. 2. 21), je v zadávacích podmienkach a požiadavkách na riešenie zmätočný, pretože:

Predmetom zadania je definovanie požiadaviek na obsah a rozsah riešenia pre Územný plán zóny Párovské Lúky v Nitre. Požiadavka na vypracovanie Územného plánu zóny Párovské Lúky v Nitre však nie je v súlade so záväznou časťou schváleného územného plánu mesta Nitra, ktorá v kapitole 4 ustanovuje, pre ktoré časti územia (PF Celky) mesta je potrebné obstaráť a schváliť územný plán zóny.

Z obsahu predloženého návrhu ďalej vyplýva, že zadanie súčasne definuje požiadavky na vypracovanie ďalších územných plánov zón územno-priestorových celkov, ktoré sú však už súčasťou vymedzeného riešeného územia Územného plánu zóny Párovské Lúky v Nitre. Požiadavka na vypracovanie ďalších územných plánov zón územno-priestorových celkov v rámci riešeného územného plánu zóny, ktoré rovnako nie sú v plnom rozsahu v súlade so záväznou časťou schváleného územného plánu mesta Nitra tak odporuje princípu stavebného zákona, ktorý v § 12 definuje územný plán zóny ako hierarchicky najnižší a najpodrobnejší územnoplánovací dokument, ktorý rieši najmenšie územie (zónu) a v zásade vykonáva územný plán mesta na konkrétne územie.

Z obsahu kapitoly 2. 21 je možné vyvodiť opodstatnený záver, že predložený návrh Zadania pre Územný plán zóny Párovské Lúky v Nitre je súčasne zadáním pre vypracovanie ďalších územných plánov zón územno-priestorových celkov v riešenom území. Takýto postup je neprípustným zjednodušením procesu obstarávania územnoplánovacej dokumentácie.

Po obsahovej stránke, v predloženom návrhu **odporúčame**:

- do základných údajov v úvodnej časti doplniť osobu odborne spôsobilú na obstaranie územnoplánovacej dokumentácie v zmysle § 2a stavebného zákona,
- prehodnotiť obsah kapitoly 2. 10 v časti predpokladaného nárastu počtu obyvateľstva, ako determinantu požiadaviek na uspokojenie potrieb bývania, ktorý nezodpovedá medializovaným informáciám,
- preformulovať nereálnu a neakceptovateľnú požiadavku v kap. 2. 20 na spôsob usporiadania vnútroblokových, prístupových a obslužných komunikácií formou dohody vlastníkov pozemkov,
- obsah kap. 2. 21 doplniť o explicitné požiadavky na rozsah spracovania dokumentácie s dôrazom na grafickú časť, v zmysle § 13 ods. 8 Vyhlášky Ministerstva životného prostredia SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii (názvy hlavných výkresov s uvedením mierky),
- prehodnotiť požiadavku na jedno „tlačové“ vyhotovenie „čistopisu“ pre obstarávateľa, pretože takáto požiadavka vylučuje dodržanie postupu podľa § 25 stavebného zákona,
- z obsahu vypustiť grafickú prílohu č. 8 Výškové limity zástavby na plochách v riešenom území, pretože schválením návrhu zadania by sa tieto stali pre ďalšie spracovanie záväznými a nebol by tak vytvorený priestor pre prípadné zmeny, ktoré objektívne môžu nastať v procese spracovania návrhu.

Následne, na posúdenie návrhu Zadania pre Územný plán zóny Párovské Lúky v Nitre podľa § 20 ods. 5 stavebného zákona **žadame predložiť**:

- návrh Zadania pre Územný plán zóny Párovské Lúky v Nitre, doplnený o akceptované pripomienky uplatnené v rámci prerokovania,
- vyhodnotenie stanovísk a pripomienok z prerokovania návrhu Zadania pre Územný plán zóny Párovské Lúky v Nitre.

Okrem uvedených podkladov, ďalej **žadame predložiť**:

- prieskumy a rozbor,;
- kópiu preukazu odborne spôsobilej osoby, vrátane preukázania, že obstarávateľ zamestnáva osobu s príslušnou odbornou spôsobilosťou, prípadne má s takouto osobou uzatvorenú zmluvu,
- informáciu o spôsobe a postupe prerokovania územnoplánovacej dokumentácie, z ktorej bude zrejmé najmä, že návrh zadania bol vystavený na 30 dní na verejné nahliadnutie spôsobom v mieste obvyklým.

Návrh na vyhodnotenie pripomienky:

Mesto Nitra Vaše pripomienky akceptuje.

