



MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	Marek Hattas primátor mesta Nitra
Číslo materiálu:	496/2020
Názov materiálu:	„ZADANIE PRE SPRACOVANIE URBANISTICKEJ ŠTÚDIE – NOVÉ MLYNÁRCE, NITRA“- NÁVRH
Spracovateľ:	Ing. arch. Viktor Šabík, AA hlavný architekt mesta Nitra
Napísal:	Ing. arch. Eva Ligačová, odborný referent ÚHA, Ing. arch. Anton Kondrla, referent urbanizmu a architektúry
Prizvať:	
Dátum rokovania MZ	11. 06. 2020
Dátum vyhotovenia:	29. 05. 2020

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

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

Návrh na uznesenie

Mestské zastupiteľstvo v Nitre

prerokovalo

„ZADANIE PRE SPRACOVANIE URBANISTICKEJ ŠTÚDIE – NOVÉ MLYNÁRCE, NITRA“ - NÁVRH

schvaľuje

„ZADANIE PRE SPRACOVANIE URBANISTICKEJ ŠTÚDIE – NOVÉ MLYNÁRCE, NITRA“, podľa predloženého návrhu s podmienkou, že náklady na obstaranie „URBANISTICKEJ ŠTÚDIE - NOVÉ MLYNÁRCE, NITRA“, bude znášať žiadateľ v plnom rozsahu.

ukladá

hlavnému architektovi mesta

dohliadať nad spracovaním územnoplánovacieho podkladu :„ URBANISTICKÁ ŠTÚDIA - NOVÉ MLYNÁRCE, NITRA“.

1. Základné údaje:

Názov dokumentácie: **„ZADANIE PRE SPRACOVANIE URBANISTICKEJ ŠTÚDIE NOVÉ MLYNÁRCE NITRA“ - NÁVRH**

Charakter dokumentácie: Územnoplánovací podklad podľa § 3 písm. a) stavebného zákona

Názov obstarávateľa
žiadateľa: ISMONT, s.r.o., zastúpená
Ivanom Slížom, konateľom spoločnosti

Adresa sídla: Strojárska 1C, 91702 Trnava,

Názov spracovateľa: Architektonická kancelária Csanda- Piterka, s.r.o.,
Adresa sídla: Riečna 2, 949 01 Nitra

Odborne spôsobilá osoba na výkon spracovania územnoplánovacej dokumentácie a územnoplánovacích podkladov podľa zákona č. 138/1992 Z. b. v znení neskorších predpisov: Ing. arch. Milan Csanda, autorizovaný architekt

Názov orgánu odsúhlasujúceho zadanie UŠ: Mestské zastupiteľstvo v Nitre.

Predložená dokumentácia bola vypracovaná podľa § 3 ods. 1) vyhlášky č. 55/2001 Z. z. MŽP SR a tvorí zadávací dokument pre obstaranie Urbanistickej štúdie – Nové Mlynárce, Nitra. Dokumentácia bola konzultovaná s útvárom hlavného architekta.

Zadanie urbanistickej štúdie stanovuje požiadavky na riešenie urbanistickej štúdie z hľadiska rozsahu, obsahu a spôsobu spracovania.

Dokumentácia: „ZADANIE PRE SPRACOVANIE URBANISTICKEJ ŠTÚDIE – NOVÉ MLYNÁRCE, NITRA“ - NÁVRH *tvorí prílohu č.1 materiálu.*

2. Určenie špecifického účelu použitia Urbanistickej štúdie – Nové Mlynárce, Nitra.

Účelom urbanistickej štúdie bude analyzovať dostupné podklady, overiť danosti územia, zhodnotiť jeho súčasný stav a technické podmienky a stanoviť základné pravidlá rozvoja územia v nadväznosti na podmienky určené v Územnom pláne mesta Nitry v znení jeho zmien a doplnkov č. 1 až č. 6.

Urbanistická štúdia bude územno-plánovacím podkladom pre nový územný plán mesta, prípadne územný plán zóny, územné rozhodovanie a ďalší postup zabezpečovania územno-technickej prípravy.

3. Určenie rozsahu a spôsobu spracovania Urbanistickej štúdie – Nové Mlynárce, Nitra

Požiadavky na obsahovú časť riešenia urbanistickej štúdie sú podrobne formulované v ZADANÍ v bode 2 / Zadávacie podmienky a požiadavky na riešenie/.

