SAN-HUMA ´90 s.r.o., Župné námestie č. 9, 949 01 Nitra
Mesto Nitra, Mestský úrad, Štefánikova tr. 60, 950 06 Nitra

Zadanie

pre spracovanie urbanistickej štúdie
AREÁL KASÁRNÍ POD ZOBOROM V NITRE

spracovateľ:
SAN-HUMA´90, s.r.o., Župné námestie č. 9, 949 01 Nitra
Vypracoval:
Ing. arch. Vladimír Jarabica
osoba odborne spôsobilá na obstarávanie ÚPP:
Ing. arch. Eva Ligačová

Nitra, október 2011

OBSAH ZADANIA:

1. Úvodná časť

1.1 Údaje o obstarávateľovi
1.2 Údaje o spracovateľovi
1.3 Použité podklady
1.4 Dôvody na obstaranie urbanistickej štúdie

2. Určenie špecifického účelu použitia urbanistickej štúdie

3. Vymedzenie riešeného územia

3.1 Vymedzenie riešeného územia
3.2 Majetkové a právne podmienky vymedzeného územia

4. Určenie hlavných cieľov riešenie urbanistickej štúdie

5. Zhodnotenie požiadaviek vyplývajúcich z územnoplánovacej dokumentácie

5.1 Požiadavky pre riešené územie vyplývajúce z ÚPN mesta Nitra a jeho záväznej časti
5.2 Požiadavky pre riešené územie vyplývajúce z územnoplánovacích podkladov

6. Požiadavky na varianty a alternatívy riešenia

7. Požiadavky na obsah riešenia urbanistickej štúdie

7.1 Požiadavky vyplývajúce zo širších vzťahov riešeného územia vo vzťahu k mestu z hľadiska riešenia dopravy, občianskej vybavenosti a technického vybavenia územia
7.2 Požiadavky vyplývajúce z demografických, sociálnych a ekonomických údajov a prognóz
7.3 Požiadavky z hľadiska ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu, prírodných zdrojov a ložísk nerastných surovín
7.4 Požiadavky na územie z hľadiska protipovodňovej ochrany, záujmov civilnej ochrany, požiarnej ochrany a obrany štátu
7.5 Požiadavky na zachovanie kultúrnych pamiatok, pamiatkovo chránených území a ich ochranných pásiem
7.6 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
7.7 Požiadavky na tvorbu urbanistickej koncepcie a kompozície a časovú postupnosť realizácie zámerov
7.8 Požiadavky na obnovu, prestavbu a asanácie
7.9 Zhodnotenie limitov využitia pozemkov a jestvujúcich stavieb
7.10 Základné regulačné prvky pre plošné a priestorové usporiadanie a mieru využívania pozemkov
7.11 Požiadavky na stavby a úpravy prostredia pre ich využívanie osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
7.12 Požiadavky na funkčnú a priestorovú štruktúru územia
7.13 Požiadavky na verejnú dopravnú vybavenosť územia
7.14 Požiadavky na verejnú technickú vybavenosť územia
7.15 Požiadavky na vymedzenie pozemkov na verejnoprospešné stavby

8. Požiadavky na rozsah a spôsob spracovania textovej časti a grafickej časti urbanistickej štúdie a nutné podklady

9. Záver

1. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Údaje o obstarávateľovi

Obstarávateľ:	Mesto Nitra, Mestský úrad, Útvar hlavného architekta Štefánikova tr. č. 60, 950 06 Nitra
Štatutárny zástupca:	Doc. Ing. Jozef Dvonč, CSc.
Osoba pre veci technické:	Ing. arch. Jozef Hrozenský, PhD. Ing. arch. Eva Ligačová
IČO:	00308807
DIĆ:	2021102853
Osoba odborne spôsobilá na obstaranie ÚPP:	Ing. arch. Eva Ligačová

1.2 Údaje o spracovateľovi

Spracovateľ:	SAN-HUMA´90, s.r.o., Župné nám. 9 949 01 Nitra
IČO:	31408397
IČ DPH:	SK 2020405277
Štatutárny zástupca:	Ing. Ľubomír Holejšovský, riaditeľ a konateľ Ing. arch. Vladimír Jarabica, konateľ
Spracovateľ úlohy:	Ing. arch. Vladimír Jarabica

1.3 Použité podklady

- dokumentácia ÚPNO mesta Nitra v znení zmien a doplnkov č. 1, č. 2 a č.3;
- ideová štúdia pre lokalizáciu zámerov UKF v Nitre (spracovateľ: SAN-HUMA ´90, s.r.o., Nitra v r. 2010);
- dokumenty KPÚ v Nitre k návrhu na vyhlásenie územia kasární za Národnú kultúrnu pamiatku;
- rozhodnutie PÚ SR o vyhlásení areálu kasární v Nitre za Národnú kultúrnu pamiatku zo dňa 23. júla 2010;
- štúdia využitia objektov AU SAV v Nitre v areáli kasární (spracovateľ SAN-HUMA ´90 s.r.o. Nitra, 2009 a 2010);
- PD rekonštrukcie a prestavby objektov AU SAV (spracovateľ SAN-HUMA ´90 s.r.o. v Nitre, 2009 a 2010);
- katastrálna mapa vymedzeného územia v m 1: 1000 (podklad Mesta Nitra);
- situačný výkres s orientačným polohovým zakreslením vedení technických areálových sietí (podklad Mesta Nitra);
- fotodokumentácia z archívu spracovateľa;

1.4 Dôvody na obstaranie urbanistickej štúdie

Mesto Nitra je vlastníkom časti objektov v priestore bývalého areálu Nitrianskych kasárni pod Zoborom, ktoré boli delimitované na mesto v roku 2008 MO SR. V súčasnosti sú objekty a priestory areálu nevyužívané. Časť objektov je vo vlastníctve Archeologického ústavu SAV v Nitre. Mesto Nitra, ako vlastník objektov a správca územia pôvodných kasární je povinné zabezpečiť a vytvoriť podmienky pre začlenenie územia do mestskej štruktúry, usmerňovať rozvojové a stavebné zámery, regulovať a koordinovať prestavbu a výstavbu na danom území v súlade s územným plánom mesta.

V roku 2010 na 40-tom zasadnutí MZ v Nitre boli schválené Zmeny a doplnky (ďalej len ZaD) č.3 k Územnému plánu (ďalej len ÚPN) mesta Nitra Mestským zastupiteľstvom v Nitre, uznesením č. 231/2010-MZ. V znení ZaD č.3 ÚPN mesta Nitra bolo územie areálu bývalých kasární navrhnuté pre stavebný rozvoj a začlenenie do urbanistickej štruktúry mesta so zámerom pre dané územie spracovať podrobnejšiu dokumentáciu na úrovni Územného plánu zóny (ďalej len ÚPNZ).

Pre zabezpečenie vyššie uvedených úloh je nevyhnutné zabezpečiť relevantný operatívny dokument minimálne na úrovni urbanistickej štúdie, ktorý bude po odsúhlasení mestom

územno-plánovacím podkladom pre ďalší postup zabezpečovania územno-technickej prípravy a v prechodovom období aj podkladom pre výkon a činnosť UHA a stavebného úradu pri rozhodovaní a stavebnom využití územia a jestvujúcej zástavby.
Z tohto dôvodu mesto Nitra poverilo kompetentných pracovníkov MsÚ v Nitre zabezpečiť pre územie bývalých kasární spracovanie zadania a dokumentácie na úrovni územnoplánovacích podkladov so zámerom podrobnejšieho zhodnotenia priestorového usporiadania a funkčného využívania územia v súlade s požiadavkami ÚPN mesta Nitra a jeho ZaD č.3, podmienkami vymedzeného územia a potrebami mesta.
Premetom zadania pre urbanistickú štúdiu daného územia je formulácia podmienok a požiadaviek obstarávateľa na obsah a rozsah riešenia vymedzeného územia areálu kasární pod Zoborom v Nitre.

