

NEUTRA - architektonický ateliér – Ing. arch. Peter Mizia , Farská č. 1,  
949 01 Nitra ; peter.mizia@gmail.com , tel . 037- 6579461

# ŠINDOLKA I., NITRA

## ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY (ÚPN- Z )

### TEXTOVÁ ČASŤ



**SPRACOVATEĽ :** NEUTRA – architektonický ateliér – Ing. arch. Peter Mizia,  
Farská č.1, 949 01 Nitra  
**HLAVNÝ RIEŠITEĽ :** Ing. arch. Peter Mizia

**OBSTARÁVATEĽ :** Mesto Nitra Štefánikova trieda č. 60, 950 06 Nitra

**NITRA, 04/2022**

## **OBSAH**

### **A Základné údaje**

- A1 Základné údaje o úlohe a území
- A2 Hlavné ciele a úlohy , ktoré územný plán zóny rieši
- A3 Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu zóny, ktorý obsahuje riešené územie/ak existuje/
- A4 Údaje o súlade riešenia územia so zadaním

### **B Riešenie územného plánu zóny**

- B1 Vymedzenie hranice riešeného územia s uvedením parcelných čísel všetkých regulovaných pozemkov
- B2 Opis riešeného územia
- B3 Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí ÚPN mesta Nitra
- B4 Vyhodnotenie limitov využitia územia
- B5 Urbanistická koncepcia priestorového a funkčného usporiadania územia a funkčného využitia pozemkov a urbánnych priestorov a stavieb. Najmä riešenie bývania, občianskej vybavenosti, verejnej dopravy technickej vybavenosti, zelene, riešenie priestorovej kompozície a organizácie územia
- B6 Začlenenie stavieb do okolitej zástavby, do pamiatkových zón, pamiatkových rezervácií a do ostatnej krajiny
- B7 Určenie pozemkov , ktoré nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky
- B8 Zastavovacie podmienky na umiestnenie jednotlivých stavieb s určením možného zastavania a únosnosti využívania územia
- B9 Chránené časti krajiny
- B10 Etapizácia , vecná a časová koordinácia uskutočňovania obnovy, prestavby , výstavby, asanácií, vyhlásenia chránených častí prírody, ochranných pásiem, zmeny využitia územia a iných cieľov a úloh
- B11 Pozemky na verejnoprospešné stavby, stavebnú uzáveru, a na vykonanie asanácií

### **C Záväzná časť**

- C1 Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb
- C2 Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia
- C3 Zásady a regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok
- C4 Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb
- C5 Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby, do pamiatkových zón, pamiatkových rezervácií a do ostatnej krajiny
- C6 Určenie stavieb na ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavby
- C7 Požiadavky na delenie a scelovanie pozemkov
- C8 Požiadavky na verejnoprospešné stavby, na vykonanie asanácií v riešenom území
- C9 Zoznam verejnoprospešných stavieb
- C10 Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb
- C11 Záver návrh ďalšieho postupu

## **D Grafická časť**

- |   |           |
|---|-----------|
| 1. Širšie vzťahy /výrez z ÚPNO Nitra/   | M 1:5 000 |
| 2. Základná funkčná schéma riešeného územia   | M 1:2500  |
| 3. Zákres do katastrálnej mapy, výkaz vlastníckych vzťahov                                | M 1:1 000 |
| 4. Komplexný urbanistický návrh   | M 1:1 000 |
| 5. Výkres priestorovej a funkčnej regulácie   | M 1:1 000 |
| 6. Výkres verejnej dopravnej vybavenosti  | M 1:1 000 |
| 7. Výkres verejnej technickej vybavenosti - elektrifikácia, plynofikácia, telekomunikácie | M 1:1 000 |
| 8. Výkres verejnej technickej vybavenosti - vodné hospodárstvo                            | M 1:1 000 |
| 9. Výkres verejnoprospešných stavieb  | M 1:2 000 |
| 10. Rozbor urbanistických priestorov riešeného územia                                     | M1:1000   |

## **E Dokladová časť**

## A 1 ZÁKLADNÉ ÚDAJE O ÚLOHE A ÚZEMÍ

**OBSTARÁVATEĽ:** Mesto Nitra ,Štefánikova trieda č. 60, 950 06 Nitra

**ODBORNE SPÔSOBILÁ OSOBA NA OBSTARÁVANIE ÚPD A ÚPP:**

Ing. arch. Eva Ligačová

**SPRACOVATEĽ:** Ing. arch. Peter Mizia, NEUTRA architektonický ateliér,  
Farská 1, 949 01 Nitra

**ÚLOHA:** Územný plán zóny Šindolka I., Nitra

**STUPEŇ:** Návrh

**OKRES:** Nitra

**KRAJ:** Nitriansky

**ODBORNE SPÔSOBILÁ OSOBA NA OBSTARANIE ÚPD A ÚPP:**

Ing. arch. Eva Ligačová

**SPRACOVATEĽ :** Ing. arch. Peter Mizia, NEUTRA – architektonický ateliér  
Farská č.1, 949 01 Nitra

**RIEŠITEĽSKÝ KOLEKTÍV:**

Zodpovedný zástupca spracovateľa za plnenie úlohy:

Ing. arch. Peter Mizia

Hlavný riešiteľ úlohy:

Ing. arch. Peter Mizia

Riešiteľský kolektív:

Ing. arch. Peter Mizia – urbanizmus

Ing. Lucia Černá– urbanizmus

Ing. arch. Zuzana Gajová - architektúra

Ing. Hana Miziová – životné prostredie

Ing. Miloš Gontko – dopravné systémy

Ing. Bohuš Malík – vodné hospodárstvo

Ing. Vojtech Suchý – zásobovanie plynom

Ing. Gabriel Mészáros, Ing. Josef Zajíček – zásobovanie elektrickou energiou  
a telekomunikačné rozvody

Michal Matuška – požiarna ochrana

Spolupráca na grafickej časti:

Ing. Juraj Ščerba – vizualizácie

## A 2 Hlavné ciele a úlohy, ktoré územný plán zóny rieši

### A 2.1. Dôvody na obstaranie územného plánu zóny

V roku 2003 bol schválený územný plán (ďalej len ÚPN) pre mesto Nitra Mestským zastupiteľstvom v Nitre, dňa 22.5.2003 uznesením č. 169/2003 – MZ. V ÚPN mesta Nitra bolo Územie zóny „Párovské lúky“ (ktorého súčasťou je aj časť Šindolka) navrhnuté pre stavebný rozvoj, podmienené zrušením ochranných pásiem vodných zdrojov II. stupňa, nachádzajúcich sa vo vymedzenom území.

Verejnou vyhláškou o zrušení pásiem hygienickej ochrany II. stupňa vodného zdroja vodného systému Nitra – Párovské lúky a rozhodnutím zo dňa 1.3.2005 boli vnútorné a vonkajšie ochranné pásma vodných zdrojov II. stupňa zrušené. Z tohto dôvodu mesto Nitra poverilo kompetentných pracovníkov MsÚ v Nitre zabezpečiť pre územie „Párovské lúky“ (ktorého súčasťou je aj časť Šindolka) spracovanie územnoplánovacej dokumentácie na úrovni zóny so zámerom podrobnejšieho zhodnotenia priestorového usporiadania a funkčného využívania územia v súlade s požiadavkami ÚPN mesta Nitra, podmienkami vymedzeného územia a potrebami mesta.

Mesto Nitra v zastúpení MsÚ v Nitre vypísalo v mesiaci apríl 2005 Verejnú súťaž na vypracovanie ÚPN zóny Párovské lúky v Nitre ktorá mala riešiť územie vymedzené v ÚPN mesta Nitra PF- Celkami Mlynárce, Lúky a Šindolka. V zmysle súťažných podkladov a stanovených kritérií bola súťaž vyhodnotená s návrhom na podpísanie rámcovej zmluvy so spoločnosťou SAN – HUMA ´90 s.r.o. Nitra. Na základe rámcovej a realizačnej zmluvy pre I. etapu prác boli spracované prieskumy a rozbor pre vymedzené územie zóny Párovské lúky (PF-Celky Mlynárce, Lúky a Šindolka) v roku 2005. V roku 2007 bolo pre II. etapu prác na základe realizačnej zmluvy obstarané spracovanie urbanistickej štúdie ktorá bola na prerokovanie odovzdaná ku koncu roku 2007. Mesto Nitra zabezpečilo prerokovanie urbanistickej štúdie a na podklade vyjadrení a stanovísk vydalo súborné stanovisko obstarávateľa k riešeniu urbanistickej štúdie, ktoré sa stáva východiskovým podkladom pre ďalšie stupne riešenia. Táto etapa prác bola ukončená v termíne 06/2008.

V súvislosti s reálnym zámerom využitia pozemkov pre stavebný rozvoj v časti územia v ÚP-Celku Šindolka bolo v decembri 2008 spracované zadanie pre spracovanie ÚPN zóny Nitra, Párovské lúky - Šindolka I., schválené Mestom Nitra uznesením z 37. zasadnutia MZ v Nitre č. 100/2010 – MZ zo dňa 6.5.2010, ktorým uložilo hlavnému architektovi mesta Nitry zabezpečiť a obstaráť návrh ÚPN zóny Šindolka I. V zmysle rámcovej zmluvy bol návrh ÚPN zóny Nitra, Párovské lúky - Šindolka I. v roku 2011 obstaraný u spracovateľa San – Huma ´90 s.r.o. Nitra.

V roku 2011 vypracovala spoločnosť San-huma ´90 s.r.o. návrh Územného plánu zóny Šindolka I. Vzhľadom na významné územné zmeny vyvolané stavbou -Príprava strategického parku Nitra a zásadných zmien v systéme regionálnej dopravy s dosahom na riešené územie sa nepokračovalo, ale bolo potrebné realizovať doplňujúce prieskumné a rozborové práce a na základe nich spracovať návrh ÚPN –Z Šindolka I.

Dôvodom pre obstaranie územného plánu zóny je zabezpečiť dokument, ktorý určí urbanistické pravidlá rozvoja územia v danej zóne Šindolka I. v nadväznosti na zámery, zásady a podmienky určené v ÚPNO mesta Nitra, v schválenom zadaní k ÚPN zóny Šindolka I., v súbornom stanovisku obstarávateľa k prerokovanej urbanistickej štúdii Párovské lúky.