Urbanistická štúdia (ďalej len UŠ) bude vypracovaná v minimálnom 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 existujúcich technických sietí a komunikácií s návrhom na nutné stavebné úpravy, zmeny a potrebu nových prvkov infraštruktúry,

- návrhu a popisu navrhovanej koncepcie urbanistického usporiadania územia a možného územného rozvoja so stanovením základných regulačných zásad a opatrení,
- schém možných alternatív riešenia parciálnych problematik a údajov o navrhovanom riešení
- 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 | M 1:2000 |

2. Určenie spôsobu prerokovania urbanistickej štúdie - Nové Mlynárce, Nitra.

Obstarávateľ prostredníctvom Mesta Nitra oboznámi verejnosť mesta Nitry s návrhom urbanistickej štúdie vystavením spôsobom podľa § 21 stavebného zákona v rozsahu primeranom účelu UŠ.

Návrh UŠ prerokuje s dotknutými orgánmi štátnej správy a správcami verejného dopravného a technického vybavenia územia, Komisiou pre územné plánovanie , architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť pri MZ v Nitre.

Cieľom prerokovania urbanistickej štúdie bude najmä:

- posúdenie správnosti navrhovaného základného urbanistického riešenia priestorového usporiadania a funkčného využívania územia a komplexnosti navrhovaného riešenia,
- posúdenie únosnosti zaťaženia územia a kapacity verejného dopravného a technického vybavenia územia,
- overenie vhodnosti navrhnutého spôsobu dopravného riešenia a technického vybavenia územia a návrh verejnoprospešných stavieb.

Na základe výsledkov prerokovania a potreby zohľadnenia opodstatnených požiadaviek a pripomienok subjektov prerokovacieho procesu, bude dopracovaný **čistopis UŠ**. Čistopis UŠ bude odovzdaný Mestu Nitra v 1 tlačovej sade dokumentácie a v digitálnej forme na CD nosiči vo formátoch JPEG , grafická časť a textová časť v textovom editore Word.

Dôvodová správa

V Územnom pláne mesta Nitra schválenom Mestským zastupiteľstvom v Nitre uznesením č. 169/2003 – MZ zo dňa 22. 5. 2003 v znení neskorších zmien a doplnkov č. 1 až č. 6 bolo riešené územie medzi Bratislavskou ulicou, bývalým areálom uhoľných skladov, železničnou traťou a Dubíkovou ulicou funkčne určené pre umiestnenie vybavenosti a čiastočne výrobných služieb s prípustným doplnkovým bývaním v rámci funkcie vybavenosti.

Vzhľadom na celkový kontext vývoja územia a vlastnickej štruktúry územia, útvar hlavného architekta obdržal žiadosť spoločnosti ISMONT, s.r.o. na prehodnotenie funkčného rozloženia územia (*príloha č. 2*).

Obstarávateľom UŠ je spravidla príslušný orgán územného plánovania. Stavebný zákon však umožňuje, aby UŠ obstarala alebo na jej obstaranie prispela každá fyzická alebo právnická osoba, podnikajúca podľa osobitných predpisov, ktorá má záujem podieľať sa na využití územia. Obstaranie sa však musí uskutočniť s vedomím a súhlasom obce. Zadanie každej UŠ, riešiacej územie obce alebo jej časti, zostavuje alebo odsúhlasuje obec ako orgán územného plánovania.

Predmetom zadania je formulovanie požiadaviek a podmienok na obsah a rozsah riešeného územia pre obstaranie územnoplánovacieho podkladu: „Urbanistická štúdia - Nové Mlynárce, Nitra“.

Účelom UŠ štúdie bude analyzovať dostupné podklady, overiť danosti územia, zhodnotiť jeho súčasný stav a technické podmienky a stanoviť základné pravidlá rozvoja územia v nadväznosti na podmienky určené v Územnom pláne mesta Nitry v znení jeho zmien a doplnkov č. 1 až č. 6.

Urbanistická štúdia bude územno-plánovacím podkladom pre nový územný plán, prípadne územný plán zóny, územné rozhodovanie a ďalší postup zabezpečovania územno-technickej prípravy

Predmetná dokumentácia bola prerokovaná na zasadnutí Komisie pre územné plánovanie architektúru a investičnú činnosť pri MZ v Nitre **dňa 2.6.2020**.