2. URČENIE ŠPECIFICKÉHO ÚČELU POUŽITIA URBANISTICKEJ ŠTÚDIE

Účelom urbanistickej štúdie bude zanalyzovať dostupné podklady, definovať rozsah prípravných prác pre zabezpečenie nutných podkladov pre prieskumy a rozbory a návrh ÚPNZ vymedzeného územia ako aj overiť danosti územia, zhodnotiť jeho súčasný stav a technické podmienky a stanoviť základné pravidlá rozvoja územia areálu bývalých kasární v nadväznosti na podmienky určené v ÚPNO mesta Nitra v znení jeho ZaD č.3. Urbanistická štúdia bude po odsúhlasení mestom územno-plánovacím podkladom pre ďalší postup zabezpečovania územno-technickej prípravy a v prechodovom období aj podkladom pre výkon a činnosť UHA a stavebného úradu pri rozhodovaní a stavebnom využití územia a jestvujúcej zástavby.

3. VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA

3.1 Vymedzenie riešeného územia

Obr. č. 1: vymedzenie riešeného územia na katastrálnej mape

Územie je vymedzené hranicou vedenou okrajom ulíc Chrenovská, Dobšinského, Jelenecká a oplotením jestvujúceho areálu kasární vedeného od Jeleneckej po Chrenovskú ulicu.

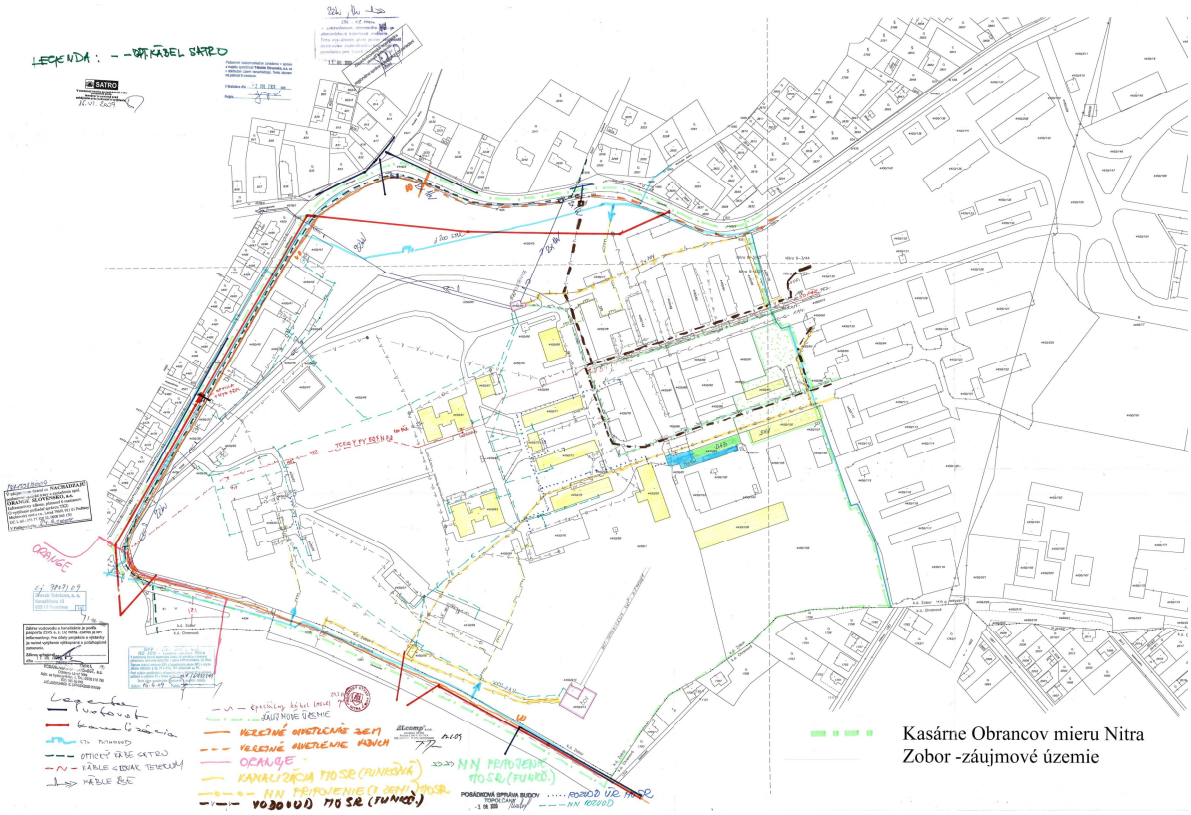
Celková výmera územia je 21,145 ha. Graficky je územie pre riešenie vymedzené na obr. č.1 a č.2.

Obr. č. 2: Letecká fotografická snímka s vymedzením územia pre riešenie

3.2 Majetkové a právne podmienky vymedzeného územia

Územie bolo dané do správy Mesta Nitra rozhodnutím o delimitácii nadbytočného majetku MO SR darovacou zmluvou č. 08/0803/171/2008–Dz zo dňa 23.10.2008. Majetkové pomery k nehnuteľnostiam t.j. k pozemkom a stavbám vo vymedzenom území nie sú usporiadané v celom rozsahu v prospech Mesta Nitra. Vlastnícke vzťahy k pozemkom sú evidované v operáte katastra nehnuteľností registra „C“ ako majetkovoprávne neusporiadané. Vlastníctvo je evidované v registri „E“KN na LV č. 3479 - Rímskokatolícka cirkev Sídelná kapitula, Hradné nám 7, Nitra. Malá časť pozemkov je evidovaná vo vlastníctve Archeologického ústavu SAV v Nitre zapísaná na LV č. 4788. Objekty nachádzajúce sa vo vymedzenom území bývalých kasární sú vo vlastníctve Mesta Nitra (34 budov so súpisným číslom zapísané na LV č. 3079 v k.ú. Zobor a 109 stavebných objektov a investícií ako komunikácie, kryty, spevnené plochy, inžinierske siete, oplotenia, studne, žumpy, ihriská a iné) a Archeologického ústavu SAV v Nitre (12 objektov).
Vlastnícke pomery sú dokumentované na obr.č.3.
V území bývalých kasární sú uložené rozvody areálových technických sietí. Polohové uloženie rozvodov technických sietí je informatívne skreslené podľa poznatkov bývalého správcu areálu. Jestvujúce areálové siete sú v prevažnej časti nefunkčné a iba časť areálových sietí je funkčných. Areálové siete uložené pod zemou a nad terénom sú majetkom Mesta Nitra, časť prípojných rozvodov zabezpečuje zásobovanie energiami a médiami prevádzkový areál jestvujúcich kasární a je vo vlastníctve respektíve v užívaní vojenského útvaru – MO SR.
Polohové umiestnenie areálových rozvodov inžinierskych sietí je zdokumentované vo výkresovej forme na obr.č.4.