### A 2.2. Určenie hlavných cieľov rozvoja územia vyjadrujúcich rozvojový program spracovateľa

Hlavné ciele a problematika riešenia

Cieľom predmetu obstarania je získať návrh ÚPN zóny na vymedzené územie ÚP-Celku Šindolka I. pre urbanistické usporiadanie t.j. funkčné a priestorové využitie územia v kontexte na územné súvislosti zastavaného územia mesta Nitra a v súlade so schválenými zásadami a záväznými podmienkami Územného plánu mesta Nitra, súborným stanoviskom obstarávateľa k prerokovanej urbanistickej štúdii Párovské lúky a zadávacieho dokumentu pre ÚPN zóny Šindolka I.

Riešenie je cieleňé na upresnenie a spodrobnenie urbanistickej koncepcie podľa Územného plánu mesta Nitra a stanovenie záväzných regulatívov pre realizáciu výstavby, dopravnej a technickej infraštruktúry vo vymedzenom území a v kontexte širších územných súvislostí.

Základné ciele pre rozvoj územia zóny Šindolka I. sú formulované do týchto základných požiadaviek:

- na vymedzenom území vytvoriť obytnú zónu v kontinuálnom územnom rozšírení zastavaného územia mesta;
- funkčné prvky obytnej zóny rozvíjať vo väzbe na koncepciu mesta danú ÚPNO mesta Nitra a koncepciu spracovanej urbanistickej štúdie a to v oblasti:
- dopravnej koncepcie v napojení územia na cestný dopravný systém mesta;
- významovej polarizácie priestorov pri formovaní jadier a línií mestského, miestneho a lokálneho významu;
- napojenia hlavných rozvodov technickej infraštruktúry v území zóny na systém rozvodov technickej infraštruktúry mesta;
- na území obytnej zóny vytvoriť podmienky pre plochy sídelnej vegetácie s ich zapojením do systému kostry sídelnej vegetácie na území mesta.

#### Požiadavky na obsah a rozsah dokumentácie

Obstarávateľ špecifikoval rozsah pre spracovanie ÚPN zóny v realizačnej zmluve na poskytnutie služby v súlade s vyhl. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

Poloha územného plánu zóny v kontexte rozvoja mesta.

V zmysle schválenej koncepcie ÚPN mesta Nitra sa vo vymedzenom území navrhuje vytvoriť priestorové podmienky pre rozvoj bývania v diferencovanej forme bytových domov s limitovanou podlažnosťou do 6 nadzemných podlaží s umiestnením vybavenostných funkcií v kontaktných polohách Dražovskej ulice a rodinných domov v izolovanej a kompaktnej radovej forme v polohe okolo Dolnohorskej ulice a Prvosienkovej ulice. V území lokality Šindolka sa požaduje vytvárať podmienky pre centrum celomestského významu z hľadiska umiestňovania vybavenostných aktivít v priestore vymedzenom Dražovskou ulicou a potokom Dobrotka a lokalizovať lokálne centrum obytnej zóny vo vzťahu k navrhovaným urbanistickým rozvojovým osiam v ÚPN mesta Nitra.

## **A 3 VYHODNOTENIE DOTERAJŠIEHO ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY**

### **Zhodnotenie doterajšej územnoplánovacej dokumentácie na úrovni sídelného útvaru**

Pre mesto Nitra bola spracovaná dokumentácia územného plánu obce – mesta Nitra (ďalej len ÚPNO mesta Nitra) ktorá bola schválená v roku 2003. V neskoršom období boli riešené a schválené zmeny a doplnky č. 1, 2 a 3. Schválením nadobudla predmetná dokumentácia záväznosť v rozsahu „Všeobecne záväzného nariadenia o územnom pláne mesta Nitra“. Dokumentácia ÚPNO mesta Nitra je základným východiskovým podkladom pre

riešenie územnoplánovacích dokumentácií a územnoplánovacích podkladov nižšieho stupňa na úrovni zóny a špecifikuje záväzné a smerné časti pre územné rozhodovanie o funkčnom a priestorovom využití územia v meste Nitra. Pre základnú koncepciu formovania územia sú v ÚPNO mesta Nitra dané podmienky pre rešpektovanie širších priestorových súvislostí:

-siluetárnou dominantou v území je hradný kopec a objekt hradu;

-hlavná koncepčná mestská urbanistická os je definovaná v polohe trasy cesty I. triedy č. I/64 a Dražovskej cesty;

Mestské urbanistické centrum je definované v polohe Šindolka

územie „Párovské lúky“ v základnom priestorovom členení je definované v územno - priestorovými celkami Šindolka, Lúky, Nad Lúkami a Mlynárce.

Stavebný rozvoj vo vymedzenom území vyvolá požiadavky na postupné zábery poľnohospodárskeho pôdneho fondu zastúpeného kultúrou vinohradu – v súčasnosti je porast vinohradov odstránený a plochy sú užívané ako orná pôda.

ÚPNO mesta Nitra určuje prevládajúce funkčné využitie vymedzeného územia pre zložky bývania a vybavenosti. Stavebná štruktúra je definovaná pre diferencovanú podlažnosť zástavby v rozsahu od 2. nadzemných podlaží s limitom zástavby 6. nadzemných podlaží vo formách uličnej voľnej štruktúry a kompaktnej uličnej štruktúry vo vymedzených polohách.

Z hľadiska postupnosti stavebného rozvoja koncepcia predpokladá prvé poradie výstavby v územno – priestorovej časti Šindolka. V nadväznosti na stavebný rozvoj v priestore Šindolka sa predpokladá stavebný rozvoj v smere pozdĺž trasy cesty tzv. severného obchvatu a v územno – priestorovej časti Lúky, kde sa predpokladá sformovať stavebnú štruktúru v zmysle uličnej kompaktnej strednopodlažnej zástavby so vznikom verejných priestorov (námestí a ulíc) a súkromných priestorov (obytných dvorov).

Prognóza v ÚPNO mesta Nitra špecifikuje predpoklady pre rozvoj bývania a vytvorenia územných podmienok v rozsah celej širšej oblasti Šindolka, 2 172 bytov (cca 6 000 obyvateľov).

V dopravnom systéme je pre návrhové obdobie definovaná cesta I. triedy č. I/51 vo funkčnej triede B1 v kategórii MZ 16-25/50 s predpokladanou záťažou intenzity dopravy 25 180 vozidiel obojsmerne za 24 hodín k roku 2015. Realizáciou južného dopravného prietahu mestom Nitra sa predpokladá útlm nárastu a až pokles intenzity dopravy na ceste č. I/51 na hodnotu 15 000 vozidiel obojsmerne za 24 hodín (predpoklad k roku 2020). V kontakte riešeného územia sa predpokladá v prvej etape zachovanie cesty I. triedy č. 64, v cieľovom stave sa predpokladá výhľadové preloženie cesty I/64 do novej trasy mimo kontaktné územie územného celku Šindolka.

V oblasti rozvoja technickej infraštruktúry návrh ÚPNO mesta Nitra špecifikuje potreby na rozšírenie verejných rozvodov technických sietí v nadväznosti na jestvujúce primárne rozvody. V koncepčnom návrhu stanovuje smer a potrebu riešenia jednotlivých verejných rozvodov a špecifikuje predpokladané kapacity energetickej a mediálnej náročnosti.

Zámery, zásady územného rozvoja a záväzné časti špecifikované vo VZN mesta Nitra k ÚPNO mesta Nitra sú v navrhovanom riešení ÚPN zóny Šindolka I. rešpektované a zohľadnené v celom rozsahu.

### **Územnoplánovacie dokumentácie na úrovni zóny**

Pre koncepciu územného rozvoja zóny „Šindolka“ a konkrétne pre lokalitu riešeného územia bola spracovaná dokumentácia iba na úrovni územno – plánovacích podkladov v rozsahu urbanistickej štúdie. V roku 2010 spracoval Neutra architektonický ateliér (Ing. arch. Mizia) urbanistickú štúdiu „Polyfunkčný súbor Šindolka, Nitra - Zobor“. Táto štúdia (viď. obr. č.1) principiálne rieši územie pre účely obytnej zóny s prevahou foriem rodinnej zástavby a zástavby v bytových domoch. Základná kostra návrhu vytvára systém prístupových ciest (prevažne s jednosmernou dopravou) a ciest ktoré končia slepo v obytnej zástavbe.

Polyfunkcia súboru nie je jednoznačná a zostáva iba v diferencovanej forme obytnej zástavby. Územie je riešené ako obytná zóna so zastúpením viacpodlažných bytových domov do 6 nadzemných podlaží a rodinných domov izolovaného a radového typu. Urbanistická koncepcia zóny rieši viac aspekt pre maximálne vymedzenie stavebných pozemkov ako obytnosť prostredia. Štruktúra zástavby rodinných aj bytových domov preferuje rozvoľnený systém zástavby. Územie je členené na územné bloky zástavby ktoré rešpektujú majetkové vzťahy v riešenom území. Priestorové riešenie zástavby akceptuje záujmy vlastníkov pozemkov o „efektívnu parceláciu“ na úkor minimalizácie tvorby verejných a „mestských“ priestorov. V návrhu bytovej zástavby je zrejma snaha o využitie priestorovej danosti územia v mieste s výhľadom k hradnému kopcu.

V roku 2008 vypracovala spoločnosť San-huma '90 s.r.o. Nitra urbanistickú štúdiu na územie Párovské lúky vrátane lokality Šindolka (spracovateľ návrhov Ing. arch. Jarabica a Ing. arch. Csanda s kolektívom spolupracovníkov) vo variantnom riešení. Táto štúdia principiálne predkladá návrh urbanistickej koncepcie obytnej zóny na overenie zámerov podľa ÚPNO mesta Nitra a jeho záväznej časti. Na úrovni zóny vo variantnom riešení parciálnych častí predkladá návrh riešenia urbanistickej, dopravnej a technickej infraštruktúry, definuje možné funkčné a priestorové využitie územia, formuluje požiadavky podmieňujúce stavebný rozvoj na vymedzenom území a stanovuje zásady a regulatívy postupu výstavby, usporiadania zástavby a vymedzenia verejnoprospešných stavieb.

V roku 2011 vypracovala spoločnosť San-huma '90 s.r.o. návrh Územného plánu zóny Šindolka I. Vzhľadom na významné územné zmeny vyvolané stavbou -Príprava strategického parku Nitra a zásadných zmien v systéme regionálnej dopravy s dosahom na riešené územie sa nepokračovalo, ale bolo potrebné realizovať doplňujúce prieskumné a rozborové práce a na základe nich spracovať návrh ÚPN – Z Šindolka I.