ZADANIE

pre spracovanie urbanistickej štúdie
NOVÉ MLYNÁRCE
Nitra



Obsah zadania

1	Základné údaje	3
1.1	Údaje o obstarávateľovi	3
1.2	Údaje o spracovateľovi	3
1.3	Použité podklady	3
1.4	Dôvody na obstaranie územného plánu	3
1.5	Dátum spracovania zadania	3
2	Zadávacie podmienky a požiadavky na riešenie	3
2.1	Vymedzenie riešeného územia	3
2.2	Určenie cieľov rozvoja územia	4
2.3	Požiadavky vyplývajúce z územného plánu mesta Nitra na riešené územie a jeho záväzné časti pre riešenie urbanistickej štúdie	4
2.4	Požiadavky vyplývajúce zo širších vzťahov územia vo vzťahu k mestu Nitra a regiónu pre riešenie dopravy, občianskej vybavenosti a technického vybavenia územia	6
2.5	Požiadavky na ochranu trás nadradených systémov dopravného a technického vybavenia širšieho územia	6
2.6	Požiadavky z hľadiska ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu, prírodných zdrojov a ložísk nerastných surovín	6
2.7	Požiadavky na zachovanie kultúrnych pamiatok, pamiatkovo chránených území a ich ochranných pásiem	6
2.8	Požiadavky na ochranu území postihnutých povodňami a záujmy civilnej ochrany a obrany štátu	6
2.9	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
2.10	Požiadavky vyplývajúce z demografických, sociálnych a ekonomických údajov a prognóz	7
2.11	Požiadavky na tvorbu urbanistickej koncepcie a kompozície a časovú postupnosť	8
2.12	Požiadavky na obnovu, prestavbu a asanáciu	8
2.13	Požadované regulačné prvky plošného a priestorového usporiadania a miery využívania územia	8
2.14	Limity využitia pozemkov a stavieb	8
2.15	Požiadavky na stavby a úpravy prostredia pre ich využívanie osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie	9
2.16	Požiadavky na socio – ekonomickú štruktúru územia	9
2.17	Požiadavky na vymedzenie pozemkov pre verejnoprospešné stavby	13
2.18	Požiadavky na varianty a alternatívy rozvoja územia	13
2.19	Požiadavky na rozsah a spôsob spracovania urbanistickej štúdie	13
3	Záver	14

1 ZÁKLADNÉ ÚDAJE

1.1 ÚDAJE O OBSTARÁVATEĽOVI

Mesto Nitra, Mestský úrad, Útvar hlavného architekta
Štefánikova tr. č. 60, 950 06 Nitra
Štatutárny zástupca:
Marek Hattas, primátor mesta Nitry
Osoby oprávnené konať vo veciach technických:
Ing. arch. Viktor Šabík, AA, hlavný architekt mesta
Ing. arch. Eva Ligačová
IČO:
00308807
DIČ:
2021102853

1.2 ÚDAJE O SPRACOVATEĽOVI

Architektonická kancelária Csanda-Piterka, s.r.o.,
Riečna 2, 949 01 Nitra
IČO:
36362468
IČ DPH:
SK2022192139
Štatutárny zástupca:
Ing. arch. Milan Csanda, Ing. Milan Koniar, Ing. Marián Piterka
Spracovateľ úlohy:
Ing. arch. Milan Csanda

1.3 POUŽITÉ PODKLADY

- UPNO mesta Nitra (v znení zmien a doplnkov 1 až 6);
- UPNZ Mlynárce I.
- Polohopis a výškopis územia;
- Obhliadka územia;
- Ortofotomapa územia;

1.4 DÔVODY NA OBSTARANIE ÚZEMNÉHO PLÁNU

V roku 2003 bol schválený územný plán (ďalej len UPNO mesta Nitra) pre mesto Nitra Mestským zastupiteľstvom v Nitre, dňa 22.5.2003 uznesením č. 169/2003-MZ.

Uvedené územie medzi Bratislavskou ulicou, bývalým areálom uhoľných skladov, železničnou traťou a Dubíkovou ulicou bolo navrhované na umiestnenie vybavenosti a čiastočne aj ľahkej výroby a v menšej miere aj bývania. Vzhľadom na celkový kontext vývoja tohto územia a vlastnickej štruktúry územia je vhodné prehodnotiť funkčné rozloženie územia v prospech zástavby určenej pre bývanie, rozšíriť tak plochy bývania v blízkosti navrhovaného centra Mlynárce.

Premetom zadania je formulácia podmienok a požiadaviek obstarávateľa na obsah a rozsah riešenia vymedzeného územia NOVÉ MLYNÁRCE pre urbanistickú štúdiu.

Dôvodom pre obstaranie urbanistickej štúdie je zabezpečiť dokument, ktorý preverí možnosť nového funkčného usporiadania územia a určí urbanistické pravidlá rozvoja územia ako podklad pre územné rozhodovanie v území a ako podklad pre územnoplánovacie dokumentácie (UPNO alebo UPNZ).