Obr. 3: Stav vlastníckych pomerov vo vymedzenom území



Obr. 4: Výkres polohového uloženia areálových sietí vo vymedzenom území

4. URČENIE HLAVNÝCH CIEĽOV RIEŠENIA URBANISTICKEJ ŠTÚDIE

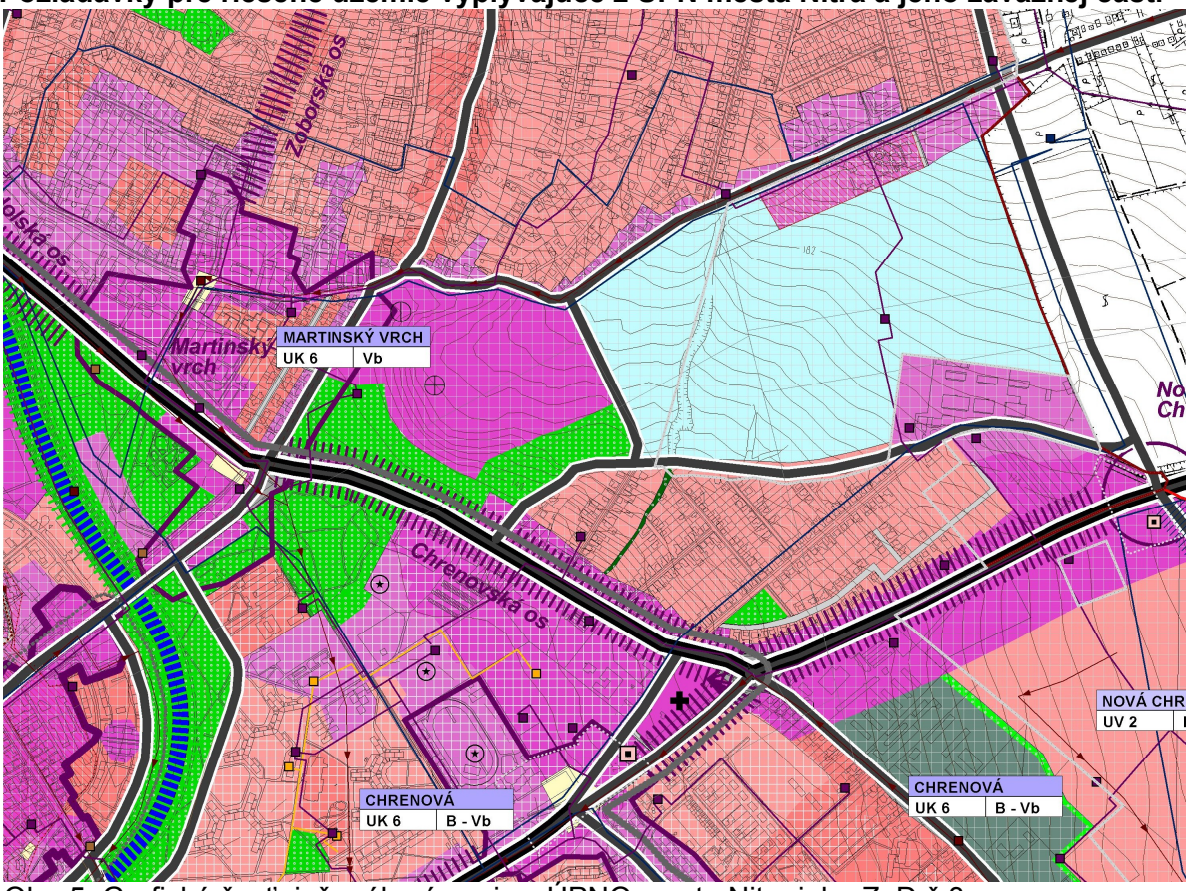
Základné ciele ktoré bude urbanistická štúdia riešiť formulujeme do týchto základných téz:

- otvoriť areál a zapojiť jeho územie do urbanistickej štruktúry mesta - príslušnej mestskej časti;

- v kontexte na širšie územné podmienky a lokálne danosti definovať východiská a podmienky pre urbanistickej koncepciu vymedzeného územia;
- overiť podmienky a možnosti vytvorenia siete miestnych cestných verejných komunikácií s ich zapojením do jestvujúcej mestskej a miestnej cestnej siete;
- definovať možnosti členenia územia na základné funkčné časti s určením dominantného prevažujúceho funkčného účelu a zhodnotiť možnosti pre využitie územia so zameraním na prevádzkové celky s funkciou :
  - polyfunkcie komerčnej vybavenosti a bývania,
  - školstva,
  - vedy a výskumu,
  - kultúry,
  - urbánnej zelene v parkovej forme;
- zhodnotiť priestorové danosti územia so zameraním na:
  - profiláciu dopravnej koncepcie územia vrátane koncepcie statickej dopravy,
  - vymedzenie nezastavateľných plôch v území a verejných priestorov (ulíc a námestí)
  - určenie objektov pre zachovanie a prestavbu,
  - určenie objektov pre rekonštrukčnú prestavbu a dostavbu,
  - určenie objektov pre asanáciu,
  - vymedzenie plôch pre novú zástavbu,
  - určenie limitných výšok prestavby a novej zástavby.

5. ZHODNOTENIE POŽIADAVIEK VYPLÝVAJÚCICH Z ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE

5.1 Požiadavky pre riešené územie vyplývajúce z ÚPN mesta Nitra a jeho záväznej časti

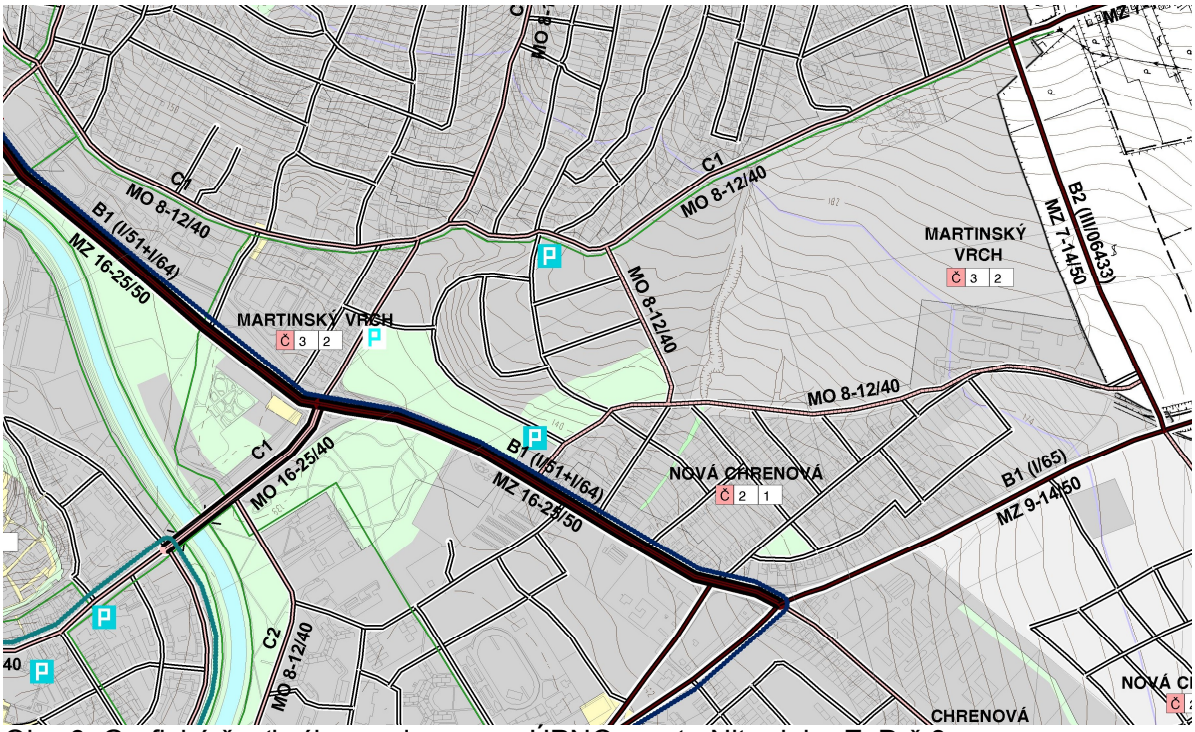


Obr. 5: Grafická časť riešeného územia v ÚPNO mesta Nitra jeho ZaD č.3

Urbanistická koncepcia:
Podľa koncepcie ÚPNO mesta Nitra sa územie kasární nachádza v území pristorovo-funkčného celku mestského typu – Martinský vrch. Spodná (t.j. západná) okrajová časť je včlenená do územia vymedzeného ako urbanistické centrum mestského významu v lokalite Martinský vrch. Chrenovská cesta je definovaná ako urbanistická mestská os – Chrenovská os.
V rámci ZaD č.3 ÚPNO mesta Nitra bola schválená zmena funkčného využitia plôch na území areálu bývalých kasárni pod Zoborom pre účel vybavenosti a urbánnej ekostabilizujúcej zelene s príslušnou dopravou a technickou vybavenosťou. Funkčné plochy vybavenosti sú definované pre účelové prevádzky kultúry, vedy, školstva (v západnej časti areálu) a ostatnej vybavenosti (vo východnej časti areálu) vo forme uličnej voľnej zástavby do 4 nadzemných podlaží. Súvislé plochy urbánnej ekostabilizujúcej zelene sú definované v západnej a južnej okrajovej polohe areálu.
Dopravná koncepcia:
V dopravnej koncepcii ÚPNO mesta Nitra cez vymedzené územie nie sú vedené nadradené dopravné trasy, po obvode územia sa nachádzajú miestne cestné komunikácie:

- v polohe Chrenovskej ulice je definovaná zberná komunikácia s funkčným významom B1 v kategórii MZ 16-25/50, pričom táto komunikácia má význam cesty 1. triedy s označením I/51 a I/64;
- v polohe ulíc Dobšinského a Jelenecká je definovaná obslužná komunikácia s funkčným významom C1 v kategórii MO 8-12/40;

V dopravnej koncepcii sú na obvode vymedzeného územia kasární navrhované nové prepojovacie trasy miestnych obslužných komunikácií s funkčným významom C1 v kategórii MO 8-12/40. V rámci vymedzeného územia budú riešené obslužné a prístupové komunikácie vo funkčnej triede C3 v parametroch podľa reálnej potreby. V rámci vymedzeného územia sú definované verejné parkovacie plochy s prístupom z ulíc Jelenecká, Dobšinská a Chrenovská.