#### A 4 ÚDAJE O SÚLADE RIEŠENIA ÚZEMIA SO ZADANÍM

Zadanie pre spracovanie Územného plánu zóny (ÚPN – Z) Šindolka I., Nitra je priamym, východiskovým podkladom pre vypracovanie návrhu ÚPN - Z Šindolka I., Nitra .

Zadanie bolo schválené uznesením číslo 100/2010-MZ na 37.riadnom zasadnutí Mestského zastupiteľstva v Nitre, ktoré sa konalo dňa 6.5.2010.

Návrh ÚPN-Z je spracovaný v súlade s týmto dokumentom a v kontexte s celým záujmovým územím rieši rozvojové požiadavky, ktoré boli schválené v dokumente.

Zadanie pre spracovanie územného plánu zóny Šindolka I. vychádzalo z podmienok a zásad formulovaných v urbanistickej štúdie Párovské lúky pre riešenie územného plánu zóny a zo súborného stanoviska obstarávateľa k riešeniu urbanistickej štúdie. Navrhované riešenie ÚPN zóny Párovské lúky, Nitra – časť Šindolka I. je v súlade so zadávacími podmienkami obstarávateľa s korekciou v časti kde sú definované verejnoprospešné stavby vyplývajúce z dokumentácie ÚPNO mesta Nitra ktoré sú v návrhu ÚPN zóny doplnené o návrh ďalších verejnoprospešných stavieb v oblasti dopravy a technickej infraštruktúry. Ďalej na základe doplňujúcich prieskumov a rozborov boli doplnené dopravné stavby realizované v súvislosti s mimoúrovňovou križovatkou Šindolka a súvisiacimi vyvolanými zmenami v riešenom území .

Z hľadiska archeologického významu bolo na podklade údajov KPÚ v Nitre v kontaktnom území riešenej lokality Šindolka I. vymedzené archeologicky významné územie –



archeologická lokalita na parcelách č. 4767/3 a 4767/61 k. ú. Zobor evidovaná v ÚZ PF č. 1506 ako NKP – Hradisko Šindolka. Pamiatkový úrad SR rozhodnutím č. PÚ-11/253-6/1956/SKU vydaným v Bratislave dňa 10.3.2010 zrušil vyhlásenie národnej kultúrnej pamiatky archeologické nálezisko v Nitre – hradisko Šindolka na parcelách č. 4767/3 a 4767/61 v k.ú. Zobor, evidovanú v ÚZPF v registri nehnuteľných NKP pod č. 1506/0.

## **B RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY**

### **B1 VYMEDZENIE HRANICE RIEŠENÉHO ÚZEMIA S UVEDENÍM PARCELNÝCH ČÍSEL VŠETKÝCH REGULOVANÝCH POZEMKOV**

Pre riešenie zo strany obstarávateľa bolo vymedzené územie na riešenie v zadaní – územie sa nachádza na území mesta Nitra, katastrálne územie Zobor. Situované je v severovýchodnej polohe územia Párovské lúky nad cestou I. triedy č. 64 s vymedzením územia ulicami Dražovská, Prvosienkova, Dolnohorská a pozemkom areálu strednej poľnohospodárskej školy. Hranica riešeného územia je zdokumentovaná v grafických prílohách. Celková plocha riešeného územia zóny vymedzená obstarávateľom bola 17 ha. Vzhľadom na územné súvislosti ktoré vyplynuli z riešenia bola hranica riešeného územia korigovaná a upravená tak, aby boli v riešení zdokumentované všetky územné a technické súvislosti. Územný rozsah základného riešeného územia v návrhu územného plánu zóny je 16,1254 ha. Jadro regulovanej časti riešeného územia tvoria pozemky v k.ú. Zobor p.č. CKN: 4845/2, 4839/2, 4847/17, 4805/23, 4845/1, 4839/4, 4835/2, 4845/7, 4457/18, 4839/1, 4835/40, 4835/14, 4457/109, 4457/6, 4835/39, 4839/3, 4845/6. Na ostatných pozemkoch, ktoré sa nachádzajú po obvodě územia prebieha proces konsolidácie majetkových vzťahov v súvislosti s dokončovaním mimoúrovňovej križovatky Šindolka a súvisiacich stavebných objektov. Podrobne výkres č.3

### **B2 OPIS RIEŠENÉHO ÚZEMIA**

V rámci riešenia súvislostí líniových stavieb dopravnej a technickej infraštruktúry sa zasahuje do širšieho územia mimo vymedzenú hranicu riešeného územia zóny Šindolka I. Pre riešenie STL plynofikačného a elektrifikačného prepojenia sa zasahuje do územia v ktorom sú evidované parcely v katastrálnom území Zobor pod č.: 4457/1 (Dražovská cesta). Pre riešenie VN elektrických pripojovacích vedení sa zasahuje aj do parciel 2323/18-19 (pri jestvujúcej TS 203), 4866/2 (Dolnohorská ulica), 4877/1, 4876, 4884/3 (Šafranová ulica), 4803, 4805, 4809 a 4799/1 (v trase vedenia do TS v PP sever). Pre riešenie zberača splaškovej kanalizácie sa zasahuje do územia v polohe Dražovskej cesty na parcele č. 4457/1.

Vymedzené územie zóny Šindolka I. je svažité v súčasnosti poľnohospodársky nevyužívané. Časť územia je pokrytá kroviskami. Prístup do územia je z Dražovskej ulice

a z cesty I. triedy č.64 cez Prvosienkovú ulicu a dolnohorskú ulicu. Na vymedzenom území prebieha realizácia inžinierskych sietí a komunikácii v súvislosti so stavbou mimoúrovňovej križovatky Šindolka e. V kontaktnom území v priestoroch ulíc su vedené vzdušné a zemné káblové NN vedenia, STL plynovod, verejný vodovod a v polohe Dražovskej ulice je uložený prepojavací vodovod z vodojemu Lupka s napojením do vodovodnej siete na Dražovskej ulici. V polohe Dražovskej ulice je tiež uložený kanalizačný zberač . Rozvod verejného osvetlenia je uložený v polohe ulíc Dolnohorská a Prvosienková.

V území nebol robený predbežný inžiniersko-geologický prieskum a pre územie nebolo vyhotovené podrobné polohopisné a výškopisné zameranie. Nebol urobený ani prieskum na výskyt radónového rizika.

Na výskyt povrchovej vody vo vymedzenom území zóny má vplyv geologické podložie a výskyt atmosférických zrážkových vôd v lokalite. Množstvo zrážkových vôd má vplyv na úroveň hladiny spodnej vody v území. Pre návrh odvádzania povrchových zrážkových vôd z územia je rozhodujúca dažďová kanalizácia budovaná v rámci stavby mimoúrovňovej križovatky Šindolka , ktorej terminálne časti končia v toku Dobrotka .

### **B3 VÄZBY VYPLÝVAJÚCE Z RIEŠENIA A ZO ZO ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ ÚPN MESTA NITRA**

Záväzné časti UPNO mesta Nitra s dopadom na riešené územie podľa jednotlivých oblastí:

I. Záväzné regulatívy funkčného a priestorového usporiadania územia

#### **1. V oblasti usporiadania územia a rozvoja sídelnej štruktúry:**

- podporovať územný rozvoj na území mesta v smere sídelných rozvojových osí výstavbou príslušných infraštruktúrnych a komunikačných zariadení;
- formovať rozvoj urbanistickej štruktúry mesta pomocou koncepčných prvkov: urbanistických územno - priestorových celkov, urbanistických centier, urbanistických osí, urbanistických dominánt;
- formovať a podporovať rozvoj priestorovo funkčných celkov urbanistického typu usporiadaných do hierarchickej štruktúry, ktorá tvorí základné usporiadanie mesta:
  - ÚP-Celok Šindolka ako urbanistický celok mestského charakteru,
- formovať a podporovať rozvoj urbanistických centier usporiadaných do hierarchickej štruktúry:
  - mestské centrum v zóne Šindolka,
- formovať a podporovať rozvoj urbanistických osí:
  - metropolitnú a hlavnú mestskú urbanistickú os (Bratislavsko-Zvolensko-Košickú metropolitnú urbanistickú cestnú os a Západnú hlavnú mestskú urbanistickú os),
  - mestskú urbanistickú os - Šindolská os;
- formovať a podporovať urbanistickú dominantu celomestského charakteru Nitriansky hrad a pamiatkovo chránené pohľady a pohľadové kužele na Nitriansky hrad;
- usmerňovať rozvoj priestorového usporiadania zástavby v mestskej kompaktnej uličnej strednopodlažnej forme,
- lokalizovať a podporovať v primeranom rozložení podľa definovanej koncepcnej štruktúry mesta:
  - vybavenostné funkcie nadmestského charakteru – 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 PF-Celku Šindolka.

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

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

- rešpektovať a podporovať priestorovo funkčné celky prírodného typu,
- rešpektovať a podporovať biocentrá:
  - regionálneho významu - Lupka ,
  - miestneho významu - vodné zdroje pod Lupkou;
- rešpektovať a podporovať biokoridory:
  - nadregionálneho významu - rieka Nitra,
  - miestneho významu – Dobrotka.

**3. V oblasti rozvoja občianskej vybavenosti územia:**

- podporovať a vytvárať podmienky pre rozvoj stredného a základného školstva a špecifických školských zariadení;

- podporovať rozvoj zdravotníckych zariadení základného a vyššieho charakteru;

- vytvárať územné podmienky pre rozvoj kultúrnych zariadení:

- vyššieho a špecifického charakteru v rámci mestských centier,
- základného charakteru v rámci jednotlivých urbanistických centier;

- vytvárať územné podmienky a podporovať rozvoj športovo-rekreačných zariadení základného charakteru v rámci jednotlivých urbanistických centier.

**4. V oblasti rozvoja technickej infraštruktúry:**

zásobovania pitnou vodou:

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

- podporovať a riešiť odkanalizovanie území v ÚP-Celku Šindolka,

zásobovania elektrickou energiou:

- podporovať postupnú kabelizáciu vzdušných VN a NN vedení v rámci zastavaného územia a na plochách navrhovaných na zastavanie,
- podporovať postupnú realizáciu a rekonštrukciu trafostaníc a rozvodov elektrickej energie v súlade s potrebami realizácie novej zástavby, alebo podľa vzrastu spotreby elektrickej energie;

zásobovania 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.