1.5 DÁTUM SPRACOVANIA ZADANIA

máj 2020

2 ZADÁVACIE PODMIENKY A POŽIADAVKY NA RIEŠENIE

2.1 VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Riešené územie sa nachádza na západnom okraji mesta Nitra v mestskej časti Mlynárce v území medzi zástavbou rodinných domov na severovýchodnej strane (Chotárna ulica) a areálovou zástavbou objektov

vybavenosti a výroby na západnej strane (Štúrova ulica). Územie má približne obdĺžnikový tvar o rozmeroch cca. 255m x 185m s rozlohou 5,20ha.

Zoznam parciel (všetky katastrálne územie Mlynárce):

303/2, 303/3, 303/4, 303/5, 303/7, 303/8, 306/1, 306/5, 306/8, 306/17, 306/18, 306/20, 306/21, 306/22



2.2 URČENIE CIEĽOV ROZVOJA ÚZEMIA

Základné ciele pre rozvoj územia NOVÉ MLYNÁRCE formulujeme do týchto základných téz:

- regulácia z pohľadu koncepcie rozvoja mesta: územie významovo prepojiť s navrhovaným urbanistickým jadrom Mlynárce v polohe novonavrhaného premostenia rieky Nitra, prípadne riešené územia navrhnuť ako rozšírenie urbanistického jadra Mlynárce;
- zástavba:
 - priestorová regulácia: voľná uličná zástavba do 4NP, pričom v rámci štúdie je vhodné vytypovať polohu pre prípadnú dominantu územia, ktorá „strategicky“ označí lokalitu a jej centrálny priestor;
 - funkčná regulácia: prehodnotiť pôvodnú koncepciu mesta danú UPNO Nitra (vybavenosť a doplnkovo výroba a vybavenosť) a do územia navrhnuť vhodným spôsobom funkciu bývanie, prípadne vybavenosť a doplnkovo bývanie;
- doprava: územie dopravne napojiť cez navrhovanú komunikáciu (podľa UPNO mesta Nitra) Štúrova – Bratislavská ulica a navrhnuť aj nové vhodné napojenie na Bratislavskú ulicu;
- sídelná vegetácia: navrhnuť ucelený systém sídelnej vegetácie v území (park, chodníky, otvorené športoviská, komunitné priestory a pod.) tak aby spolu tvorili min. 40% plochy územia;
- technická infraštruktúra: stanoviť hlavné body napojenia na systém rozvodov technickej infraštruktúry mesta

2.3 POŽIADAVKY VYPLÝVAJÚCE Z ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA NITRA NA RIEŠENÉ ÚZEMIE A JEHO ZÁVÄZNÉ ČASTI PRE RIEŠENIE URBANISTICKEJ ŠTÚDIE

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 dominant;
- formovať a podporovať rozvoj priestorovo funkčných celkov urbanistického typu usporiadaných do hierarchickej štruktúry, ktorá tvorí základné usporiadanie mesta:
 - PFCelok Mlynárce ako urbanistický celok miestneho charakteru,

Zadanie pre spracovanie urbanistickej štúdie NOVÉ MLYNÁRCE, NITRA

- formovať a podporovať rozvoj urbanistických centier usporiadaných do hierarchickej štruktúry:
 - miestne centrum v PFCelku 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),
 - 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 biokoridor nadregionálneho významu - rieka Nitra.

V oblasti rozvoja občianskej vybavenosti územia:

- podporovať a vytvárať podmienky pre rozvoj základného školstva;
- podporovať rozvoj zdravotníckych zariadení základného charakteru;
- vytvárať územné podmienky pre rozvoj kultúrnych zariadení základného charakteru;
- vytvárať územné podmienky a podporovať rozvoj športovo-rekreačných zariadení základného charakteru.

V oblasti rozvoja technickej infraštruktúry:

- zásobovania pitnou vodou: rešpektovať hlavné privody 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 22kV v rámci zastavaného územia a na plochách navrhovaných na zastavanie, podporovať postupnú realizáciu a rekonštrukciu trafostaníc a rozvodov elektrickej energie v súlade s potrebami realizácie novej zástavby, alebo podľa vzrastu spotreby elektrickej energie;
- zásobovania mesta 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 existujúcich rozvodov v súlade s potrebami novej zástavby, alebo podľa vzrastu potreby telekomunikačných napojení.