Obr. 6: Grafická časť výkresu dopravy v ÚPNO mesta Nitra jeho ZaD č.3

Z hľadiska všeobecných podmienok je v ÚPNO mesta Nitra definovaná požiadavka na zabezpečenie normových kapacít parkovacích a garážových stojísk pre jednotlivé konkrétne stavené zámery v rámci vlastného pozemku alebo stavby.

Koncepcia vodného hospodárstva:
Vymedzené územie sa nachádza v I. tlakovom pásme miestneho verejného vodovodu. V polohe Jeleneckej ulice na strane areálu kasární je navrhované vedenie prepojovacieho skupinového vodovodu Gabčíkovo, vodovod v profile DN 600 z vodojemu Nitra - Nitrianske Hrnčiarovce s pripojením na Ponitriansky skupinový vodovod v lokalite Šindolka. Miestna verejná vodovodná sieť je vedená v polohe ulíc Jelenecká, Dobšinského a Chrenovská. Areálové napojenie bolo riešené na verejný vodovod v polohe ulíc Dobšinská a Jelenecká.
V priestore Jeleneckej ulice a v polohe pri okružnej križovatke na Chrenovskej ulici je uložený kanalizačný zberač „H“. V území areálu kasární je urobená areálová splašková a dažďová kanalizácia s vyvedením do lokálnej ČOV umiestnenej na južnom okraji areálu. Prečistené vody z ČOV sú vyvedené do miestnej kanalizačnej siete na Chrenovskej ulici.
Bude nutné prehodnotiť kapacity a rozvody areálovej kanalizačnej siete, vyhodnotiť technický stav areálovej kanalizácie a riešiť nové verejné uličné kanalizačné zberače ako aj navrhnúť spôsob riešenia likvidácie povrchových dažďových vôd a splaškových odpadových vôd.
Energetika:
V priestore areálu je umiestnená transformačná stanica vyhradená iba pre účel bývalých a jestvujúcich kasární. Areálový rozvod je čiastočne funkčný. Funkčné sú vedenia cez ktoré je napojený areál nových kasární, objekty pôvodného areálu sú odpojené. Bude nutné zhodnotiť stav elektrifikačnej siete na území vymedzeného areálu a navrhnúť systém verejných elektrifikačných rozvodov a systém osvetlenia verejných priestorov.
Verejná STL plynofikačná sieť je uložená v polohe ulíc Jelenecká, Dobšinského a Chrenovská. Z tejto siete boli realizované pôvodné prípojné napojenia objektov v areály bývalých kasární – v súčasnosti sú odpojené. V priestore areálu je umiestnená centrálna plynová kotolňa, z ktorej bolo riešené teplovodnými kanálmi zásobovanie teplom vyhradených prevádzkových objektov bývalých kasární. Kotolňa a teplovodné rozvody sú v súčasnosti nefunkčné. V rámci reštrukturalizácie areálu prestavby, a výstavby nových objektov sa predpokladá lokálne zásobovanie teplom z vlastných domových kotolní.

V danom území neboli vymedzené žiadne verejnoprospešné stavby alebo stavby mestského záujmu. V území sa nenachádzajú plochy poľnohospodársky využívaného pôdneho fondu a ani plochy lesného pôdneho fondu, nebudú požiadavky na vyhodnocovanie záberov lesného a pôdneho fondu.
Základné koncepčné urbanistické členenie a navrhované využitie územia sa požaduje rešpektovať a posúdiť z hadiska podrobnejšieho riešenia v urbanistickej štúdii. Pre rozvoj a formovanie sídelnej – parkovej zelene vytvoriť podmienky a rozvíjať formu parkovej zelene v západnej a južnej polohe vymedzeného územia.

5.2 Požiadavky pre riešené územie vyplývajúce z územnoplánovacích podkladov

Pre územie areálu bývalých kasární neboli spracovávané dokumentácie na úrovni územno-plánovacích a ani územno-technických podkladov. Vlastník objektov Archeologický ústav SAV v Nitre má spracovanú projektovú dokumentáciu pre realizáciu rekonštrukčných úprav svojich objektov.

6. POŽIADAVKY NA VARIANTY A ALTERNATÍVY RIEŠENIA

Nie je požiadavka na variantné riešenie urbanistickej štúdie. V priebehu spracovania urbanistickej štúdie budú zhodnocované alternatívne možnosti riešenia funkčného a priestorového usporiadania územia, dopravného riešenia a napojenia na verejnú technickú infraštruktúru respektíve jej rozšírenia vo vymedzenom území. Alternatívne možnosti budú zdokumentované v schémach v rámci prílohy sprievodnej správy a pre návrh urbanistickej štúdie sa po dohode s obstarávateľom dopracuje optimálna alternatíva.

7. POŽIADAVKY NA OBSAH RIEŠENIA URBANISTICKEJ ŠTÚDIE

7.1 Požiadavky vyplývajúce zo širších vzťahov riešeného územia vo vzťahu k mestu z hľadiska riešenia dopravy, občianskej vybavenosti a technického vybavenia územia

Z hľadiska širších mestských súvislostí je požiadavka na vymedzenie priehľadových osí k dominantám mesta a to hlavne:

- k prírodnému útvaru Tribečského pohoria a vrchu Zobor,
- k hradnému kopcu s komplexom objektov hradu,
- k návršiam a mestským dominantám Kalvária, kláštor Piaristov, ...

V riešenom území priorizovať prevádzky vybavenosti neareálového charakteru s celomestským významom a verejným prístupom.

Vytvoriť podmienky pre priečne dopravné prepojenie miestnych obslužných a prístupových komunikácií s funkčnou triedou C1 cez vymedzené územie s prepojením ulíc Jelenecká, Dobšinského a Chrenovská.

Vytvoriť podmienky pre prepojenie rozvodov mestskej verejnej technickej infraštruktúry cez vymedzené územie.

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

Pre dané územie nie sú definované priame požiadavky ktoré sú viazané na demografické údaje alebo z nich vyplývajúcich potrieb. V meste Nitra sa predpokladá možnosť zvyšovania podielu migračného prírastku a zvýšenej návštevnosti cielenej za potrebou vybavenosti čo 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 dopyt po rozšírení prevádzok vyššieho školstva.

Na základe uvedených predpokladov môže dôjsť k nárastu obyvateľstva a k rastu potreby vyššej špecificky zameranej vybavenosti v meste Nitra. Mesto Nitra ako centrum regiónu musí pripravovať podmienky pre možný rast mesta a formovať štruktúru vybavenosti pre širšie a špecifické využitie miestnych a mestských obyvateľov ako aj pre návštevníkov mesta.

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

V území sa nenachádzajú plochy poľnohospodársky využívaného pôdneho fondu a ani plochy lesného pôdneho fondu, nebudú požiadavky na vyhodnocovanie záberov lesného a pôdneho fondu.

Na vymedzenom území sa požaduje rešpektovať porast pôvodnej stromovej zelene. Vo vymedzenom území nie sú evidované vodné alebo iné prírodné zdroje a ani ložiská nerastných surovín.