26. Ministerstvo dopravy pôšt a telekomunikácií SR, Námestie slobody 6, Bratislava

Cestná infraštruktúra:

Rýchlostné cesty:

V oblasti rýchlostných ciest žiadame rešpektovať stanovisko Národnej diaľničnej spoločnosti č. 3783/27 516/4210/2009 zo dňa 29.7.2009. NDS, a. s. v ňom definovala svoje pripomienky k návrhu urbanistickej štúdie nahrádzajúcej koncept riešenia Územného plánu zóny – Párovské Lúky. Tieto požiadavky neboli do zadania ÚPN zóny Párovské lúky v Nitre zapracované. Trváme na ich akceptovaní a žiadame, aby trasa rýchlostnej cesty R1 bola zachovaná a boli rešpektované požiadavky plynúce pre cestu tejto kategórie.

Keďže je riešené územie v dotyku s realizovanými a pripravovanými rýchlostnými cestami R1, R8 je potrebné predmetnú územnoplánovacia dokumentáciu odsúhlasiť s Národnou diaľničnou spoločnosťou a. s., ktorá zabezpečuje prípravu, výstavbu a správu diaľnic a rýchlostných ciest.

Cesty I. triedy

Riešením územím prechádzajú nasledovné cesty:

- rýchlostná cesta R1 v trase – Trnava – Nitra – Vráble;
- cesta prvej triedy I/51 v trase Sereď – Nitra - Vráble;
- cesta prvej triedy I/64 v trase – Topoľčany – Nitra.

Uznesením vlády č. 882/2008 zo dňa 03.12.2008 bola schválená rýchlostná cesta R8 v trase Nitra – Topoľčany – Partizánske – križovatka s R2. Na základe uvedeného sa neuvažuje s prípravou preložky cesty I/64 v riešenom území.

Z hľadiska koncepcie rozvoja cestnej siete požadujeme:

- vyznačiť a rešpektovať existujúce trasy ciest I. triedy v riešenom území;
- uvažovať s územnou rezervou pre zmenu kategórie cesty I/51 (jej prípadné rozšírenie) v prípade prekročenia prípustnej intenzity;
- navrhované lokality žiadame dopravne napojiť na existujúci dopravný systém nižšieho významu, resp. navrhnuť sieť miestnych obslužných komunikácií a riešiť v súlade s platnými STN s prihliadnutím na dopravný význam a intenzitu dopravy cesty I. triedy;
- v prípade umiestnenia nových lokalít HBV, IBV v blízkosti rýchlostných ciest a ciest prvej triedy požadujeme dodržať pásmo hygienickej ochrany pred negatívnymi účinkami dopravy, resp. zaviazať investorov na vykonanie takých opatrení na stavbách, ktoré budú eliminovať tieto nežiaduce účinky. Voči správcovi ciest nebude možné uplatňovať požiadavky na realizáciu protihlukových, príp. iných opatrení, pretože negatívne účinky sú v čase realizácie stavieb známe;
- dopravné napojenia verejnoprospešných stavieb na cestnú sieť žiadame riešiť na základe

dopravno–inžinierskych prieskumov a rozborov, prognózy dopravy a posúdenia dopravnej výkonnosti dotknutej a príľahlej cestnej siete;

- mimo zastavaného územia rešpektovať ochranné pásma ciest v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. (cestný zákon).

V grafickej časti územnoplánovacej dokumentácie je potrebné:

- spracovať samostatný výkres riešenia dopravy s vyznačením dopravných trás, zariadení a ich parametrov;

- navrhnuť a vyznačiť výhľadové kategórie a funkčné triedy v zmysle STN 73 6101 a STN 73 6110;

- posúdiť nepriaznivé vplyvy z dopravy (hluk, emisie) a v prípade potreby navrhnuť opatrenia na ich elimináciu;

- vypracovať návrh statickej dopravy v zmysle STN 73 6110;

- navrhnuť umiestnenie zastávok hromadnej dopravy a vyznačiť ich pešiu dostupnosť;

- cyklistické a pešie trasy navrhnuť a vyznačiť i v širších súvislostiach k príľahlému územiu.

Ich šírkové usporiadanie je potrebné navrhnuť v zmysle STN 73 6110.

Železnice:

Katastrálnym územím mesta Nitra prechádza jednokolačná, neelektrifikovaná železničná trať Šurany – Veľké Bielice. V súčasnosti tu z hľadiska rozvojových záujmov ŽSR nie je plánovaná žiadna činnosť. Výhľadovo sa uvažuje o elektrifikácii uvedenej trate. Všetky zariadenia v správe ŽSR sú dlhodobou stabilizované.

Vzhľadom na to, že záujmové územie nezasahuje do ochranného pásma dráhy ani inak nemá vplyv na zariadenia v správe ŽSR, nemáme z hľadiska železničnej infraštruktúry k zadaniu pripomienky.

So Zadaním pre ÚPN zóny Párovské Lúky v Nitre možno súhlasiť za podmienky rešpektovania požiadaviek z tohoto stanoviska a zo stanovísk NDS, a.s., SSC a ŽSR.

Ďalšie stupne ÚPD žiadame prerokovať s MDPT SR a rezortnými organizáciami.