V oblasti rozvoja dopravnej infraštruktúry:

- organizácia nadradenej cestnej dopravy: 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),
 - 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 PFCelku Diely a Mlynárce;
 - zabezpečiť v rámci novej zástavby na území mesta riešenie potrieb normového parkovania na vlastnom pozemku;
 - usmerňovať situovanie čerpacích staníc pohonných hmôt (ČSPH): pre potreby mesta na hlavných mestských komunikáciách s výnimkou centra mesta;
 - podporovať cyklistickú dopravu a realizáciu cyklistických trás a vytvoriť podmienky pre bezkolízny kontakt cyklistov s motorovými vozidlami;

Verejnoprospešné stavby viazané na riešené územie (označenie podľa UPNO mesta Nitra):

- 1.12 Prepojovacia komunikácia Štúrovej ul. a Bratislavskej ul. – nová komunikácia od cestného podjazdu Kmeťova ul. po Bratislavskú ulicu v PFCelku Diely a Mlynárce.
- 1.30 Cestný podjazd Kmeťova ul. – mimoúrovňové kríženie Štúrovej ul. a železničnej trate na rozhraní PFCelkov Diely a Mlynárce v trase Kmeťovej ulice.
- 2.2 Železničná trať Nitra – Kozárovce – rozšírenie jestvujúcej trate na dvojkolajovú (resp. vytvorenie novej trate s jestvujúcich úsekov).

2.4 POŽIADAVKY VYPLÝVAJÚCE ZO ŠIRŠÍCH VZŤAHOV ÚZEMIA VO VZŤAHU K MESTU NITRA A REGIÓNU PRE RIEŠENIE DOPRAVY, OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA

- 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;
- rešpektovať funkcie a význam vodného toku rieky Nitra v úseku Jelšovce – Ivánka pri Nitre (teda aj v úseku riešeného územia) ako zádržnú nádrž prítalových vôd.

2.5 POŽIADAVKY NA OCHRANU TRÁS NADRADENÝCH SYSTÉMOV DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ŠIRŠIEHO ÚZEMIA

V riešenom území sa nenachádzajú nadradené systémy dopravných trás. Na severnom okraji územia sa nachádza tzv. západný dopravný vstup do mesta (Bratislavská ulica) a na južnom okraji sa nachádza koridor železničnej trate. Juhozápadným okrajom územia je navrhovaná komunikácia prepájajúca Štúrovu a Bratislavskú ulicu s mimoúrovňovým krížením železničnej trate vo forme podjazdu.

Severozápadným okrajom územia prechádza hlavný mestský vodovod s dimenziou DN 400, ktorý prepája vodojemy Mlynárce, Klokočina, Diely, Šúdol a vodojemy Zobor, Nitrianske Hrnčiarovce s ochranným pásmom 1,5m na každú stranu od kraja potrubia (cca. 2,0m od osi potrubia).

V súbehu s vodovodom je územím trasa jednotnej kanalizácie z betónového potrubia s dimenziou DN 1000, ktorá odvádza vody z časti Diely. Na trase kanalizácii sú vybudované odľahčovacie komory s vyústením do rieky Nitra. Tento kanalizačný zberač sa na severnom okraji územia napája do hlavného mestského zberača „D“ a pokračuje v súbehu s Bratislavskou cestou. Ochranné pásmo je 2,5m na každú stranu od kraja potrubia (cca. 3,5m od osi potrubia).

Približne stredom územia v smere sever - juh prechádza VTL plynovod s dimenziou DN 300 s prevádzkovým tlakom do 2,5Mpa, ktorý má ochranné pásmo 4m na každú stranu a bezpečnostné pásmo 20m na každú stranu. Pre umiestňovanie stavieb do OP a BP platí TPP plyn 90601. Pri zrealizovaní určitých ochranných opatrení je možné bytové stavby umiestniť do vzdialenosti 14m od osi plynovodu, nekryté športoviská do vzdialenosti 5m od osi plynovodu.

2.6 POŽIADAVKY Z HĽADISKA OCHRANY POĽNOHOSPODÁRSKEHO PÔDNEHO FONDU A LESNÉHO PÔDNEHO FONDU, PRÍRODNÝCH ZDROJOV A LOŽÍSK NERASTNÝCH SUROVÍN

Poľnohospodársky pôdny fond na vymedzenom území je podľa ÚPNO mesta Nitra navrhnutý pre trvalý záber s návrhom na vyňatie plôch z poľnohospodárskeho pôdneho fondu. Navrhovaný záber pôdneho fondu pre nepoľnohospodárske využitie je pre riešené územie podľa ÚPN mesta Nitra (a jeho zmien a doplnkov 1 až 6) evidovaný pod označením lokalít navrhovaných záberov BC pre I. etapu stavebného rozvoja územia. Pre uvedenú lokalitu bol vydaný predbežný súhlas Krajského pozemkového úradu v Nitre na vyňatie plôch z poľnohospodárskeho pôdneho fondu.