7.4 Požiadavky na územie z hľadiska protipovodňovej ochrany, záujmov civilnej ochrany, požiarnej ochrany a obrany štátu

Z hľadiska riešenia ochrany územia pred povodňami nie je nutné v súčasnosti riešiť zásadné 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 prívalových 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 urbanistickej štúdii. 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 a vo vzťahu k riešenému územie:

- samostatnú doložku CO pre riešené územie spracovať až na stupni návrhu územného plánu zóny;
- 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 zokruhovaním (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 riešeného územia (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);
- vytvoriť podmienky pre systém prostriedkov varovania a vyrozumenia obyvateľstva s možnosťou lokálneho i centrálneho ovládania na princípe najmodernejšej technológie automatického diaľkového ovládania prvkov systému.

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

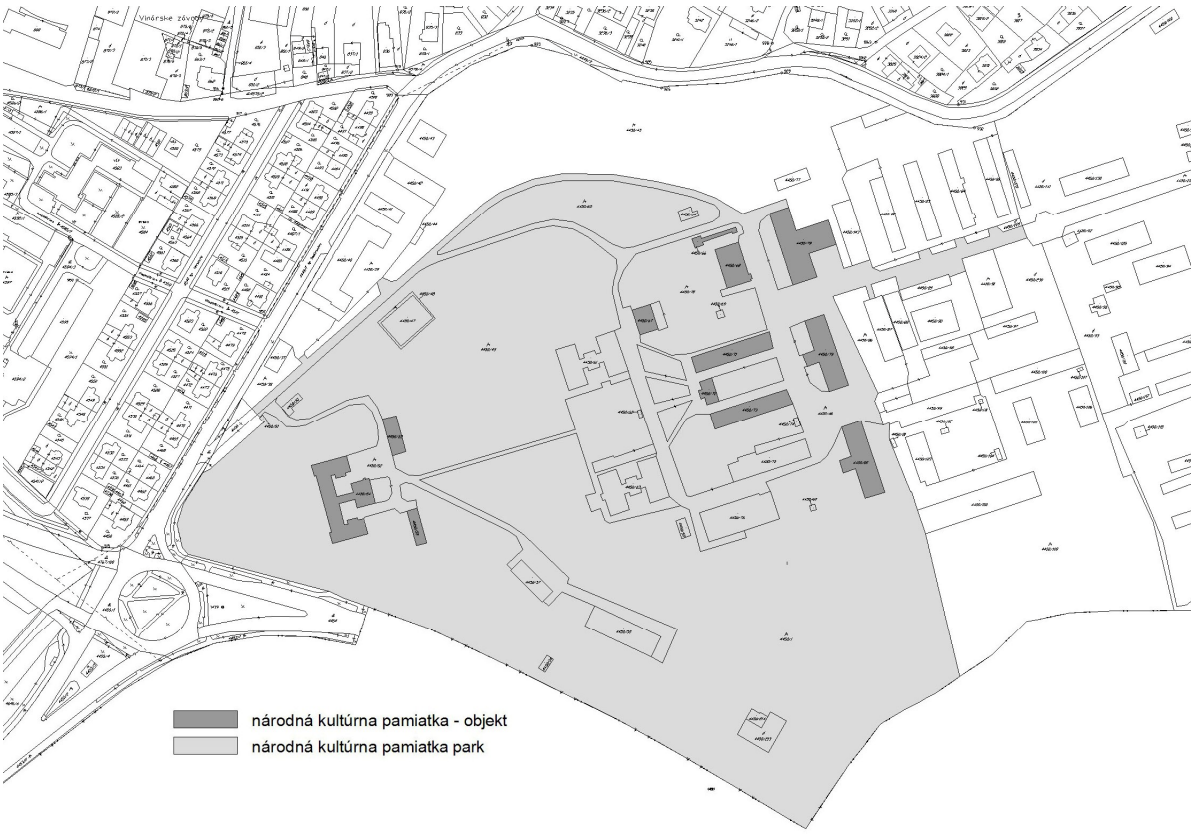
- každý stavebný objekt (objekty) resp. parcely na ktorých tieto objekty stoja musia byť prístupné z verejných priestorov;
- pri návrhu jednotlivých stavebných objektov musia byť dodržané odstupové vzdialenosti objektov, prípadne musia byť riešené protipožiarne opatrenia v súlade s platnou legislatívou a STN.

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

7.5 Požiadavky na zachovanie kultúrnych pamiatok, pamiatkovo chránených území a ich ochranných pásiem

Pamiatkový úrad Slovenskej republiky rozhodnutím č. PÚ-10/717-17/4193 zo dňa 23.7.2010 vyhlásil za národnú kultúrnu pamiatku kasáreň s areálom v Nitre s pamiatkovými objektmi:
Budova veliteľská na parcele č. 4450/72 so súpisným číslom 2881,
Pavilón dôstojnícky I. na parcele č. 4450/73 so súpisným číslom 2880,
Pavilón dôstojnícky II. na parcele č. 4450/79 so súpisným číslom 2882,
Budova obytná I. na parcele č. 4450/78 so súpisným číslom 2885,
Budova obytná II. na parcele č. 4450/79 so súpisným číslom 2886,
Budova obytná III. na parcele č. 4450/80 so súpisným číslom 2887,
Strážnica na parcele č. 4450/67 so súpisným číslom 2877,

Budova hostinca na parcele č. 4450/68 so súpisným číslom 2878,
Kolkáreň na parcele č. 4450/66 so súpisným číslom 2876,
Nemocnica – hlavná budova na parcele č. 4450/54 so súpisným číslom 2868,
Nemocnica - pavilón severný na parcele č. 4450/53 so súpisným číslom 2867,
Nemocnica – pavilón južný na parcele č. 4450/55 so súpisným číslom 2869,
Park na parcelách č. 4450/1, 4450/49, 4450/65, 4450/70 a na parcelách – pozemkoch bez stavby č. 4450/46, 4450/47, 4450/48, 4450/50, 4450/51, 4450/52, 4450/56, 4450/57, 4450/58, 4450/59, 4450/60, 4450/61, 4450/62, 4450/63, 4450/64, 4450/69, 4450/74, 4450/75, 4450/76, 4450/213, 4450/214 nachádzajúcich sa v k.ú. Nitra.
Kasáreň je zapísaná v Ústrednom zozname pamiatkového fondu pod číslom 11749/1-13 ako národná kultúrna pamiatka. Ochranné pásmo pre územie a objekty národnej kultúrnej pamiatky Kasáreň nie je vymedzené.
Pozemky a objekty národnej kultúrnej pamiatky Kasáreň sú zakreslené v grafickej prílohe na obr. č.7.



Obr. 7: Územie a objekty národnej kultúrnej pamiatky Kasáreň

Priestor areálu bývalých kasární sa nachádza v území národnej kultúrnej pamiatky Archeologické nálezisko Martinský vrch zapísané v Ústrednom zozname pamiatkového fondu pod číslom 1056810.

Pre územie a objekty národnej kultúrnej pamiatky určí Krajský pamiatkový úrad v Nitre svojím rozhodnutím podmienky, pri ktorých je možné vykonávať zámer stavebnej obnovy, prestavby prípadne inej výstavby.

Vo vymedzenom území kasární je predpoklad možnosti výskytu archeologických nálezísk zachytávajúcich pozostatky pôvodných osídlení. Podmienky pri ktorých je možné vykonávať zámer stavebnej obnovy, prestavby prípadne inej výstavby svojím rozhodnutím vydá Pamiatkový úrad na podklade stanoviska Archeologického ústavu.

7.6 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

Vo vymedzenom území sa nachádza plocha súvislej stromovej zelene ktorá je evidovaná a zapísaná v Ústrednom zozname pamiatkového fondu pod číslom 11749/13 ako národná kultúrna pamiatka Kasáreň - Park na parcelách č. 4450/1, 4450/49, 4450/65, 4450/70 a na parcelách – pozemkoch bez stavby č. 4450/46, 4450/47, 4450/48, 4450/50, 4450/51, 4450/52, 4450/56, 4450/57, 4450/58, 4450/59, 4450/60, 4450/61, 4450/62, 4450/63, 4450/64, 4450/69, 4450/74, 4450/75, 4450/76, 4450/213, 4450/214 nachádzajúcich sa v k.ú. Nitra. Na týchto plochách riešiť opatrenia pre záchovnú a obnovnú činnosť so zameraním na formovanie parkového priestoru s jeho začlenením do urbanistickej štruktúry riešeného územia.