Návrh na vyhodnotenie pripomienky:

Vaše pripomienky dotýkajúce sa riešenia zadania pre Územný plán zóny Mlynárce I., Nitra Mesto Nitra akceptuje a boli zapracované do návrhu zadania

27. Obvodný úrad životného prostredia v Nitre, Janka Kráľa 124, 949 01 Nitra

- odbor štátnej vodnej správy a ochrany prírody a krajiny

S predloženým návrhom zadania pre spracovanie ÚP zóny Párovské lúky z hľadiska ochrany prírody a krajiny súhlasíme s nasledujúcimi pripomienkami.

1. Na predmetnom území platí v zmysle § 12 zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny 1. stupeň ochrany. Osobitne chránené územia z hľadiska záujmov ochrany prírody a krajiny sa v riešenom území nenachádzajú.

2. 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 (vyhláška 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 činností vo verejnom záujme - § 3 ods. 3 zákona č. 543/2002 Z. z.

3. Odstrániť chybu – námestie pri ČSPHM po Šindolkou – nekorešponduje s navrhovanou stavebnou dominantou v grafike.

4. Navrhovaný biokoridor pod priemyselným parkom – jeho parametre a reálne založenie musí vyplývať z metodiky MÚSES.

5. V časti priliehajúcej k severnému obchvatu a ak priemyselnému parku Nitra Sever požadujeme nižší stupeň zastavanosti pozemkov (pomer 70 % zastavanej plochy a 30 % plochy určenej na zeleň z celkovej výmery pozemku).

6. V ostatných častiach riešeného územia pri každom pozemku požadujeme minimálny koeficient zastavanosti v pomere 80 % ZP a 20% plocha na zeleň z celkovej výmery pozemku.
7. Tok Jelšina (kanál) ako skrytú zložku MÚSES vo vhodnej miere navrhujeme na obnovu a nie ho skombinovať s kanalizáciou, je vhodné ho ponechať ako otvorený aspoň v okrajovej spodnej časti parku Dobrotka ako funkčnú zložku a vytvoriť malú terénnu depresiu s mokraďou a s previazanosťou na tok Dobrotku pozdĺž trasy severného obchvatu.
8. Vedenie miestnej komunikácie ulica „B“ s premostením cez Dobrotku v navrhovanej podobe považujeme za neprijateľné – sú tu už biotopy (národného a európskeho významu) vo vývoji a mokraďové spoločenstvá pri objektoch studní so sprievodnou faunou. V tejto časti v okolí vodných tokov sa ekosystémy obnovujú rýchlejšie a komplexnejšie ako v krajine bez prítomnosti vody. Nakoľko v ÚP Mesta Nitra v časti: PRIESTOROVÉ USPORIADANIE A FUNKČNÉ VYUŽITIE ÚZEMIA, ČASŤ OCHRANA PRÍRODY A TVORBA KRAJINY, VYHODNOTENIE ZÁBEROV PPF je inkriminovaná časť trávnatých porastov v okolí studní zadefinovaná ako trávnaté porasty v PPF s ekologickou funkciou a tiež ako lúky a pasienky – tu je dokonca uvedená plocha navrhovaná ako miestne biocentrum – požadujeme rešpektovať nadradený ÚP mesta v tejto oblasti a navrhované biocentrum aj keď tu nemá byť park – je to zložka miestneho MÚSES a udržiavanie a vytváranie ÚSES je verejným záujmom (viď vyššie) - severná časť územia je v zadaní rešpektovaná ale južná nie. Z uvedeného dôvodu požadujeme túto komunikáciu viesť severnejšie nad objektmi studní a šikmo ju smerovať k zjazdovému oblúku pri ČS PHM. Námestie aj s dominantou v tejto súvislosti posunúť.
9. Navrhovanú výstavbu požadujeme odsunúť od vodných tokov na minimálne rešpektovanú vzdialenosť 30 m od päty hrádze – tento priestor ponechať na prístup k vodnému toku pre správcov toku a taktiež pre navrhované cyklistické trasy a funkčnú zeleň biokoridoru.
10. Spracovať vhodnú analýzu visibility, ktorá by odhalila skutočný dosah pôsobenia krajinných a mestských dominánt, urbanistického celku a ich korelácie, nakoľko uvedené pohľadové osi nie sú dostatočne výpovedné. Je vhodné úlohu zadať špecialistovi s vyhotovením v programe GIS.
11. Spracovať analýzy panorám mesta v súvislosti s plánovanou stavebnou aktivitou z najfrekventovanejších trás s cieľom zachovania čo najväčších pohľadových možností na historické centrum mesta.
12. Prehodnotiť umiestnenie výškových dominánt v území – hlavne tých, ktoré konkurujú výhľadu na Hradný kopec – presunúť dominantu z ÚPC Lúky do ÚPC Mlynárce a v ÚPC Šindolka riešiť len 1 (jednu) výškovú dominantu.
13. Vytvoriť komplex zelene nadväzujúci na existujúci Mestský park, zväčšiť plochy medziblokových priestorov využiteľných hlavne na krátkodobú rekreáciu obyvateľov a zobytnenie priestoru.
14. Potlačiť uniformitu verejných priestorov vytvorením priestorov jasne identifikovateľných, čo podporí stotožnenie sa obyvateľov s obytným priestorom. Každý PFC by mal z pohľadu diverzity krajiny zaujať niečím osobitným, čo by určovalo charakteristický typ každého PFC.
15. Verejné priestranstvá, ako aj prístup do objektov, riešiť s ohľadom aj na imobilných občanov.
16. Obytnosť územia podporiť aj vybudovaním siete cyklotrás a cyklistických chodníkov.
17. Hľadať možnosti opätovného využitia dažďovej vody v prostredí, vhodné je ponechať aspoň 1 (jednu), čo najzachovalejšiu studňu na zabezpečenie vody pre potreby výsadb a starostlivosti o zeleň.
18. Využívať moderné formy zelene v prostredí – vertikálna zeleň, strešná zeleň s ohľadom na zníženie prehrievania intravilánu, na zmiernenie vplyvu desertifikácie územia a na celkový mikroklima riešeného územia.