**5. V oblasti rozvoja dopravnej infraštruktúry:**

organizácia nadradenej cestnej dopravy:

- rýchlostné prepojenie Bratislava – Nitra – Zvolen trasovať v polohe novonavrhovanej južnej trasy komunikácie mesta so šírkovým usporiadaním R22,5/120 (v súčasnosti sa realizuje);
- cestné prepojenie Topoľčany – Nitra – Nové Zámky trasovať na území mesta v polohe novonavrhovanej západnej trasy vedenia komunikácie;

- sieť mestských cestných komunikácií organizovať a podriaďiť systému nadradenej cestnej siete s vytvorením efektívneho prepojenia na vnútornú organizáciu cestných komunikácií systémom:

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

Zabezpečiť rozvoj dopravnej siete na území mesta:

- prepojovacia komunikácia severný obchvat – Kláštorská ul. – vybudovanie novonavrhovanej komunikácie prepájajúcej územie výhľadovo navrhované na zástavbu, situované na ľavom brehu rieky Nitry v PF-Celku Šindolka;
- prepojovacia komunikácia Lúky - Šindolka – vybudovanie novonavrhovanej komunikácie prepájajúcej územie výhľadovo navrhované na zástavbu, situované na ľavom brehu rieky Nitry v PF-Celku Lúky a Šindolka;
- prepojovacia komunikácia Banská ul. – rozšírenie jestvujúcej komunikácie v PF-Celku Šindolka;
- zabezpečiť v rámci novej zástavby na území mesta riešenie potrieb normového parkovania na vlastnom pozemku;
- usmerňovať situovanie čerpacích staníc pohonných hmôt (ČSPH) :
  - pre potreby tranzitnej dopravy výlučne mimo navrhované zastavané územie mesta v polohe trás štátnych ciest I. a II. triedy a rýchlostných komunikácií;
  - pre potreby mesta na hlavných mestských komunikáciách s výnimkou centra mesta;
- odporovať cyklistickú dopravu a realizáciu cyklistických trás a vytvoriť podmienky pre bezkolízny kontakt cyklistov s motorovými vozidlami.

II. Verejnoprospešné stavby spojené s realizáciou uvedených záväzných regulatívov

#### **1. V oblasti cestnej dopravy (označenie podľa ÚPNO mesta Nitra):**

1.14 Prepojovacia komunikácia severný obchvat – Lúky – novonavrhovaná komunikácia prepájajúca územie výhľadovo navrhované na zástavbu, situované na ľavom brehu rieky Nitry v PF-Celku Lúky.

1.17 Prepojovacia komunikácia severný obchvat – Kláštorská ul. – novonavrhovaná komunikácia prepájajúca územie výhľadovo navrhované na zástavbu, situované na ľavom brehu rieky Nitry v PF-Celku Šindolka.

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

1.19 Prepojovacia komunikácia Prvosienkova ul. – rozšírenie jestvujúcej komunikácie v PF Celku Šindolka.

## **B4 VYHODNOTENIE LIMITOV VYUŽITIA ÚZEMIA**

Prírodná štruktúra mesta Nitra a jej vzťah k riešenému územiu

Prírodoochranné a biologicky významné lokality na území mesta Nitry sú súčasťou kostry územného systému ekologickej stability. ÚSES na regionálnej úrovni bol vypracovaný v r. 1993 (AUREX Bratislava), miestny ÚSES mesta Nitra bol spracovaný v r. 1996 (Regioplán, SAN HUMA 90 Nitra). Sieť biocentier a biokoridorov bola prevzatá do územnoplánovacej

dokumentácie mesta Nitra, v ktorej záväznej časti sú uvádzané nasledovné prvky ÚSES nachádzajúce sa v kontaktnom území riešenej lokality:

Biocentrum nadregionálneho významu - Zoborské hory;

Biocentrá regionálneho významu - Lupka;

Biocentrá miestneho významu - Vodné zdroje pod Lupkou (návrh);

Biokoridor nadregionálneho významu - Rieka Nitra;

Biokoridor regionálneho významu - Okraj lesného masívu Zoborských vrchov;

Biokoridory miestneho významu - Dobrotka.

Uvedené prírodné koncepcné prvky sa v riešenom území zóny Šindolka I. a ani v jeho tesnom kontakte nenachádzajú:

Urbanistická štruktúra mesta Nitra a vzťahové súvislosti k riešenému územiu

PF-Celok Horné mesto najmä vďaka svojej polohe – Hradný vršok je pre siluetu mesta najvýraznejším prvkom a predstavuje základ identity historickej štruktúry mesta Nitra. Nitriansky hrad súčasne tvorí hlavnú urbanistickú dominantu mesta aspoň čo sa týka jej priestorového pôsobenia.

Nitra leží na veľmi významných trasách nadregionálnych a regionálnych urbanistických osiach, ktoré tvoria najdôležitejšie vnútroštátne, ale aj tranzitné koridory. Hlavné mimomestské (tranzitné) osi nachádzajúce sa v kontaktnom území riešenej zóny sú tieto:

Bratislavsko-Zvolensko-Košická metropolitná urbanistická cestná os (západno-južná os);

Žilinsko-Komárňanská metropolitná urbanistická cestná os (severno-južná os).

Mestské urbanistické osi nachádzajúce sa v kontaktnom území riešenej zóny sú tieto:

Dražovská mestská urbanistická os - predstavuje prepojenie dopravnej cestnej osiestskej časti Dražovce, PP sever a ÚP Celku Šindolka k celomestskému centru.

Zásadné východiská pre riešenie vybavenosti, dopravy a technického vybavenia územia vyplývajúce zo širších územných súvislostí

po realizácii trasy rýchlostnej cesty R1 (Trnava - Zvolen) v južnej polohe mesta, zachovať trasu cesty tzv. severného obchvatu ako cestu I. triedy č. I/51;

v polohe okolo tranzitnej trasy cestnej dopravy – cesty I. triedy č. I/51 aj v ÚPCelku Šindolka lokalizovať prevádzky vybavenosti s mestským a nadmestským významom;

zachovať z nástupných trás do mesta Nitra zo severozápadného smeru (od Topoľčian a Dražoviec), v priehľadoch siluetárnu dominantu hradného kopca s objektom hradu;

v tejto etape rešpektovať dopravný význam cesty I. triedy č.64 a v jej polohe vytvárať podmienky, aby vo výhlade mohla plniť účel miestnej komunikácie s dopravnospoločenským významom;

rešpektovať trasy verejných rozvodov inžinierskych sietí v polohách Dražovskej a Dolnohorskej ulice a vytvárať podmienky pre ich rozšírenie v priestore Prvosienkovej ulice.

Historické a kultúrne hodnoty

Na vymedzenom území zóny nie sú evidované žiadne kultúrne pamiatky a ani pamiatkové územia.

V priestore lokality Šindolka je zachytené osídlenie z doby bronzovej a stredoveku. Je predpoklad, že vo vymedzenom území zóny je možný výskyt archeologických nálezísk zachytávajúcich pozostatky osídlení z doby bronzovej a stredoveku. V neskoršom období nie sú známe dokumenty o tom či bolo toto územie osídlené. Z dostupných dokumentov a poznání bolo územie bez osídlenia, pozemky a plochy územia boli využívané ako poľnohospodárska pôda. Na území zóny sa predpokladá vykonávanie archeologického prieskumu počas výstavby. Podmienky pre výkon archeologického prieskumu budú určené KPÚ v Nitre v stanovisku Pamiatkového úradu a Archeologického ústavu k územnému plánu zóny

V zmysle vyjadrenia MŽP SR patrí riešené územie do oblasti s nízkym až stredným radónovým rizikom. Upozorňujeme že na túto skutočnosť je potrebné prihliadať v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie a pri realizácii stavieb a navrhnuť účinné ochranné opatrenie proti pôdnemu radónu.

## B5 URBANISTICKÁ KONCEPCIA PRIESTOROVÉHO A FUNKČNÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA A FUNKČNÉHO VYUŽITIA POZEMKOV A URBÁNNYCH PRIESTOROV A STAVIEB. NAJMÄ RIEŠENIE BÝVANIA, OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, VEREJNEJ DOPRAVY TECHNICKEJ VYBAVENOSTI, ZELENÉ, RIEŠENIE PRIESTOROVEJ KOMPOZÍCIE A ORGANIZÁCIE ÚZEMIA

### Koncepcia rozvoja územia

V oddiele Koncepcia rozvoja územia navrhujeme základné možnosti budúceho vývoja riešeného územia v úrovni tzv. základných koncepčných prvkov. Oddiel pozostáva zo:

- **Stratégia rozvoja územia:** základný strategický princíp formovania územia, základné predstavy o formovaní budúcnosti územia ako celku;
- **Územný systém ekologickej stability (koncepcia ochrany a tvorby krajiny):** čiastkový strategický princíp formovania územia z pohľadu formovania prírodnej štruktúry;
- **Urbanistická koncepcia rozvoja územia:** čiastkový strategický princíp formovania územia z pohľadu formovania urbanistickej štruktúry;

### **Stratégia rozvoja územia**

#### **Súčasná štruktúra**

Vymedzená zóna Šindolka I. a prevažné územie celej lokality Párovské lúky sa v súčasnosti profilujú ako extravilánové (prírodné) územie zamerané najmä na poľnohospodárske využívanie s pozvoľnými nekoordinovanými atakmi urbanistickej štruktúry.

Výraznými prírodnými prvkami širšieho územia je najmä nadregionálny biokoridor rieka Nitra, regionálne biocentrum Lupka (napriek skutočnosti, že sa nachádzajú mimo riešeného územia), miestne biocentrum Vodné zdroje pod Lupkou a miestny biokoridor Dobrotka.