V priestore pozdĺž Dobšinského a Jeleneckej ulice prehodnotiť rozsah stromovej zelene na ploche medzi územím vymedzenej NKP Park a oplotením areálu s cieľom zachovať a začleniť jestvujúcu zeleň do štruktúry navrhovanej zástavby. V ostatnom území vymedziť plochy pre verejnú a vyhradenú zeleň. Na stavebných pozemkoch zabezpečiť a určiť podiel ozelenenia na teréne alebo objekte.

7.7 Požiadavky na tvorbu urbanistickej koncepcie a kompozície a časovú postupnosť realizácie zámerov

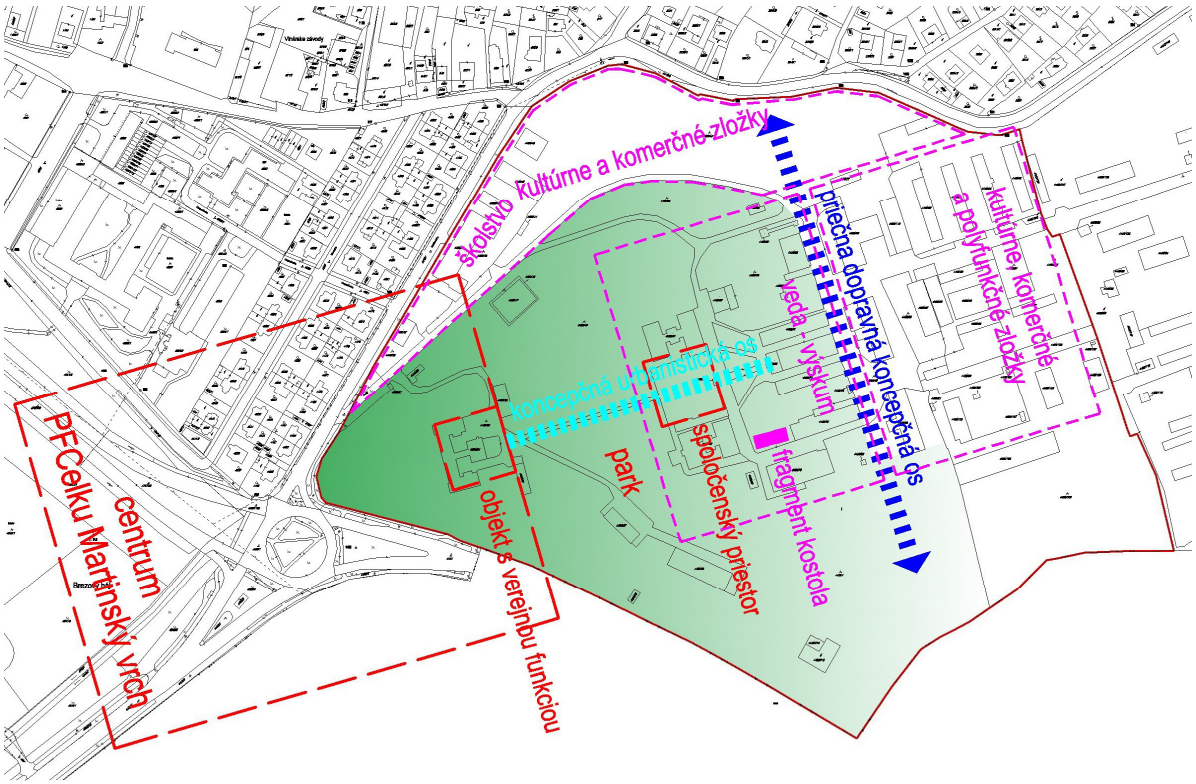
Riešenie UŠ musí rešpektovať podmienky a jestvujúce danosti širšieho a kontaktného územia, zámery definované v ÚPNO mesta Nitra a hlavné ciele riešenia uvedené v bode 4. tohto zadania.

Základná stratégia vyplývajúca z 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 v pokračovaní v smere Chrenovskej urbanistickej osi - z pohľadu mesta sa bude cez tieto rozvojové osi zapájať riešené obytné územie do komplexu mesta a celomestského centra;
- v tomto kontexte formovať časť riešeného územia v mieste pri okružnej križovatke ako urbanistické jadro mestského typu so spádovou oblasťou pre Martinský vrch a Zobor s urbanistickým jadrom mestského významu.

Návrh urbanistickej koncepcie širšieho územia:
- formovať a podporovať vytvorenie mestského PFCelku urbanistického typu Martinský vrch so svojou centrálnou oblasťou v západnej časti územia ako dominantného územia so spádovou oblasťou pre PFCelok mimo riešeného územia - PFCelok Zobor. V polohe centrálnej častí zvážiť a posúdiť možnosti pre vytvorenie urbanistickej dominanty mestského charakteru. Dbať o kvalitnú priestorovú charakteristiku (zapojenie do vnútorného prípadne aj vonkajšieho obrazu mesta) a vhodnú funkčnú previazanosť smerom k riešenému územiu;
- formovať a podporovať vytvorenie vstupnej triedy do mestského centra v polohe Nepervillskej ulice.

Východiskové koncepčné a kompozičné prvky vymedzeného územia:
- formovať vymedzené územie v kontexte urbanistického PFCelku Martinský vrch s jeho ťažiskom (centrom) v priestore okolo okružnej križovatky ako miesta hlavného nástupu do priestoru riešeného územia;
- rešpektovať danosť historického objektu v západnej časti územia a bývalý peší nástup do priestoru na návrší cez parkovú zeleň ako vnútroareálovej urbanistickej osi;
- koncipovať polohu priečnej urbanistickej a dopravnej osi v polohe nad vymedzeným územím NKP Kasáreň;

- územie NKP Kasáreň koncipovať s hlavným funkčným zameraním na vedu, výskum a historickú prezentáciu mesta a lokality, vegetačnú štruktúru rozvíjať do parkovej formy, stavebnú štruktúru rozvíjať v záchovnej a obnovnej forme;
- priestor pozdĺž Dobšinského ulice koncipovať s funkčným zameraním na vyššie školstvo a verejné kultúrne a spoločenské funkčné zložky, prípustná môže byť aj polyfunkcia komerčných zložiek vybavenosti a bývania v štruktúre voľnej alebo kompaktnej nízkopodlažnej uličnej zástavbe;
- východnú časť územia koncipovať pre prestavbu a novú výstavbu s formovaním polyfunkčného využitia pre kultúrne a komerčné zložky vybavenosti a bývania v štruktúre nízkopodlažnej uličnej kompaktnej mestskej zástavby, alebo nízkopodlažnej voľnej uličnej zástavby.



Obr. 8: Východiská pre formovanie urbanistickej koncepcie

Časovú postupnosť a poradie stavebného rozvoja predpokladá v prvom poradí realizáciu obnovnej a záchovnej činnosti jestvujúcej zástavby v území vyhlásenej národnej kultúrnej pamiatky Kasáreň. Následne (ale je možná aj súbežná realizácia) sa predpokladá prestavba a nová výstavba na ostatných plochách územia ako prirodzené rozširovanie mestskej štruktúry v kontinuálnej väzbe na zastavané územie v polohách kde budú vytvorené územno-technické podmienky pre výstavbu.
V riešenom území je stavebný rozvoj limitovaný územno-technickými podmienkami chýbajúcej verejnej dopravnej a technickej infraštruktúry. V tomto území je nutné zabezpečiť v prvom poradí alebo v súbehu s pripravovanou výstavbou prípravu a realizáciu dopravnej a technickej infraštruktúry.

7.8 Požiadavky na obnovu, prestavbu a asanácie

Vo vymedzenom území bývalých kasární sa neuvažuje s plošnou asanáciou jestvujúcej zástavby. V riešení urbanistickej štúdie sa urobí základné zhodnotenie stavebného a technického stavu jednotlivých objektov s cieľom určiť ich možnú využiteľnosť a podmienky vhodnosti pre obnovu alebo prestavbu alebo pre odstránenie z hľadiska nevyhovujúceho stavebno-technického stavu, nevhodnosti na prestavbu a efektívnosti využitia pozemku.