19. Verejné priestory „ námestia “ (príloha č.9) koncipovať viac vo vnútri záujmového územia, nie na periférii.
20. Dimenziu uličných priestorov navrhovať s perspektívou osadenia líniových prvkov zelene v prostredí (aleje, stromoradia, zelené pásy,...).
21. Hľadať možnosti prepojenia existujúcej mestskej zelene s parkom Dobrotka formou líniových prvkov zelene.
22. Podporiť os nadregionálneho biokoridoru v oblasti ÚPC Mlynárce a ÚPC Párovce, hľadať možnosti zachovania existujúcej mokrade v priestore bývalého koryta rieky Nitra v ÚPC Mlynárce
23. Podporiť parkovú zeleň pozdĺž rieky Nitra, ktorej základ už tvorí – Mestský park, Brezový háj, Nábrežie, zeleň univerzitných areálov SPU v Nitre a UKF, Kalvária.
24. V záväzných regulatívoch zakomponovať požiadavku zákazu umiestňovania reklamných zariadení (pútače, billboardy, bigboardy, infotabule) vo vzdialenosti minimálne 100 m od trasy severného obchvatu (obojsť) a tiež popri líniiach regionálnych a lokálnych biokoridorov. Pre umiestnenie týchto zariadení vytypovať vhodné lokality a neumiestňovať ich živelne podľa požiadaviek investora.
25. V rámci miestnych komunikácií popri hustejších zástavbách povoľovať reklamné zariadenia do maximálnej výšky 5 m nad zemou, aby nerušili ráz dominant a prieťahov.
26. 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, genofondové plochy, interakčné prvky, mokrade, významné krajinné prvky a pod.);
27. Za účelom vytvorenia nového parku a dotvorenie existujúcich prírodných fenoménov požadujeme v čo najväčšom rozsahu použiť pôvodné druhy drevín a to podľa stanovištných a klimatických podmienok s dôrazom na druhy, ktoré dobre odolávajú dlhšiemu obdobiam sucha.
28. V danom území je takmer nulové zastúpenie ekosystémov charakteru lesných porastov a veľmi nízke zastúpenie nelesnej a stromovej krovinej vegetácie. Lokalita sa nachádza v území ekologicky nestabilnom, s pomerne nepriaznivou ekologickou kvalitou priestorovej štruktúry krajiny. Postupným vytváraním štruktúr podobných prírodným (parky) dôjde len k veľmi postupnému zvyšovaniu ekologickej stability pozemku s priaznivým dopadom na zvýšenie biodiverzity územia. Z uvedeného dôvodu nesúhlasíme s celoplošným odstránením už vytvoreného prírodného parku v časti za objektmi ZVS, SPF, SVP, v kontakte so zahradkárskou osadou. Tento park ponechať viacej prirodzenému vývoju s občasnými zásahmi (údržba drevín a kosenie, odstraňovanie biomasy), s možnosťou mierneho dotvorenia – chodníky (napr. aj pocitové), mobiliár a pod. Človeku ponechať na regeneráciu aj prirodzené a nie umelé plochy novovytvoreného parku. Z tohto pohľadu sa javí aj potreba vytvorenia napr. oddychovej piknikovej lúky napr. s regulovaným ohniskom a to ponechaním vhodnej plochy na takýto účel.

Nové stretý záujmov v riešenom území:

V trase severného obchvatu došlo k vytvoreniu nového konfliktného uzlu – pretína nadregionálny biokoridor rieky Nitra ako aj lokálny biokoridor potoka Dobrotka a Jelšina - požadujeme navrhnuť kompenzačné opatrenia - v danej časti je už konfliktný uzol NR 6.