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

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

2.7 POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE KULTÚRNYCH PAMIATOK, PAMIATKOVO CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ A ICH OCHRANNÝCH PÁSIEM

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

2.8 POŽIADAVKY NA OCHRANU ÚZEMÍ POSTIHNUTÝCH POVODŇAMI A ZÁUJMY CIVILNEJ OCHRANY A 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 príválových 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 „Konceptiou kolektívnej ochrany SR“ 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.

Z hľadiska riešenia základných zásad požiarnej ochrany nehnuteľného a hnuťelného 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 verejných priestorov;
- pri realizácii 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 nie sú špecifikované požiadavky z hľadiska potrieb obrany štátu.

2.9 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 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 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 primerané ozelenenie priestorov v celkovom percentuálnom podiele min. 40% (vegetácia na teréne, zelené strechy, verejné nekryté športoviská, chodníky, komunitné priestory a pod.).

2.10 POŽIADAVKY VYPLÝVAJÚCE Z DEMOGRAFICKÝCH, SOCIÁLNYCH A EKONOMICKÝCH ÚDAJOV A PROGNOZ

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 existujúcich a aj 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 vybavenosťno - 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 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.

2.11 POŽIADAVKY NA TVORBU URBANISTICKEJ KONCEPCIE A KOMPOZÍCIE A ČASOVÚ POSTUPNOSŤ

Vzhľadom na územné vzťahové súvislosti a väzby riešenie urbanistickej štúdie NOVÉ MLYNÁRCE musí rešpektovať podmienky, požiadavky a nadväznosti určené pre koncepciu celého územia PFCelku Mlynárce podľa UPNO mesta Nitra okrem tých častí, kde toto zadanie navrhuje preveriť a navrhnuť nové funkčné usporiadanie.

Základná stratégia komplexného rozvoja širšieho územia:

- riešené územie bude pod „sférou vplyvu“ západnej mestskej osi v polohe Bratislavskej cesty;

Návrh urbanistickej koncepcie širšieho územia:

- formovať a podporovať rozšírenie existujúceho miestneho PFCelku urbanistického typu Mlynárce ako mestského obytného územia. Jedná sa o rozšírenie pravobrežného územia Mlynárec o územné rezervy doteraz nevyužívané (záhrady a vinice). Pre obytné funkcie 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 interakčné osi v potencionálnych priestorovo – funkčných vzťahových líniách.

Postupnosť a poradie stavebného rozvoja:

- rozvoj územia 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.
- v riešenej území 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.

2.12 POŽIADAVKY NA OBNOVU, PRESTAVBU A ASANÁCIU

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

2.13 POŽADOVANÉ REGULAČNÉ PRVKY PLOŠNÉHO A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A MIERY VYUŽÍVANIA ÚZEMIA

Vzhľadom na typ územnoplánovacieho podkladu, nie je cieľom navrhnuť jednotlivé prvky priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, je však potrebné pri tvorbe materiálu rešpektovať regulačné prvky UPNO mesta Nitra a UPN CMZ mesta Nitra, prípadne UPN Mlynárce I.

2.14 LIMITY VYUŽITIA POZEMKOV A STAVIEB

Vymedzené územie navrhujeme riešiť ako ucelené obytné územie s diferencovaným prostredím z hľadiska koncentrácie zložiek s prevahou obytnej a čiastočne 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.

Na celom území sa preferujú bytové domy v priestorovej forme voľnej uličnej alebo kompaktnej zástavby v podlažnosti od 3 do 4 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.

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

Zástavba obytnej a vybavenostnej funkcie s vyššou podlažnosťou nie je limitovaná výškou v polohách ktoré budú koncepčne opodstatnené a riešením zdôvodnené. Je však potrebné zvýšenú podlažnosť jasne

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.