Objekty evidované ako národné kultúrne pamiatky predpokladajú záchovnú a obnovnú činnosť.

7.9 Zhodnotenie limitov využitia pozemkov a stavieb

Vymedzené územie je určené pre mestské funkcie s diferencovaným prostredím z hľadiska koncentrácie zložiek vybavenostnej, obytnej, rekreačnej a zmiešanej funkcie. V riešenom území sa nebudú umiestňovať funkcie a prevádzky výrobné, skladové a areálové. V riešenom území sa nebude umiestňovať zástavba vo formách rodinných domov. Vo vyhradených polohách územia sa požaduje riešiť formy bytovej výstavby v mestskej štruktúre v polyfunkcii s vybavenosťou.

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

Nová zástavba na vyhradených plochách sa bude realizovať v priestorovej forme voľnej uličnej alebo kompaktnej uličnej (blokovej) zástavby prisadenej alebo odsadenej od uličnej čiary v podlažnosti od 3 až do 4 nadzemných podlaží. Riešenie odstavnej statickej dopravy pre bytovú zástavbu je možné riešiť výlučne v rámci plochy vyčlenenej pre zástavbu – nemožno ju riešiť na plochách verejných priestranstiev.

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

Priestorová štruktúra, forma 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

- ochranné pásmo NKP Archeologická lokalita Martinský vrch;
- pásmo výškového obmedzenia stavieb vymedzené prekážkovými rovinami letiska Janíkovce a to jeho šikmou prekážkovou rovinou vzletového a približovacieho priestoru, bočnej prechodovej prekážkovej roviny a kuželovej prekážkovej plochy a stanovené výškové obmedzenia stavieb, zariadení, stavebných mechanizmov, porastov a pod. v rozmedzí 180 – 200,00 m.n.m. B.p.v.;
- pásmo 10 m po obvode VN/NN transformačnej stanice umiestnenej na voľnom priestranstve;
- pásmo hygienickej ochrany vymedzené od lokálnej ČOV.

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

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

Požaduje sa vo výkresovej časti urbanistickej štúdie vyznačiť všetky vyššie uvedené ochranné pásma a základné ochranné pásma od zariadení a rozvodov technickej infraštruktúry.

7.10 Základné regulačné prvky pre plošné a priestorové usporiadanie a mieru využívania územia

V základnom členení územia vymedziť plochy určené na jednotnú reguláciu priestorového usporiadania a funkčného využívania.

Pre polohové a priestorové usporiadanie územia určiť typologický druh prvku:

- uličná čiara; ktorá stanovuje rozhranie plochy určenej pre zástavbu a plochy určenej ako verejné priestranstvo. Uličná čiara súčasne stanoví líniu, kde je možné vytvoriť prístup na stavebný pozemok;

- urbanistická dominanta; bude určovať špecifický stavebný objekt s výrazným priestorovým pôsobením. Umiestnenie v rámci vymedzenej polohy (plochy), výška 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 ploche 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 ploche 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 odstupu 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 navrhovaný druhom zástavby v tejto polohe sa uplatňujú podmienky umiestnenia stavby podľa tejto susediacej zástavby;

- 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).

- zástavba uličná voľná; stavba alebo skupina stavieb tvoriaca jeden samostatný prevádzkový celok vrátane nádvoria alebo inej príslušiacej 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 ploche 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 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);

- 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;

- 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;

- verejná zeleň; plochy drevinných a/alebo bylinných porastov s verejným prístupom;

- vyhradená zeleň; plochy drevinných a/alebo bylinných porastov s vyhradeným prístupom;

- vodná plocha; plochy s trvalou tečúcou alebo 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 1,2 m pod najnižšou úrovňou priľahlého upraveného terénu. Za najnižšiu úroveň priľahlého 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 pozemku. Zastavaná plocha sa počíta ako pôdorysný priemet všetkých základových konštrukcií objektu (objektov) umiestnených na vymedzenej ploche;

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

Pre funkčné využívanie územia určiť funkčný typologický druh využitia plochy:

- 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 zmiešane (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 státia 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 státia 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.

Zabezpečenie kapacitnej potreby základnej vybavenosti je limitujúcim faktorom pre riešenie obytnej výstavby;

- zástavba rekreácie; skupina stavieb, prípadne stavba vrátane nádvoria a iné funkčné plochy slúžiace pre rekreačné využívanie. V rámci jednej samostatne prevádzkovateľnej stavby na vymedzenej ploche 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 státia slúžiace pre návštevy.

Rozlišovať sa bude rekreačná zástavba:

- ***rekreačná zástavba vyššia;*** slúžiaca pre hromadné využívanie so zameraním na každodennú a najmä víkendovú rekreáciu;
  mestský park, športové plochy pre neorganizovaný šport

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 nádvoria a iné funkčné plochy slúžiace pre zariadenia technického vybavenia;

- zástavba verejného dopravného vybavenia; skupina stavieb, prípadne stavba, nádvoria a iné funkčné plochy slúžiace pre zariadenia dopravného vybavenia územia;

- 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;

- priestranstvo pre prístup k zástavbe a dopravný vnútrosídelný tranzit; plochy určené pre dopravný a peší prístup k zástavbe a súčasne pre dopravný tranzit, ktorý sa musí podriaďovať funkciám prístupu. Jedná sa o miestne obslužné komunikácie a hlavné vnútrosídelné komunikácie (mestské triedy) alebo iné prepájajúce komunikácie rôznych častí sídla;

7.11 Požiadavky na stavby a úpravy prostredia pre ich využívanie osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie

Pre riešené územie nie sú požadované špecifické úpravy pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie. V urbanistickej štúdii sa uvedú požiadavky na zabezpečenie podmienok pre pohyb osôb s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie v súlade s vyhláškou č.532/2002 Z.z..

7.12 Požiadavky na funkčnú a priestorovú štruktúru územia

Zásady rozvoja a umiestňovania obytných stavieb

Objekty občianskej vybavenosti s integrovaným bývaním

Funkcia bývania bude umiestnená v riešenom území iba v integrácii so zložkami vybavenosti. Na plochách zmiešaných území vybavenosti a bývania sa preferujú objekty občianskej vybavenosti s možnosť vertikálnej a horizontálnej integrácie bytov. 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.

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).

Školstvo - zásady rozvoja a umiestňovania školských zariadení

V riešenom území umiestňovať prioritne školské zariadenia vyššieho typu s celomestskou pôsobnosťou - základná umelecká škola, jazyková škola, dom mládeže, univerzita.

Cirkev - zásady rozvoja a umiestňovania cirkevných zariadení

V riešenom území umiestňovať prioritne cirkevné zariadenia vyššieho typu s miestnou a celomestskou pôsobnosťou – kostol.

Zdravotníctvo - zásady rozvoja a umiestňovania zdravotníckych zariadení

V riešenom území nie je vhodné umiestňovať zdravotnícke zariadenia.

Kultúra - zásady rozvoja a umiestňovania kultúrnych zariadení

V riešenom území umiestňovať prioritne kultúrne zariadenia vyššieho typu s celomestskou pôsobnosťou – zariadenia klubového typu, kultúrny dom, kino, všeobecná knižnica, divadelná hudobná, činoherná a bábková scéna, koncertná sála, vedecké knižnice, hvezdáreň, galérie a múzeá.

Šport a rekreácia - zásady rozvoja a umiestňovania športových zariadení

V riešenom území neumiestňovať športové zariadenia areálového typu nie je vhodné umiestňovať ani objektové športové zariadenia. V polyfunkcii s inou vybavenosťou je možné umiestniť malé prevádzky pre neorganizovanú záujmovú športovú činnosť napr. bouling, biliard a pod.
Rekreačné zariadenia musia mať charakter príslušenstva s priamou väzbou na prevádzkovú potrebu navrhovaného parku. V riešenom území sa preferuje funkcia neorganizovaného rekreačného pohybu a krátkodobého pobytu v prírodnom parkovom prostredí.