Ďalším nežiadaným dobudovaním územia (najmä pri spomínaných tokoch Dobrotka a Jelšina) napr. vytváraním cestných prepojení predpokladáme významné narušenie funkcií týchto lokálnych biokoridorov a lokálneho biocentra resp. ich priame zničenie.

Odporúčané opatrenia na elimináciu vplyvu nových konfliktných uzlov a iných vplyvov:

- pri projektovaní týchto línii musia tieto riešiť zároveň biologicky aktívne podchody najmä v oblastiach premostení tokov, navrhnuť realizáciu ďalších výsadiieb pôvodných druhov

drevín okolo projektovaných trás komunikácií ako aj trasy severného obchvatu, odstraňovať nepôvodné dreviny;

- vytvorenie prirodzených biotopov v oblasti potoka Dobrotka a v prípade priestorových možností aj v okolí toku Jelšina, vrátane ich revitalizácie zabezpečením dostatočne širokého pásu brehových porastov s pôvodnými drevinami;

V zmysle vyššie spomenutého (§ 6 a 12 zákona č. 543/2002 Z. z.) sa na zasahovanie do biotopov národného významu a biotopov európskeho významu, ktorým sa môže biotop poškodiť alebo zničiť, vyžaduje súhlas orgánu ochrany prírody a krajiny, t. j. (OÚŽP Nitra, odbor ŠVS a OPaK).

Záverom požadujeme, aby tieto pripomienky boli v primeranom rozsahu zakomponované v textovej časti, ako aj v grafickej prílohe zadania, resp. do ďalšieho stupňa ÚP zóny. Akceptovaním uvedených pripomienok k posudzovanému materiálu zadania ÚP zóny Párovské lúky, nedôjde k nežiadanej stretom v rozpore so záujmami ochrany prírody a krajiny, bude zabezpečené udržiavanie a vytváranie územného systému ekologickej stability riešeného 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.

Návrh na vyhodnotenie pripomienky:

Vaše pripomienky dotýkajúce sa riešenia zadania pre Územný plán zóny Mlynárce I., Nitra, Mesto Nitra akceptuje a boli zapracované do návrhu zadania

28. Krajský pamiatkový úrad Nitra, Námestie Jána Pavla II. 8, 949 01 Nitra

Na základe aktualizácie údajov v Ústrednom zozname pamiatkového fondu (ďalej len ÚZPF), žiadame doplniť informáciu o parcelných číslach národnej kultúrnej pamiatky Hradisko Šindolka, číslo ÚZPF 1506, ktorá je situovaná na parc. číslach 4767/3 a 476//61

Návrh na vyhodnotenie pripomienky:

Vašu pripomienku Mesto Nitra akceptuje a bola premietnutá do návrhu zadania pre územný plán zóny Šindolka I., Nitra.

29. Regionálny úrad verejného zdravotníctva, Štefánikova trieda 58, 949 63 Nitra

Predmetné zadanie zohľadňuje požiadavky pre daný stupeň projektovej dokumentácie. Upozorňujeme, že konečné riešenie územného plánu zóny Párovské lúky v Nitre, resp. príslušného celku zóny je potrebné predložiť Regionálnemu úradu verejného zdravotníctva so sídlom v Nitre na posúdenie jeho vplyvu z hľadiska ochrany verejného zdravia.

Návrh na vyhodnotenie pripomienky:

Vaše vyjadrenie Mesto Nitra akceptuje, po vypracovaní návrhu Územného plánu zóny Mlynárce I., Nitra, Vám bude návrh predložený na posúdenie so žiadosťou o záväzné stanovisko .

30. Národná diaľničná spoločnosť, a.s., Mlynské Nivy 45, 821 09 Bratislava

NDS sa listom č. 3150/9774/2009 zo dňa 03.03.2008 vyjadrila k návrhu „Urbanistickej štúdie v dvoch variantoch nahrádzajúcej koncept riešenia Územného plánu zóny – Párovské Lúky“. Táto tvorí jeden z podkladov zadania ÚPN. Naše pripomienky z uvedeného listu neboli akceptované.

Podľa platných právnych predpisov (zákon č.135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov a zákon č. 8/2009 Z. z. o cestnej premávke a o zmene a doplnení neskorších predpisov) je v súčasnosti rýchlostná cesta R1 v úseku Trnava (križovatka R1xI/51) – Nitra, Chrenová (križovatka R1xI/65) zaradená do siete rýchlostných ciest vo vlastníctve NDS. V súlade s §2 ods.2 zákona č. 639/2004 Z. z. o Národnej diaľničnej spoločnosti a o zmene a doplnení zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných

komunikáciách cestný zákon v znení neskorších predpisov sú diaľnice a rýchlostnej cesty vo vlastníctve NDS a súčasne sú jej prioritným infraštruktúrnym majetkom.