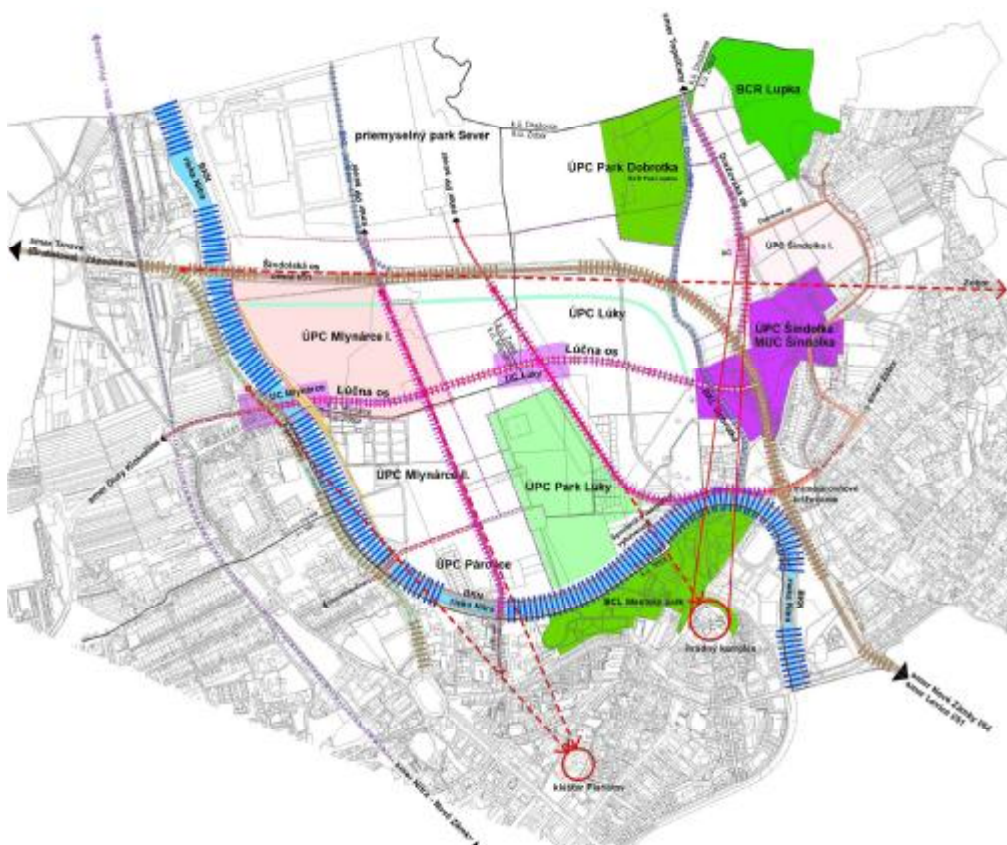
Najvýznamnejším a určujúcim urbanistickým prvkom územia sú Bratislavsko- Zvolensko-Košická cestná urbanistická os a Topoľčianska os, ktoré tvoria silné podmieňujúce faktory možného urbanistického rozvoja mesta týmto smerom.

#### **Základná stratégia komplexného rozvoja územia**

V súčasnosti „prázdne“ územie lokality Párovské lúky, vrátane jeho časti Šindolka, je urbanizované v celom svojom rozsahu v zmysle nadradenej územnoplánovacej dokumentácie UPNO mesta Nitra. V spracovanej urbanistickej štúdii lokality Párovských lúk sa definovali možnosti územného rozvoja v podrobnejšej miere avšak v identickej „urbanistickej myšlienke“ územného plánu mesta. V rámci ÚPN zóny Šindolka I. v širších územných súvislostiach sa definujú základné koncepčné princípy a zámery pre širšie územie v lokalite Párovské lúky v zmysle záverov súborného stanoviska obstarávateľa k spracovanej urbanistickej štúdii takto:

- hlavný princíp budúceho rozvoja riešeného a širšieho územia stanovuje transformáciu koridoru Bratislavsko- Zvolensko-Košickej cestnej osi na urbanistickú os mestského charakteru, ktorá bude tvoriť základnú štruktúru územia s pomenovaním Šindolská os. Táto transformácia znamená zásadnú zmenu pre územie nakoľko „životodarná“ tranzitná os bude odklonená do inej trasy a zostane tu línia, ktorá bude mať hlavný význam iba z pohľadu mesta – bude tvoriť prepojenie novej obytnej mestskej časti k mestskému centru;

- v zámere sa predpokladá aj transformácia regionálnej Topoľčianskej osi na miestnu os s pomenovaním Dražovská os. Z tohto pohľadu sa bude východná časť územia v mieste kríženia dnešného Bratislavsko - Zvolensko-Košického cestného koridoru s Topoľčianskou osou formovať ako samostatné urbanistické jadro mestského typu so spádovou oblasťou aj pre Dražovce a Zobor a súčasne so spádovou oblasťou aj pre strednú časť územia lokality Párovské lúky s urbanistickým jadrom miestneho typu. Územné a priestorové celky v týchto polohách sme označili pomenovaním ÚP- Celok Šindolka a strednú oblasť územia sme pomenovali ÚP- Celok Lúky;
- západná časť územia Párovských lúk (ÚP- Celok Mlynárce a ÚP- Celok Párovce) bude pod „sférou vplyvu“ západnejestskej osi, ktorá sa formuje v polohe Bratislavskej cesty;
- zámer koncipuje „vnútornú“ urbanistickú os – Lúčna os, ktorá bude tvoriť základnú prístupovú a obslužnú os územia s prepojením na dopravný systém mesta s charakterom hlavnej dopravné obslužnej a komerčnej (spoločenskej) ulice obytnej zóny;
- na Lúčnej osi koncipuje jadrá – urbanistické centrá obytných častí (UC Šindolka, UC Lúky a UC Mlynárce);
- stanovuje priečne prepojovacie osi obytnej zóny s centrálnou zónou mesta s významom pre dopravné prepojenie a integráciu komerčných a spoločenských funkcií;
- koncipuje jadro vnútrošidelnej zelene v parkovej úprave v priestoroch s väzbou na existujúci mestský park - zámer pre rozšírenie Mestského parku tak, aby jeho osou sa stala rieka Nitra (formovanie miestneho biocentra Lúky v integrácii formovania oddychovej a športovej zóny pri hydrocentrále) s označením ÚP- Celok Park Lúky s cieľom vytvoriť mestský urbanistický celok so špecifickým zameraním na rekreáciu;
- koncipuje jadro vnútrošidelnej zelene v polohe biocentra Vodné zdroje pod Lupkou (rozšírenie tohto biocentra) s vytvorením rekreačných aktivít v súlade s existenciou ekostabilizujúcich funkcií v kontexte na biokoridor Jelšina s označením ÚP- Celok Park Dobrotka s cieľom vytvoriť regionálny (mestský) urbanistický celok so špecifickým zameraním na rekreáciu.



Pre územie zóny Šindolka I. sú východiskom základné koncepčné princípy a zámery stanovené pre územie lokality Párovské lúky a upresňujú sa pre vymedzené územie na riešenie takto:

- rešpektuje sa urbanistická os mestského charakteru s pomenovaním Dražovská os, ktorá bude tvoriť základnú tranzitnú dopravnú os v území a súčasne bude tvoriť hlavné dopravné prepojenie novej obytnej mestskej časti k mestskému centru. Územná transformácia v danej osi predpokladá sformovanie polyfunkčnej línie s lokálnym a mestským dopravnospoločenským významom;
- rešpektuje sa urbanistická os miestneho charakteru v polohe Prvosienkovej a Dolnohorskej ulice ktorá bude tvoriť miestnu dopravnú os v riešenom území s významom dopravného prepojenia obytného územia v mestskej časti Zobor a riešeného územia na lokálne a mestské centrum Šindolka, v ktorom sa predpokladá formovanie komerčnej zóny s miestnym a mestským významom;
- vytvára sa „vnútorná“ urbanistická os – obytná ulica 8 (podľa návrhu), ktorá tvorí hlavnú prístupovú os k lokálnemu centru a vstup z centra do obytného územia s prepojením na obslužný dopravný systém zóny s charakterom hlavnej spoločenskej ulice obytnej zóny;
- profiluje sa urbanistické centrum lokálneho (v budúcnosti miestneho) charakteru v polohe Dražovskej ulice, ktoré bude tvoriť komerčné a spoločenské jadro obytnej zóny a vo výhlade sa sformuje miestne centrum pre ostatné rozvojové územie v danej lokalite.

## Územný systém ekologickej stability (Konceptia ochrany a tvorby krajiny)

## Súčasná koncepcná prírodná štruktúra

Prírodná štruktúra v území Párovské lúky v kontaktnej polohe riešeného územia zóny Šindolka I. je daná jeho polohou na rozhraní prírodných celkov – Nitrianskej nivy, Nitrianskej pahorkatiny (Nitrianske vŕšky) a Zoborské vrchy. Samotné územie je súčasťou



regiónu *Podunajskej pahorkatiny*, ktorá je vyšším a členitejším stupňom Podunajskej nížiny. Z hľadiska typov životného prostredia predstavuje územie urbanizovano-poľnohospodársku nížinnú krajinu s veľmi vhodnými ekologickými podmienkami pre život človeka. Stupeň antropogénneho ovplyvnenia krajiny je veľmi vysoký.

Územie Párovských lúk patrí do subregiónu Nitrianskej nivy s prirodzeným substrátom fluvialnych sedimentov, s takmer rovinným reliéfom, pôdami fluvizemného typu a pôvodnou vegetáciou nížinných lužných lesov. Súčasný charakter územia je modifikovaný najmä v dôsledku intenzívnej činnosti človeka. V danom type krajiny predstavujú najvýznamnejšie prvky prírodnej krajiny vodné a mokradné ekosystémy (naviazané predovšetkým na väčšie vodné toky a na rozsiahlejšie terénne znížneniny) a zvyšky pôvodných lesných spoločenstiev (tzv. mäkké lužné lesy v blízkosti vodných tokov a teplomilné dubové lesy vo vyšších polohách).

Menšia časť územia, ktorého súčasťou je aj riešené územie zóny Šindolka I., je situovaná v regióne Zoborských vrchov, ktoré sú vrchovinnou krajinou príhorského charakteru, intenzívne urbanizovanou najmä na okrajoch v oblasti mesta Nitra. Územie je typické vrchovinným reliéfom na horninách kryštalinika a mezozoika s pôdami kambizemného a rendzinového typu. Klíma územia je teplá až mierne teplá, prakticky sa tu nevyskytujú vodné toky, avšak územie je významnou retenčnou oblasťou z hľadiska tvorby zásob podzemných vôd.

#### Ú-Celok Zoborské vrchy

Ú-Celok zasahuje do územia Párovské lúky len okrajovo v jeho severnej časti v lokalite Šindolka - patrí sem prevažne územie východne od kanála Dobrotka. Z geografického hľadiska ide o úpätnú časť Zoborských vrchov – priamo v riešenom území je tvorená najmä zvlnenou pahorkatinou na sprašových sedimentoch, s teplou suchou nížinnou klímou, bez výskytu vodných tokov a plôch. Pôdy sú tvorené hnedozemami (hlboké kvalitné pôdy na sprašiach), čiastočne kambizemami (stredne hlboké málo skeletnaté pôdy na delúviách).