Obchod a služby - zásady rozvoja a umiestňovania obchodných zariadení a zariadení služieb

V riešenom území umiestňovať prioritne komerčné zariadenia s celomestskou pôsobnosťou typu – špecializované predajne potravinového a nepotravinového sortimentu, prevádzky reštauračného stravovania, prevádzky nevýrobných a špecializovaných služieb, polyfunkčné mestské obchodné domy, zariadenia prechodného ubytovania hotelového typu.

Sociálna starostlivosť - zásady rozvoja a umiestňovania sociálnych zariadení

V riešenom území nie je požiadavka na lokalizáciu zariadení sociálnej starostlivosti.

Administratívne a správne zariadenia - zásady rozvoja a umiestňovania administratívnych a správnych zariadení

V riešenom území umiestňovať prioritne administratívne a správne zariadenia vyššieho typu s celomestskou pôsobnosťou - úrady štátnej a regionálnej správy, úrady miestnej správy, úrady nekomerčnej a komerčnej administratívy, peňažné a poisťovacie inštitúcie, pošty a telekomunikácie, súkromné masmédiá.

7.13 Požiadavky na verejnú dopravnú vybavenosť územia

- riešiť priečne cestné prepojenie v území miestnou komunikáciou vo funkčnej triede C1 s napojením na jestvujúcu miestnu dopravnú cestnú sieť;

- riešiť a zabezpečiť normovú potrebu a preukázateľnú reálnu potrebu parkovacích a garážových miest pre funkčné prevádzky a prevádzkové celky v progresívnych formách na pozemkoch, alebo v objektoch funkčných prevádzok a prevádzkových celkov;
- vytvoriť podmienky pre umiestnenie verejných parkovacích plôch na teréne, alebo formou parkovacích domov s väzbou na prevádzkové plochy ktorých prevádzka predpokladá vyšší podiel návštevníkov;
- definovať profily verejných priestorov (ulíc a námestí) s prihliadnutím na spoločenský význam a dopravný charakter jednotlivého priestoru;
- v profile ciest funkčnej triedy C3 – prístupových a obslužných komunikácií riešiť kolmé alebo pozdĺžne parkovanie pre krátkodobé odstavovanie vozidiel;
- špecifikovať trasy pre cyklistické chodníky a vymedziť priestor pre cyklistické chodníky v priestore komunikácie funkčnej triedy C1 .

7.14 Požiadavky na verejnú technickú vybavenosť územia

Definovať podmienky a základnú koncepciu pre rozšírenie verejného technického vybavenia v rámci riešeného územia. Určiť možné body napojenia pre rozvoj verejnej technickej infraštruktúry ktorú bude možné umiestňovať výlučne vo vymedzených verejných priestranstvách.

Vodné hospodárstvo – vodovod

- rešpektovať trasy existujúcich hlavných rozvodov vodovodu v polohe Jeleneckej, Dobšinského a Chrenovskej ulice;
- definovať podmienky a zásady pre rozšírenie verejnej vodovodnej siete v riešenom území.

Vodné hospodárstvo – kanalizácia

- prehodnotiť kapacity a rozvody areálovej kanalizačnej siete, vyhodnotiť technický stav areálovej kanalizácie a jestvujúcej ČOV a koncepčne riešiť nové verejné uličné kanalizačné zberače ako aj navrhnúť spôsob riešenia likvidácie povrchových dažďových vôd a splaškových odpadových vôd;
- vo vymedzenom území koncepčne riešiť delenú kanalizačnú sieť s odvedením splaškových vôd do lokálnej ČOV alebo mestskej kanalizačnej siete a systém odvedenia a likvidácie dažďových povrchových vôd.

Energetika – zásobovanie elektrickou energiou

- koncepčne riešiť zapojenie riešeného územia do systému elektrifikačnej siete;
- zhodnotiť stav elektrifikačnej siete na území vymedzeného areálu a navrhnúť systém verejných elektrifikačných rozvodov a systém osvetlenia verejných priestorov.

Energetika – zásobovanie plynom

- navrhnúť koncepciu zapojenia vymedzeného územia do systému zásobovania zemným plynom;
- špecifikovať predpokladané potreby a možnosti rozšírenia plynofikačnej siete v riešenom území.

Energetika – zásobovanie teplom

V rámci reštrukturalizácie areálu prestavby, a výstavby nových objektov sa predpokladá lokálne zásobovanie teplom z vlastných domových kotolní na zemný plyn.

Telekomunikácie a telekomunikačné rozvody

- prehodnotiť jestvujúci telekomunikačný rozvod v riešenom území a špecifikovať podmienky pre rozšírenie telekomunikačnej siete v území.

7.15 Požiadavky na vymedzenie pozemkov pre verejnoprospešné stavby

V urbanistickej štúdii definovať požiadavky na potrebu a vymedzenie plôch pre stavby verejného záujmu (verejnoprospešné stavby) a stavby mestského záujmu v rozsahu

- plôch pre dopravné koridory - prepojovacie dopravné komunikácie - verejné priestory (ulice a námestia),
- plôch pre koridory a zariadenia verejnej technickej infraštruktúry,
- plôch pre verejnú zeleň a park.

8. POŽIADAVKY NA ROZSAH A SPÔSOB SPRACOVANIA TEXTOVEJ ČASTI A GRAFICKEJ ČASTI URBANISTICKEJ ŠTÚDIE A NUTNÉ PODKLADY

Po obsahovej stránke bude urbanistická štúdia riešiť definované okruhy problematík a požiadaviek na riešenie uvedených v tomto zadaní.
Urbanistická štúdia bude spracovaná v rozsahu:

textová časť s uvedením

- základných údajov o území,
- analýzy stavu územia a stavebných objektov s vyhodnotením ich vhodnosti na obnovu, rekonštrukciu a prestavbu s určením objektov nevyhovujúcich pre zachovanie a s návrhom na ich asanáciu,
- analýzu stavu technickej a dopravnej infraštruktúry s uvedením využiteľnosti jestvujúcich technických sietí a komunikácií s návrhom na nutné stavebné úpravy, zmeny a potrebu nových prvkov infraštruktúry,
- potrebných podkladov, ktoré bude treba zabezpečiť v rámci prípravných prác pre spracovanie územnoplánovacej dokumentácie,
- návrhu a popisu navrhovanej koncepcie urbanistického usporiadania územia a možného územného rozvoja so stanovením základných regulačných zásad a opatrení,
- schém možných alternatív riešenia parciálnych problematík a údajov o navrhovanom riešení navrhovaného riešenia vrátane údajov spracovaných v tabuľkách prípadne grafoch,
- návrhu záväzných častí urbanistickej koncepcie a návrhu plôch pre verejnoprospešné stavby;

grafická časť s prílohami

- výkres širších územných súvislostí (M 1:5000)
- výkres urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania územia (M 1:1000)
- výkres priestorovej a funkčnej regulácie využitia plôch územia (M 1:1000)
- výkres dopravnej koncepcie územia (M 1:1000)
- schéma rozvoja a návrhu verejnej technickej infraštruktúry (M1:2000)

Návrh urbanistickej štúdie bude odovzdaný spracovateľovi v troch tlačových sadách dokumentácie a v digitálnej forme na CD nosiči vo formátoch JPEG alebo PDF grafická časť a textová časť v textovom editore Word.

Pre spracovanie štúdie je zo strany obstarávateľa potrebné zabezpečiť tieto základné podklady:

- katastrálnu mapu s vloženým polohopisným a výškopisným zameraním stavebných objektov, stromových porastov a objektov technickej infraštruktúry so skreslením polohy rozvodov technickej infraštruktúry,
- dostupnú projektovú dokumentáciu jestvujúcich stavebných objektov a areálových rozvodov technickej infraštruktúry.

9. ZÁVER

Zadanie – zadávací dokument pre spracovanie urbanistickej štúdie po prerokovaní s vydaným stanoviskom obstarávateľa k pripomienkam a požiadavkám a po jeho odsúhlasení a schválení bude zásadným podkladom pre spracovanie návrhu urbanistickej štúdie pre „Areál kasární pod Zoborom v Nitre.“