Podľa §3 ods.3 písm.d Cestného zákona rozhoduje o zmene dopravného charakteru ciest Ministerstvo dopravy, pôšt a telekomunikácií SR, ako ústredný orgán štátnej správy SR.

Pokiaľ sa tak nestalo nie je možné zadanie ÚPN stavať na takomto základe a uvažovať so zmenou charakteru cesty, tak ako je to uvedené v bode 2.4 *Požiadavky vyplývajúce zo širších vzťahov územia zóny vo vzťahu k mestu Nitra azarážka 2 – zachovať trasu cesty tzv. severného obchvatu ako cestu I. triedy č. I/51* resp. v bode 2.11 *Požiadavky na tvorbu urbanistickej koncepcie a kompozície a časovú postupnosť,*

Základná stratégia komplexného rozvoja územia, prvá zarážka hlavným princípom budúceho rozvoja riešeného územia je transformácia koridoru rýchlostnej cestnej osi (tzv. severný dopravného obchvatu) na urbanistickú os mestského charakteru, čím by došlo aj k zmene vlastníctva dotknutej komunikácie. V čl. 20 Ústavy Slovenskej republiky je vlastnícke právo garantované, a preto je potrebné ho rešpektovať v rámci všetkých územnoplánovacích dokumentov.

Z tohto dôvodu NDS **nesúhlasí** s navrhnutou zmenou charakteru rýchlostnej cesty a požaduje rešpektovať platné právne predpisy SR.

V dotknutom území prechádza rýchlostná cesta R1 mimo zastavaného územia mesta, a preto požadujeme nerozširovanie zastavaného územia do platného ochranného pásma rýchlostnej cesty (priemyselné parky, rekreačné a oddychové aktivity a pod.).

NDS neodporúča v blízkosti rýchlostnej cesty budovanie sídelných zón z dôvodu možných negatívnych vplyvov cestnej premávky. NDS nebude zabezpečovať ochranu zdravia a životného prostredia.

Návrh na vyhodnotenie pripomienky:

Vaše pripomienky dotýkajúce sa riešenia zadania pre Územný plán zóny Mlynárce I., Nitra, Mesto Nitra akceptuje a boli zapracované do návrhu zadania.

31. SPP a.s., Mlynské Nivy 44/A, 825 11 Bratislava

Oznámenie o prerokovaní zadania berieme na vedomie s tým, že pri vypracovaní ÚPZ žiadame rešpektovať podmienky z Vyjadrenia SPP – distribúcia, a.s. zn. DSAIj-SU/08-020 zo dňa 25.3.2008 k Urbanistickej štúdii Obytná zóna Nitra – Párovské lúky.

Agendu v procese tvorby územno-plánovacej dokumentácie v SPP - distribúcia a.s. LC Nitra vybavuje Stredisko koncepcie hydrauliky MS – JUH, Levická 101, 949 01 Nitra

Návrh na vyhodnotenie pripomienky:

Vaše vyjadrenie Mesto Nitra akceptuje, požiadavky SPP – distribúcia, a.s. LC Nitra, k variantnej urbanistickej štúdii Párovské lúky, nahrádzajúcej koncept riešenia územného plánu zóny sú zapracované v rámci zadania pre územný plán zóny Mlynárce I. Nitra.

32. Letecký úrad Slovenskej republiky, Letisko M. R. Štefánika, 823 05 Bratislava

Letecký úrad Slovenskej republiky, ako príslušný orgán štátnej správy na úseku civilného

letectva v zmysle ust. § 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, Vám

oznamuje, že rozhodnutím Leteckého úradu SR zn. 3151/309-1097-OP/2008 zo dňa

23.03.2009 boli vyhlásené nové ochranné pásma Letiska Nitra, ktoré nadobudli právoplatnosť

dňa 16.06.2009. Požiadavky stanovené v stanovisku č. 854/309-340-P/2008 zo dňa

08.02.2008 sú preto bezpredmetné. Riešené územie sa nachádza v ochranných pásmach,
z ktorých vyplývajú nasledovné obmedzenia:

Výškové obmedzenie stavieb, zariadení, stavebných mechanizmov, porastov a pod. je stanovené:

- ochranným pásmom vzletového a približovacieho priestoru (sklon 1,43 % - 1:70)

s výškovým obmedzením cca 232-267 m n.m.B.p.v.,

- ochranným pásmom kužeľovej plochy (sklon 4 % - 1:25) s výškovým obmedzením cca 212-275 m n.m.B.p.v.

Nad túto výšku je zakázané umiestňovať akékoľvek stavby a zariadenia bez predchádzajúceho súhlasu Leteckého úradu SR.

Ďalšie obmedzenia sú stanovené:

- ochranným pásmom bez laserového žiarenia, v ktorom úroveň vyžarovania nesmie prekročiť hodnotu 50 nW/cm^2 , pričom žiarenie nesmie zapríčiniť 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/cm^2

Keďže sa jednotlivé ochranné pásma prelínajú, pre konkrétne miesto výstavby pri prekrytí ochranných pásiem je záväzná výška stanovená ochranným pásmom s nižšou hodnotou.