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

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 / bezpečnostné pásma

- 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 260 – 280m.n.m.;
- ochranné pásmo železničnej trate 60m od osi koľaje
- bezpečnostné pásmo 20m obojstranne od potrubia VTL plynovodu;

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

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

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

2.15 POŽIADAVKY NA STAVBY A ÚPRAVY PROSTREDIA PRE ICH VYUŽÍVANIE OSOBAMI S OBMEDZENOU SCHOPNOSŤOU POHYBU A ORIENTÁCIE

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

2.16 POŽIADAVKY NA SOCIO – EKONOMICKÚ ŠTRUKTÚRU ÚZEMIA

Zásady rozvoja a umiestňovania bytových stavieb

Na základe demografického a socio-ekonomického aspektu rozvoja mesta Nitra sa podporuje 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 viacerých území 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 riešenom území 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 v podlažnosti 3 až 4 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) s podlažnosťou 3 až 4 nadzemné podlažia, v odôvodnených a preverených polohách aj s vyššou podlažnosťou. 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 možnosťou 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.

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

Materská škôlka (základná vybavenosť)

Nie je požiadavka na umiestnenie. V prípade požiadavky, 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 miestnych centier v dotyku / na rozhraní s obytným územím v integrácii s areálmi základných škôl.

Základná škola (základná vybavenosť)

Nie je požiadavka na umiestnenie. V prípade požiadavky, 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 miestnych urbanistických osí alebo v okrajových polohách miestneho centra.

Školské zariadenia vyššej a špecifickej vybavenosti

Požiadavky na školské zariadenia vyššej a špecifickej vybavenosti nie sú resp. nie je vhodné ich sem ani umiestňovať vzhľadom na navrhovanú povahu územia.

Cirkev - zásady rozvoja a umiestňovania cirkevných zariadení

Nie je požiadavka na umiestnenie.

Zdravotníctvo - 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 800m). 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.

Zdravotnícke zariadenia vyššej a špecifickej vybavenosti

Požiadavky na zdravotnícke zariadenia vyššej a špecifickej vybavenosti nie sú resp. nie je vhodné ich sem ani umiestňovať vzhľadom na navrhovanú povahu územia.

Kultúra - 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 miestnom centre, pre prípadné umiestnenie v necentrálnych častiach je nutné posúdiť vzťah k okolitej zástavbe.

Kultúrne zariadenia vyššej a špecifickej vybavenosti

Požiadavky na kultúrne zariadenia vyššej a špecifickej vybavenosti nie sú resp. nie je vhodné ich sem ani umiestňovať vzhľadom na navrhovanú povahu územia.

Šport a rekreácia - zásady rozvoja a umiestňovania športových zariadení

Telocvičňa 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.

Športové zariadenia vyššej a špecifickej vybavenosti

Požiadavky na športové zariadenia vyššej a špecifickej vybavenosti nie sú resp. nie je vhodné ich sem ani umiestňovať vzhľadom na navrhovanú povahu územia.

Obchod a služby - 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 čistiarní, 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 umiestňovanie v rámci centier a urbanistických osí.

Špecializovaná prevádzka služieb (vyššia vybavenosť)

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

Ostatné zariadenia obchodu a služieb vyššej a špecifickej vybavenosti

Požiadavky na ostatné zariadenia obchodu a služieb vyššej a špecifickej vybavenosti nie sú resp. nie je vhodné ich sem ani umiestňovať vzhľadom na navrhovanú povahu územia.

Sociálna starostlivosť - zásady rozvoja a umiestňovania sociálnych zariadení

Nie je požiadavka na umiestnenie žiadnych zariadení tohto typu.

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

Nie je požiadavka na umiestnenie žiadnych zariadení tohto typu.

Zásady rozvoja a umiestňovania zariadení a stavieb rekreácie a cestovného ruchu

Navrhované funkčné využitie vymedzeného územia pre účely obytného územia determinuje v danom území formovať priestorové podmienky pre zabezpečenie najmä základných potrieb každodennej 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 dopravného-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.

V oblasti cestovného ruchu sa v riešenom území 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.

Zásady rozvoja a umiestňovania hospodárskych 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 riešenom území.

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 umiestňovanie nových poľnohospodárskych prevádzok a zariadení aj dočasného charakteru.

Požiadavky na verejnú dopravnú vybavenosť územia

- rešpektovať koncepciu verejného dopravného vybavenia v rámci širšieho a riešeného územia podľa UPNO mesta Nitra;
- verejnú dopravnú vybavenosť v rámci riešeného územia je možné umiestňovať výlučne na vymedzených verejných priestranstvách;
- 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;
- 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 B2, 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 obojstranne a v priestoroch navrhovaných ulíc pozdĺž ciest funkčnej triedy B2, C1 a C2.