V krajinej štruktúre riešeného územia prevažujú poľnohospodárske pôdy (orná pôda a pôvodné vinohrady), časť územia je zastavaná a tvorená najmä technickými stavbami (cestná komunikácia I/64, miestna komunikácia na Prvosienkovej ulici) a objektami pri cestných komunikáciách.

V území lokality Párovské lúky a v riešenom území sa nenachádza žiadny biotický prvok nadregionálneho významu, v kontakte s územím je však okraj biocentra regionálneho významu Lupka (priestor PR Lupka). Hranicu územia tvorí biokoridor miestneho významu Dobrotka, na ktorý nadväzujú aj navrhované biocentrá miestneho významu Vodné zdroje pod Lupkou.

**RBC Lupka** - patrí k bioticky najvýznamnejším lokalitám v k.ú. mesta Nitra a to jednak druhovou bohatosťou, jednak výskytom ohrozených druhov rastlín a živočíchov. Z územia je uvádzaný vysoký počet ohrozených taxónov (celkovo 30 taxónov v rôznych kategóriách ohrozenia, štyri taxóny sú v záujmovom území známe iba z tejto lokality). Hlavným problémom lokality je sukcesia - zarastanie drevinami, ktoré je tu veľmi intenzívne.

#### ÚP-Celok Nitrianska niva

ÚP-Celok tvorí podstatnú časť územia Párovských lúk a rozprestiera sa mimo riešenej časti územia východne od toku Dobrotka - ÚP-Celku Šindolka. Z geografického hľadiska patrí toto kontaktné územie do regiónu Nitrianskej nivy, ktorá je charakteristická rovinným reliéfom na fluvialnych sedimentoch (riečne hliny a íly v podloží so štrkami a pieskami), s výskytom plytkých depresí a ojedinelými zvyškami starých ramien pôvodných vodných tokov. Klíma územia je teplá, suchá až veľmi suchá, s výskytom alochtónnych vodných tokov (rieka Nitra, kanály Dobrotka, Jelšina) a zazemnených zvyškov vodných plôch (mŕtve ramená). Pôdy v celom území majú hydromorfný charakter – vyskytujú sa tu fluvizeme, fluvizeme glejové sezónne zamokrované, na časti územia sa nachádzajú trvalo podmáčané glejové pôdy.

Krajinná štruktúra územia je typická prevahou poľnohospodárskej pôdy (orná pôda, trvalé trávne porasty, čiastočne záhrady a záhradkárske osady), veľké plochy sú však v súčasnosti nevyužívané a majú charakter poľných a lúčnych úhorov. Územím prechádza významná štvorprúdová komunikácia – cesta I. triedy Trnava – Nitra.

Významným prvkom podmieňujúcim využívanie celého územia je výskyt vodných zdrojov Párovské lúky. Celé územie bolo od r. 1986 súčasťou PHO vodných zdrojov v rôznom stupni ochrany (1. stupeň, 2. stupeň vnútorný a vonkajší). Po zrušení PHO 2. stupňa je v súčasnosti aktuálny len 1. stupeň ochrany vo vymedzených areáloch.

V rámci ÚP-Celku Nitrianskej nivy a v susedstve riešeného územia Šindolka I. sa nachádza niekoľko bioticky významných prvkov. Severnú hranicu tohto územia tvorí biokoridor miestneho významu – vodný tok Dobrotka. Za vodným tokom sa nachádzajú vodné zdroje pod Lupkou.

**Dobrotka** – biokoridor miestneho významu - skanalizovaný vodný tok so slabo zachovanými drevinovými porastami, významná je však bylinná vegetácia (biotop bylinných lemových spoločenstiev riek) s výskytom viacerých litorálnych a vodných rastlín.

**Vodné zdroje pod Lupkou** - navrhované biocentrum miestneho významu. Komplex viacerých typov biotopov – na lokalite sa vyskytujú fragmenty vřbovo-topoľového lužného lesa so zvyškami mŕtvych ramien a lúčne úhory na zamokrených stanovištiach. Ojedinelá lokalita v nivnej časti územia. Hoci je lokalita poškodená, je významná relatívne vyšším stupňom prirodzenosti ako okolie, biodiverzitou, výskytom európsky a národne významných biotopov a ohrozených druhov rastlín.

Vo vymedzenom území pre riešenie ÚPN zóny Šindolka I. sa nenachádzajú prvky ÚSES a ani významnejšie prírodné prvky.

#### **Koncepcia ochrany a tvorby krajiny**

Nakoľko v cieľovom zámere sa navrhuje územie lokality Párovské lúky urbanizovať význam prvkov územného systému ekologickej stability bude eliminovaný ich začlenením do mestskej štruktúry.

**biokoridor nadregionálneho významu rieka Nitra** – návrh ÚPN zóny do tohto územia nezasahuje;

**biocentrum regionálneho významu Lupka** – sa nachádza mimo riešeného územia a územia lokality Párovské lúky v jeho kontakte na severovýchodnom okraji. V kontaktnej zóne sa bezprostredne nenavrhuje nová výstavba. Predpokladá sa tu umiestnenie areálu cintorína a environmentálna vegetácia;

**biokoridor miestneho významu Dobrotka** – nachádza sa juhozápadne mimo riešeného územia, v rámci územia Párovské lúky sa biokoridor začlení do mestskej štruktúry. Pre prechod koridoru v budúcnosti zastavaným územím sa uvažuje s vytvorením pásu sprievodnej zelene o šírke 30m;

**biocentrum miestneho významu Vodné zdroje pod Lupkou** – je mimo riešené územie, v rámci cieľového zámeru rozvoja územia Párovské lúky je biocentrum navrhované na rozšírenie na takmer dvojnásobnú plochu s vytvorením podmienok pre rekreačné využívanie.

#### **Urbanistická koncepcia rozvoja územia**

##### **Súčasná koncepcná urbanistická štruktúra**

V súčasnosti je v území celej lokality Párovské lúky minimálny rozsah urbanistickej štruktúry, územie má prevažne prírodný charakter, územie nebolo nikdy cieľavedome atakované urbanistickým rozvojom mesta. Dôvodom boli najmä prírodné podmienky (niva rieky dlhodobo podmáčaná a pravidelne zaplavovaná), neskôr aj legislatívna ochrana vodných zdrojov pred znečistením. Prudký rozvoj mesta postupne vytváral tlak na urbanistický rozvoj aj do tejto oblasti: fragmenty novej zástavby v polohách premostenia a výstavba severného cestného obchvatu mesta Nitra (lokalizovanie niektorých prevádzok dopravného vybavenia k tejto komunikácii).

Vo vymedzenom území zóny Šindolka I. a v lokalite Párovské lúky je dôležitým urbanistickým faktorom cestná os metropolitného charakteru **Bratislavsko-Zvolensko-Košická cestná os**. Táto os tvorí jeden z dôležitých vnútroštátnych a medzinárodných koridorov, ktorá na jednej strane prináša do územia urbanistický život (impulz dopravného koridoru na vznik urbanistických aktivít, lokalizovanie vybavenosti s ich postupnou koncentráciou vo forme lineárneho charakteru (transformácia cestnej urbanistickej osi na urbanistickú os) alebo v polohe kríženia s Topoľčianskou urbanistickou osou s možnosťou vzniku urbanistického centra. Tlak týchto aktivít po presmerovaní rýchlostnej cesty R1 a prekategORIZácii cesty s významom mimodiaľničného ťahu cesty I. triedy č. 51 (prípadne 64) v súčasnosti vytvára podmienky pre možnú lokalizáciu zástavby k tejto ceste

Zo severnej strany do územia lokality Párovské lúky vstupuje (odchádza) **Topoľčianska os**, ktorá má regionálny až vnútroštátny význam. Podobne ako Bratislavsko-Zvolensko-Košická cestná os aj tento koridor je nositeľom urbanistického života v území avšak s nižším potenciálom, ale s výhodnejšími legislatívnymi podmienkami – umiestnenie zástavby k ceste I. triedy je umožňované. Z tohto pohľadu môže vzniknúť akýsi paradox, keď vznikajúca urbanistická štruktúra nebude sledovať v prvom poradí tok dominantných urbanistických osí.

#### Návrh urbanistickej koncepcie územia

ÚPNO mesta Nitra pre územie lokality Párovské lúky navrhuje rozvojové plochy pre bývanie a vyššiu vybavenosť. Koridor Bratislavsko-Zvolensko-Košickej cestnej osi sa transformuje na urbanistickú os mestského charakteru, ktorá tvorí základnú dopravnú os v tomto území pričom tranzitnú dopravnú os odkláňa do južnej polohy mesta (v súčasnosti je trasa zrealizovaná ako rýchlostná cesta R1). ÚPNO mesta Nitra definuje hlavnú urbanistickú os v lokalite Párovské lúky -**Šindolská mestská urbanistická os**, ktorá je vymedzená prepojením zóny Párovské lúky a mestského centra Šindolka s celomestským centrom v polohe severného obchvatu a Mostnej ulice. V opačnom smere je táto os prepojená na západnú hlavnú mestskú urbanistickú os - západný vstup do mesta. Komunikácia severného obchvatu sa z hľadiska funkčných charakteristík definuje ako vybavenostná os najmä s komerčnými a nekomerčnými zariadeniami vyššej vybavenosti. Z hľadiska stavebnej štruktúry by hlavným typom zástavby mala byť kompaktná uličná zástavba do 6.NP v prepojení Šindolka – Celomestské centrum, a v prepojení smerom na západnú hlavnú mestskú urbanistickú os zástavba do 4.NP.