Vyššie popísané ochranné pásma Letiska Nitra sú znázornené vo výkresovej prílohe, ktorá je súčasťou tohto stanoviska.

Zároveň Vás upozorňujeme, že v zmysle §28 ods. 2 a §30 zákona č. 143/1998 Z.z. o civilnom letectve (letecký zákon) a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov je Letecký úrad SR dotknutým orgánom štátnej správy v povoloňovacom procese stavieb a zariadení nestavebnej povahy v ochranných pásmach letísk a leteckých pozemných zariadení ako aj pri ďalších stavbách, ktoré by mohli ohroziť bezpečnosť leteckej

prevádzky, na základe čoho je potrebné požiadať Letecký úrad SR o súhlas pri stavbách a zariadeniach:

- ktoré by svojou výškou, prevádzkou alebo použitím stavebných mechanizmov mohli narušiť vyššie popísané ochranné pásma Letiska Nitra,

- vysoké 100 m a viac nad terénom (§ 30 ods. 1, písmeno a),
- stavby a zariadenia vysoké 30 m a viac umiestnené na prírodných alebo umelých vyvýšeninách, ktoré vyčnievajú 100 m a viac nad okolitú krajinu (§ 30 ods. 1, písmeno b),
- zariadenia, ktoré môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov a leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia VVN 110 kV a viac, energetické zariadenia a vysielacie stanice (§ 30 ods. 1, písmeno c),
- zariadenia, ktoré môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá a silné svetelné zdroje (§ 30 ods. 1, písmeno d).

Ďalší stupeň územnoplánovacej dokumentácie (textovú aj výkresovú časť), v ktorej budú

zohľadnené a zapracované obmedzenia vyplývajúce z ochranných pásiem Letiska Nitra,

žiadame predložiť k podrobnému posúdeniu a odsúhlaseniu. Ochranné pásma žiadame do

predmetnej ÚPD zapracovať do textovej aj výkresovej časti ako regulatívy priestorového

a funkčného usporiadania predmetného územia. Ochranné pásma majú byť zapracované do

výkresu takej mierky, aby boli prehľadné a zrozumiteľné.

Podklady ochranných pásiem (taktiež v digitálnej forme), prípadne bližšie informácie Vám

budú poskytnuté na Leteckom úrade SR, referáte ochranných pásiem letísk.

Prílohy: situácia ochranných pásiem Letiska Nitra M 1:10 000

Návrh na vyhodnotenie pripomienky:

Vaše pripomienky dotýkajúce sa riešenia zadania pre Územný plán zóny Mlynárce I., Nitra, Mesto Nitra akceptuje a boli zapracované do návrhu zadania.

33. Štátna plavebná správa, Prístavná 10, 821 09 Bratislava 2

ŠPS Vám dáva na vedomie, že v prípade plánovania, ktorého následkom by bola dotknutá vodná cesta Nitra, je nutné pri prerokovaní prihlásiť na Vyhlášku MDPaT č. 22/2001 Z.z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti o zaradení vodných ciest s v tom prípade ŠPS podľa § 39 písm. g) Zákona 338/2000 Z.z. o vnútrozemskej plavbe a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov bude povinná vydať záväzné stanovisko k Územnému plánu.

Návrh na vyhodnotenie pripomienky:

Vaše vyjadrenie Mesto Nitra akceptuje.

34. SVP, š. p., Odštepny závod Piešťany, Správa povodia dolnej Nitry,

V predloženom zadaní UPN-zóny Párovské Lúky je areál SVP š.p., Správa povodia dolnej Nitry zaradený do územne priestorového celku Park-Lúky ako prírodný celok, územím s lokálnym umiestnením zástavby do 2 nadzemných podlaží. Zberná komunikácia medzi mostom na Vodnej ulici po areál SVP š.p. súbežne s ľavobrežnou hrádzou sa neuvažuje v zmysle našej pripomienky. Ochranné pásmo vodných tokov Nitra, Jelšina a Dobrotka sú definované v textovej časti.

Mostné objekty cez rieku Nitra sú navrhované na rekonštrukciu v dvoch profiloch a jeden novonavrhovaný. Lávky pre peších sú rekonštrukciou v dvoch profiloch a tri novonavrhované, z toho v priestore zdrže VD Nitra v dvoch profiloch.