Požiadavky na verejnú technickú vybavenosť územia

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

Vodné hospodárstvo – vodovod

- rešpektovať trasy existujúcich hlavných rozvodov vodovodu;

Vodné hospodárstvo – kanalizácia

- v území riešiť delenú kanalizačnú sieť s odvedením splaškových vôd do mestskej kanalizačnej siete cez zberač D;
- v území riešiť dažďovú kanalizačnú sieť pre odvedenie povrchových vôd systémom podzemnej kanalizácie do rieky Nitra, pričom v rámci územia navrhnuť možnosti vodozádržných opatrení

Energetika – zásobovanie el. energiou

- riešiť a zabezpečiť zapojenie riešeného územia do systému elektrifikačnej siete realizáciou nových VN zemných kabelových rozvodov s následným prepojením cez jestvujúce a nové navrhované transformačné stanice.

Energetika – zásobovanie plynom

- na riešenom území zrealizovať STL rozvody v uličných priestoroch v postupnosti podľa realizovanej zástavby.

Telekomunikácie a telekomunikačné rozvody

- v území riešiť telekomunikačné rozvody v uličných priestoroch

2.17 POŽIADAVKY NA VYMEDZENIE POZEMKOV PRE VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

V rámci urbanistickej štúdie spresniť polohu verejnoprospešných stavieb vyplývajúcich s UPNO mesta Nitra na základe dopravného riešenia v území.

V území následne navrhnuť nové verejnoprospešné stavby a stavby mestského záujmu tak aby boli vytvorené podmienky pre možnosti uplatnenia verejného záujmu najmä pre vytvorenie verejných priestranstiev a koridorov pre trasy technickej infraštruktúry.

2.18 POŽIADAVKY NA VARIANTY A ALTERNATÍVY ROZVOJA ÚZEMIA

Nie je požiadavka na alternatívne spracovanie urbanistickej štúdie.

2.19 POŽIADAVKY NA ROZSAH A SPÔSOB SPRACOVANIA URBANISTICKEJ ŠTÚDIE

Riešenie musí rešpektovať podmienky, požiadavky a nadväznosti určené pre koncepciu širšieho územia podľa UPNO mesta Nitra.

Dokumentáciu urbanistickej štúdie spracovať v rozsahu podľa vyhlášky č.55/2001 Z.z. (jej neskorších zmien a doplnkov) o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii primerane podľa §13.

Urbanistická štúdia bude odovzdaná spracovateľovi v troch tlačových zostavách dokumentácie a v digitálnej forme.

3 ZÁVER

Zadanie – zadávací dokument pre spracovanie urbanistickej štúdie NOVÉ MLYNÁRCE po prerokovaní s vydaným stanoviskom obstarávateľa k pripomienkam a požiadavkám a po jeho odsúhlasení a schválení bude základným podkladom pre spracovanie urbanistickej štúdie NOVÉ MLYNÁRCE.

ISMONT, s.r.o., Strojárska 1C, 91702 Trnava

Mesto Nitra - Mestský úrad v Nitre 950 06 NITRA, Štefánikova trieda 60	
Dátum:	- 1 -06- 2020
Evidenčné číslo: 1/ 114 929	Číslo spisu:
Prílohy/listy:	Vybavuje:

Mesto Nitra, Mestský úrad

Útvar hlavného architekta

Štefánikova tr. č. 60

950 06 Nitra

Žiadosť o schválenie zadania pre spracovanie urbanistickej štúdie NOVÉ MLYNÁRCE, Nitra

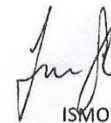
Týmto vás chceme požiadať o spoluprácu / schválenie zadania pre spracovanie urbanistickej štúdie NOVÉ MLYNÁRCE, Nitra (katastrálne územie Mlynárce: 303/2, 303/3, 303/4, 303/5, 303/7, 303/8, 306/1, 306/5, 306/8, 306/17, 306/18, 306/20, 306/21, 306/22).

Po schválení zadania sa budeme podieľať na spracovaní samotnej urbanistickej štúdie.

Všetky náklady spojené s obstaraním zadania, štúdie a ostatných podkladov a materiálov potrebných pre schválenie štúdie budeme v celej výške hradiť my.

V uvedenom území navrhujeme preveriť možnosti urbanistického usporiadania územia s možnosťou zmeny prevažne vybavenostného územia na územie bývania s doplnkovou vybavenosťou.

Ďakujeme za spoluprácu.



ISMONT, s.r.o.

konateľ: Ivan Slíž, konateľ

V Trnave dňa 26.5.2020