**Šindolka** (ÚP-Celok Šindolka) sa nachádza v priestore medzi Dolnohorskou ulicou a potokom Dobrotka. V súčasnosti je z veľkej časti toto územie nezastavané a návrh predpokladá postupné zastavovanie tohto územia v etape keď sa severný obchvat začlení do štruktúry mestských komunikácií respektíve bude prekategORIZovaný na cestu I. triedy. Z priestorového hľadiska sa jedná o kompaktnú uličnú zástavbu 3. až 6.NP s funkčným prevažujúcim využitím pre mestskú vybavenosť a obytnú zástavbu. Centrálna oblasť tohto celku **Centrum Šindolka** rámcovo definujeme v priestore medzi SPŠ poľnohospodárskou a čerpacími stanicami pri mimoúrovňovom krížení severného obchvatu a štátnej cesty č. I/64. Jadro tangencie navrhovanú oblasť a je ohniskom vyššej vybavenosti pre ÚP-Celok Lúky, Zobor a Dražovce. V tomto území je vhodné vytvoriť podmienky pre tvorbu stavebnej štruktúry ako systému uličnej kompaktnej zástavby s 3-6.NP, vytvárajúcu sieť námestí a ulíc. Po obvode ÚP-Celku Šindolka (sem je zaradené aj riešené územie ÚPCelku Šindolka I.) sú vedené interakčné urbanistické osi, ktoré tvoria prepájajúce prvky medzi rôznymi urbanistickými osami a vytvárajú efektívne možnosti pre obsluhu územia. Tieto línie sú priority určené pre zástavbu bývania avšak s cieľnou možnosťou integrácie najmä základnej vybavenosti. Stavebne je tento priestor navrhovaný vo formách kompaktnej a uličnej zástavby 3-6.NP v západnej časti ÚP-Celku a vo východnej časti 2-4.NP a miestami len do 2NP.

Z centrálnej časti Šindolky, severným smerom začína a je vedená **Dražovská os**, urbanistická os miestneho charakteru (v súčasnosti je to však tzv. Topoľčianska os

regionálneho urbanistického charakteru), ktorá v smere od centra Šindolka bude meniť svoju účelovú funkciu vybavenosti cez polyfunkciu až k monofunkcii s obytným významom v zástavbe kompaktnej a voľnej od 4.NP do 6.NP.

Z mestského centra Šindolka je západným smerom navrhovaná **Lúčna miestna urbanistická os**, ktorá je tvorená prepojením miestneho centra Lúky s mestským centrom Šindolka. V predĺžení tvorí aj súčasne prepojenie na západnú hlavnú mestskú urbanistickú os (súčasť riešeného územia Mlynárce I.). Táto miestna os má ešte jednu samostatnú vetvu prepájajúcu miestne centrum Lúky severným smerom so Šindolskou mestskou osou. Charakterovo sa jedná o vybavenostnú os s komerčnými a nekomerčnými zariadeniami orientovanými najmä na základnú vybavenosť. Z hľadiska stavebnej štruktúry by sa v tejto osi a jej severnej vetve mala formovať uličná kompaktná zástavba v 4. až 6.NP.

**Centrum Lúky** je definované v polohe južne od stredu severného obchvatu. Navrhované centrum okrem lokálnych väzieb využíva aj relatívnu blízkosť šindolskejestskej rozvojovej osi. Nadradené väzby sa vzťahujú predovšetkým prostredníctvom lúčnej miestnej rozvojovej osi k mestskému centru Šindolka. Charakterovo predstavuje spoločensko – komerčné jadro s orientáciou na základné vybavenostné funkcie. Stavebne tento priestor je nutné organizovať do kompaktnej uličnej zástavby v 4. až 6.NP.

V rámci územia Párovské lúky, v jeho západnej až juhozápadnej časti sú definované ÚP-Celky, ktoré majú vzťah k mestským častiam mimo vymedzeného územia Párovské lúky.

**Mlynárce** (ÚP-Celok Mlynárce) sú vymedzené intravilánom bývalej obce Mlynárce. Plocha, ktorá je navrhovaná na zástavbu na ľavom brehu rieky Nitra so zaradením do ÚP-Celku Mlynárce je v podstate rozšírením obce s vytvorením ťažiska na (pri) rieke.

**Centrum Mlynárce** by sa tak stalo novobudovaným miestnym centrom Mlynáriec zámerne mimo západnejestskej urbanistickej osi s funkčným zameraním na základnú a vyššiu vybavenosť v stavebnej štruktúre v kompaktnej uličnej zástavbe 4. až 6.NP.

V ÚP-Celku Mlynárce sú vymedzené interakčné urbanistické osi, ktoré tvoria prepájajúce prvky medzi definovanými urbanistickými osami a vytvárajú podmienky pre dopravnú obsluhu územia. Tieto línie sú určené pre obytnú zástavbu s cieľnou možnosťou integrácie základnej a vyššej vybavenosti. Stavebne je ich priestor vymedzený uličnou kompaktnou zástavbou v 4. až 6.NP.

V juhozápadnej časti územia sa nachádza malý „výbežok“ ÚP-Celku **Párovce**, ktorý presahuje rieku definovanými interakčnými urbanistickými osami vytvárajúcimi prepojenie východnej a západnej časti územiaestskej časti Párovce.

V rámci územia lokality Párovské lúky sú navrhované územia určené pre sídelnú vegetáciu a rekreačné funkcie - Park Lúky a Park Dobrotka.

Park Lúky (ÚP-Celok Park Lúky) je navrhovaným rozšírením pravobrežného nitrianskeho parku a spolu by sa mali stať konečným vymedzenímestskej rekreačnej zóny Sever.

Park Dobrotka (ÚP-Celok Park Dobrotka), ktorý ja navrhovaný na území existujúceho biocentra Vodné zdroje pod Lupkou, umožňuje pre svoju polohu vytvoriť predpoklady pre vznik špecifického rekreačného územia v prírodnom prostredí pre oblasť mesta až regiónu (napr. so zameraním na športové aktivity – golf, vytvorenie ZOO, vytvorenie hypodromu a pod.).

### **Zásady a regulatívy priestorového a funkčného usporiadania územia z hľadiska urbanistickej štruktúry**

#### **Vymedzenie zastavaného územia,**

Súčasný stav vymedzenia zastavaného územia

Hranica zastavaného územia mesta je vymedzená v rámci celého územia mesta Nitra a je legislatívne evidovaná k 1.1.1990 v katastre nehnuteľností. Vymedzená hranica zastavaného

územie mesta je vedená vo východnej a severnej kontaktnej okrajovej polohe riešeného územia (hranica zastavaného územia je zakreslená vo výkrese č. 1 – širšie vzťahy, 4 – komplexný návrh, 5 – výkres priestorovej a funkčnej regulácie). Vymedzené územie na riešenie sa nachádza mimo vymedzenú hranicu zastavaného územia mesta Nitra. V rámci vymedzeného územia zóny Šindolka I. sa v súčasnosti nenachádzajú zastavané plochy.

Návrh vymedzenia zastavaného územia

Návrh ÚPN zóny Šindolka I. vymedzuje rozšírenie hranice zastavaného územia pre riešené územie o celkovej rozlohe 19,9536 ha. Rozšírenie zastavaného územia začleňuje územie navrhované pre stavebný rozvoj zóny Šindolka I. a územie jestvujúcej zástavby mimo legislatívne evidovanú hranicu zastavaného územia v časti pri Dolnohorskej ulici. Návrh hranice na rozšírenie zastavaného územia je zakreslená vo výkresoch č. – komplexný urbanistický návrh, 5 – výkres priestorovej a funkčnej regulácie.

### **Zastavovacie podmienky na umiestnenie jednotlivých stavieb (stavebnej štruktúry) a tvorby verejných priestranstiev**

Historické súvislosti vo vývoji stavebnej štruktúry územia

Územie lokality Párovské lúky – Šindolka I. bolo ešte v posledných rokoch minulého storočia využívané poľnohospodársky ako vinohrady. Po roku 2000 boli vinohrady zrušené a územie je bez využitia pre bežné poľnohospodárske účely. Do riešeného územia zasahujú časti stavby -Príprava strategického parku Nitra.

V lokalite Šindolka sa po roku 1990 v priestore okolo mimoúrovňovej križovatky zrealizovala výstavba objektov autopredajne (dnes autocentrum Nisan a Ford) a čerpacej stanice pohonných hmôt (dnes OMV). V nadväznosti sa realizuje ďalší objekt čerpacej stanice pohonných hmôt spoločnosti Slovnaft. V rokoch 2004-5 bola zrealizovaná výstavba areálu spoločnosti Araver a.s. so zameraním na predaj a servis automobilov Volkswagen a Audi. V roku 2003 bol schválený ÚPNO mesta Nitra, ktorý vymedzil územie lokality Šindolka pre stavebný rozvoj s funkciou vyššej a základnej vybavenosti a bývania. V polohe vymedzeného územia Šindolka I. je definovaný stavebný rozvoj s obytnou funkciou vo forme mestskej nízkopodlažnej zástavby max. 6NP a v okrajovej polohe vo väzbe na zastavané územie vo forme nízkej rodinnej zástavby.

Členenie riešeného územia

V rámci územného členenia je vymedzené územie obytnej zóny Šindolka I. definované ako ÚP-Celok Šindolka I., ktorý je rozčlenený na územné sektory (ÚS) s hierarchickou funkčnou a stavebnou štruktúrou, ktorá primárne definuje požiadavky na kvalitu urbanistickej a stavebnej štruktúry (spôsob umiestňovania stavby na vymedzených plochách, podlažnosť a ich funkciu). ÚPN-Z Šindolka I. rešpektuje priestorové, vzťahové a funkčné súvislosti podľa koncepcie ÚPNO mesta Nitra a urbanistickej štúdie lokality Párovské lúky.

tab. č. 1: Členenie územia zóny Šindolka I. na územnopriestorové sektory - ÚS

ÚP-Celok	ÚS- Časť – označenie	výmera (ha)	podiel z celku (%)
Šindolka I.	A	6,8000	43,8
	B	1,3650	8,79
	C	1,1772	7,58
	D	4,6149	29,73
	E	0,4917	3,16
	F	1,07892	6,95
spolu		15,52272	100,00

V rámci jednotlivých ÚS je územie členené na zastavateľné pozemky a nezastavateľné pozemky – verejné priestory.