K zadaniu Územného plánu Párovské Lúky v Nitre zaujímame nasledovné stanovisko:

1. Požiadavky z vyjadrenia pre urbanistickú štúdiu zn. 6163/157/2008 (25.2.2008) sú v UPN-zóny Párovské Lúky akceptované.
2. Návrh nových mostov a lávok, prioritne v úseku zdrže VD Nitra, je nutné v ďalších stupňoch prejednať aj so Štátnou plavebnou správou Komárno v zmysle zák. č. 338/2000 Z. z. o vnútrozemskej plavbe s prehodnotením počtu lávok pre peších v úseku zdrže VD Nitra z dvoch na jednu lávku.
3. Prístav s mólom neuvažovať v úseku zdrže min. 1 km nad haťou Vodného diela Nitra. (rozkolísanosť hladiny a konflikt rekreatív s prevádzkou vodného diela).
4. Verejnoprospešné stavby na tokoch Dobrotka a Jelšina prejednať v ďalších stupňoch PD so správcom povodia. Trasu zakrytej časti potoka Jelšina navrhnuť do nezastavanej časti s návrhom do zeleného pásu komunikácie pre možnosť údržby a prístupu.
5. V území verejnoprospešnej stavby v oblasti ochrany krajiny P-03 (mestský park) uvažovať s jestvujúcou komunikáciou súbežnou s ľavostrannou hrádzou rieky Nitry od mosta na Vodnej ulici po areál SVP š.p. výlučne pre potreby správcu povodia.
6. Upozorňujeme, že verejnoprospešná stavba UD 6, realizácia úpravy hate – umožnenie pešieho priechodu cez rieku, nie je z hľadiska prevádzkotechnického charakteru možná z dôvodov:
 - Jestvujúca lávka pre peších slúži prioritne k obsluhu Vodného diela v čase prevádzky a je jediným spojením medzi piliermi, kde sú osadené technológie ovládania hradiacej konštrukcie hate. Počas cyklických revízií a rekonštrukcií Vodného diela, z dôvodov bezpečnostných a manipulačných, musí byť lávka nevyhnutne využívaná pre prevádzkovateľa a odborné organizácie zabezpečujúce revízne a rekonštrukčné práce.
 - Predmetná lávka smeruje do ohradeného areálu správcu povodia, ktorý je z prevádzko-bezpečnostného dôvodu mimo pracovnej doby uzavretý.

Návrh na vyhodnotenie pripomienky:

Vaše vyjadrenie Mesto Nitra akceptuje.

35. Slovenský pozemkový fond regionálny odbor Nitra, Za hydrocentrálou 6, Nitra

Slovenský pozemkový fond, ako iná právnická osoba zriadená vo verejnom záujme, je správcom poľnohospodárskej pôdy vo vlastníctve štátu podľa ustanovení § 1,17 a 22 zákona o pôde č. 229/91 Zb. v znení neskorších predpisov, § 34 zákona a pozemkových úpravách č. 330/91 Zb. v znení neskorších predpisov, alebo s ňou nakladá v zmysle zákona č. 180/95 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov čo znamená, že „nakladá s pozemkami neznámych vlastníkov, neknihovanými pozemkami, ktoré sú vo vlastníctve štátu, pozemkami vo vlastníctve štátu, pozemkami ,

ktorých vlastníctvo nie je evidované podľa predpisov o katastri nehnuteľností v súbore geodetických informácií a v súbore popisných informácií alebo nie je preukázané inak a pozemkami, ktoré tvoria podiely spoločnej nehnuteľnosti.“

V zmysle vyššie uvedeného je zrejme, že fond bude v ďalšej fáze schvaľovania územnoplánovacej dokumentácie v rôznom rozsahu zainteresovaný pri tvorbe, hodnotení a pripomienkovaní všetkých navrhovaných UPCelkov, ktoré sú územne vymedzené v prílohe č.2

V tejto súvislosti chceme už teraz upriamiť pozornosť spracovateľa (v spojitosti s bodom 2.12 zadania) na našu existujúcu administratívnu budovu (2 nadzemné podlažia + suterén), podľa navrhovaného vymedzenia spadajúcu do územno-priestorového celku Lúky - snímok KN v prílohe.

Slovenský pozemkový fond, regionálny odbor Nitra, k návrhu Zadania ÚPZ Párovské lúky

v Nitre nemá v tejto fáze spracovania pripomienky. Požadujeme predkladanie ďalších stupňov

ÚPD.

Návrh na vyhodnotenie pripomienky:

Vaše vyjadrenie Mesto Nitra berie na vedomie.

36. Ministerstvo životného prostredia SR, Nám. Ľ Štúra 1, 812 35 Bratislava

Z hľadiska geológie a ochrany nerastného bohatstva nemáme žiadne pripomienky k predmetnej územnoplánovacej dokumentácii

Návrh na vyhodnotenie pripomienky:

Vaše vyjadrenie Mesto Nitra berie na vedomie.

B) PRIPOMIENKY FYZICKÝCH A PRÁVNICKÝCH OSOB :

Mesto Nitra neobdržalo pripomienky fyzických a právnických osôb, týkajúce sa zadania pre spracovanie Územného plánu zóny Mlynárce I., Nitra.