Zastavateľné pozemky sú vymedzené navrhovanou stavebnou parcelou v rámci ktorej je možné umiestniť zástavbu na vymedzenej časti zastavateľnej plochy pričom ostatná plocha je vyhradená pre účelovú - obytnú zeleň a spevnené manipulačné, obslužné a prevádzkové plochy. Zastavateľné plochy vymedzujú plochu pre umiestnenie pozemnej stavby (nadzemného stavebného objektu alebo stavebného bloku), za stanovených podmienok (regulatívov) ich funkčného a priestorového využitia. Zastavateľná plocha je vymedzená plocha na ktorej je možné umiestniť stavbu tak, aby boli zohľadnené záujmy stavebníka, príslušné legislatívne, technické a hygienické predpisy a platné normy. Pre identifikáciu údajov a regulačných opatrení sú zastavateľné plochy pracovne označené pre identifikáciu ich polohy. Označenie je uvádzané v hlavných výkresoch vo výkresovej časti.

tab. č. 2: Členenie územnopriestorových častí na stavebné pozemky a zastavateľné plochy

ÚP-Časť (označenie)	Výmera (ha)	výmera stavebných pozemkov (ha)	výmera zastavateľných plôch (ha)
A	6,8000	5,8967	1,769
B	1,3650	0,8570	0,2571
C	1,1772	1,1772	0,3531
D	4,6149	4,6149	1,3844
E	0,49176	-	-
F	1,0789	-	-
spolu	15,52272	12,53	3,7635

V územných sektoroch E a F sa stavebné pozemky nenachádzajú a preto územie nie je predmetom podrobnej regulácie pre výstavbu. Ide o územie s prevahou dopravných plôch v realizácii. Bilančné údaje o výmere jednotlivých stavebných pozemkov a ich zastavateľných plôch sú uvedené v prílohovej časti tab. č. 2. a výkres č.5.

Verejné priestory (ulice a námestie) sú vymedzované hranicou stavebných parciel a majú líniový charakter (ulice) alebo plošný charakter (námestie). Pre navrhované verejné priestory ulíc sú uvedené pracovné názvy pre ich popisnú identifikáciu. Názvy ulíc sú uvádzané v hlavných výkresoch.

### Podmienky umiestňovania verejného dopravného vybavenia

Verejné dopravné vybavenie má súvislosti vyplývajúce z regionálnych a lokálnych sídelných potrieb a vzájomných územnopriestorových vzťahov.

Územím Nitry v kontakte s riešeným územím zóny prechádza trasa už v súčasnosti európskeho významu E 571 (I/51 a I/65) Trnava – Nitra – Banská Bystrica, ktorá mala význam rýchlostnej cesty R1. Jej trasovanie bolo prehodnotené na úrovni ÚPNO mesta Nitra vo vzťahu k regionálnym väzbám a vnútro sídelným potrebám a v súčasnosti je trasa cesty R1 Trnava – Nitra – Banská Bystrica zrealizovaná polohovo v južnej časti územia mesta. V železničnej doprave je mestom trasovaná dôležitá trať celoštátneho významu trať č. 141 Leopoldov – Nitra – Kozárovce ktorá sa riešeného územia nedotýka.

Vo vodnej doprave sa v blízkej budúcnosti nepredpokladá využitie vodného toku rieky Nitra na lodnú plavbu.

V leteckej doprave sa ráta s podstatne vyšším využívaním miestneho letiska vo Veľkých Janíkovciach pre potreby osobnej leteckej dopravy celého Nitrianskeho kraja.

## Cestná doprava

Širší kontext stavu a rozvoj cestnej dopravy v meste

Cestná sieť v Nitre vytvára dôležitú križovatku ciest I., II. a III. triedy. Možno ju rozdeliť na dve skupiny: (nadradená sieť s cestami I. a II. triedy; doplnková sieť ciest III. triedy, ktorá sa priamo pripája na vyššie uvedenú skupinu ciest).

Mesto leží na križovatke ciest I/51, I/65 a I/64, pričom prepojenie ciest I/51 (Trnava – Nitra) a I/65 (Nitra – Banská Bystrica) vytvára nosnú, strategickú trasu spájajúcu Bratislavu so stredným Slovenskom. V súčasnosti je v smerovej trase Trnava – Nitra – Banská Bystrica zrealizovaná rýchlostná komunikácia R1, ktorá tanguje tranzitnú dopravu v tomto smere. Plánovaná rýchlostná komunikácia v trase dnešnej I/64 Prievidza – Nitra – Nové Zámky, ktorej aktivácia sa predpokladá zo vzrastom nadregionálnych aktivít, je v súčasnosti v štádiu projektovej prípravy.

Systém nadradených rýchlostných komunikácií v koncepcii mesta vytvára optimálne podmienky pre budúce presmerovanie tranzitných jazd mimo zastavanú mestskú oblasť, tak aby bolo možné postupne znižovať negatívne dopady dopravy na mestské územie.

Zásadná zmena v dopravnej obsluhu mesta a celej lokality Párovské lúky a nepriamo aj riešeného územia obytnej zóny Šindolka I. vzniká vybudovaním a sprevádzkovaním novej trasy rýchlostnej komunikácie R1 v kategórii (R22,5/100) umiestnenej na južnom a východnom okraji mesta Nitry. Ešte v súčasnosti evidovaný úsek tzv. severného obchvatu ako rýchlostnej cesty od križovatky Lehota po kruhový objazd pod Zoborom, ktorý je v kategórii (R22,5/100) bude prekategORIZOVANÝ na miestnu komunikáciu cestu MZ 22,5/50. V systéme mestských komunikácií je v etape riešenia ÚPNZ Šindolka I. uvažované s cestou I/64 ako s hlavnou obslužnou a zbernou komunikáciou v riešenom území cez ktorú bude zabezpečovaný vstup do územia a prístup na mestské komunikácie ako aj prístup do centrálnej časti mesta a tiež do priemyselného parku Sever. V súčasnosti je prekládka cesty I. triady I/64, MUK- Šindolka a súvisiace stavby v realizácii.

Cestná doprava na riešenom území

V dotyku s riešeným územím je vedená cesta I. triedy č. 64, nie sú tu vedené žiadne cesty II., alebo III. triedy.

Vo vymedzenom riešenom území sú v realizácii cesty v ul. Prvosienková a ul. Slnečná dolina. Vo vymedzenom území sa nenachádzajú poľné účelové prístupové cesty.

V kontakte s vymedzeným územím zóny je vedená dopravne významná cestná trasa - cesta I/64 Nové Zámky – Topoľčany. V súčasnosti prebieha realizácia stavby: Príprava strategického parku Nitra, ktorého súčasťou je aj prekládka cesty I/64, Mimoúrovňová križovatka (MUK) Šindolka I., Predĺženie a úprava Prvosienkovej ulice (C2), realizácia ul. Slnečná dolina, zaslepenie Drážovskej ul. a súvisiace stavebné objekty. Cesta I. triedy I. /64 je budovaná ako štvorpruh v kategórii C 22,5/80.

Podmienky rozvoja cestnej siete na riešenom území zóny

Stavebný rozvoj vo vymedzenom území zóny bude determinovať funkčné a priestorové zmeny na plochách v kontakte s trasou cesty I/64 a v tejto súvislosti sa predpokladajú aj zmeny charakteru a účelu tejto cesty v súlade s definovanou koncepciou podľa ÚPNO mesta Nitra. Zmena funkčného zaradenia cesty I/64 limituje stavebný rozvoj okolo príľahlého územia a spôsob dopravného napojenia obytnej zóny v tejto časti obytnej zóny Párovské lúky a riešenej lokality Šindolka I. Pre územný rozvoj riešeného územia Šindolka I. má rozhodujúci význam ukončenie realizácie dopravných stavieb budovaných v rámci prípravy strategického parku Nitra. Predovšetkým ide o prekládku cesty I/64, mimoúrovňovú križovatku (MUK) Šindolka I., úpravu a predĺženie Prvosienkovej ul. Tieto stavby zabezpečia prepojenie dopravnej kostry riešeného územia s nadradeným dopravným systémom mesta.

### Návrh cestnej siete na území zóny

Cesty v polohe Dražovská a Prvosienková - Dolnohorská ulica a cesta I. triedy sú hlavnými privádzačmi dopravy pre riešené územie a zároveň sú hlavnými privádzačmi dopravy z riešeného územia k centru mesta, ako aj pripojovacími komunikáciami na nadradený systém mestskej a nadmestskej dopravy. Komunikácia v trase cesty I. triedy je definovaná s funkčnou triedou C v kategórii 22,5/80. Komunikácia v polohe Prvosienkovej a Dolnohorskej ulice je definovaná s funkčnou triedou C2 s významom miestnej obslužnej komunikácie v kategórii MO 8,5(9)/40. Všetky navrhované komunikácie majú stanovenú funkčnú úroveň, kategóriu a ich priečne usporiadanie (pozri katalóg štandardných profilov ulíc a miestnych komunikácií). V navrhovanom priečnom usporiadaní sú umiestnené všetky požadované lokálne verejné dopravné funkcie (pešie trasy a pešie chodníky, uličné parkovanie, cyklistické trasy a trasy a zastávky MHD).

Miestne prístupové a obslužné komunikácie cestnej siete v riešenom území sú definované vo funkčnej triede C3 /MO 7/40, MO 6,5/40/ a v obytných skupinách sú vymedzené tzv. obytné ulice vo funkčnej triede D1 s obmedzeným dopravným pohybom. Tieto komunikácie sú definované ako obslužné a prístupové cesty a cesty s upokojenou dopravou v základnej kategórii MO 6,5/40 a MOU 5,5/40. Križovania ciest sú riešené úrovňovo formou priesečných križovatiek. Priečne usporiadanie ulíc a miestnych komunikácií pozri typológiu – katalóg štandardných profilov ulíc a miestnych komunikácií.

Základnou osou vnútrozonálnych komunikácií je priebežná komunikácia Slnecná dolina, ktorá zabezpečuje dopravné prepojenie medzi Dražovskou ul. a MUK Šindolka I. cez ul. Prvosienková.

Cestné komunikácie budú polohovo a v profiloch spresnené v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie na podklade navrhovanej urbanistickej koncepcie a riešenia jednotlivých objektov zástavby.

V návrhu ÚPN zóny Šindolka I. sú záväzné princípy navrhovaných funkčných tried, kategórií a priestorového usporiadania komunikácií, ktoré budú zabezpečovať obsluhu navrhovanej zástavby s vylúčením tranzitného vedenia dopravy na úrovni obytnej zóny cez vnútroblokové priestory zástavby.

### Kategorizácia miestnych komunikácií v uličných priestoroch

Katalóg štandardných profilov ulíc a miestnych komunikácií reguluje usporiadanie priestorových pomerov ulice v štandardnej polohe a definuje funkčnú triedu cestnej komunikácie, jej kategóriu ako aj umiestnenie a požadované parametre jednotlivých funkčných plôch v uličnom priestore.

V tejto časti sú uvedené údaje pre funkčnú triedu a kategóriu navrhovaných cestných komunikácií pre vymedzené uličné profily.

Tab. č.3: Pasport navrhovanej cestnej siete v riešenom území zóny

ÚP-Celok (označenie)	typ komunikácie (funkčná trieda)	dĺžka (m)
Šindolka I.	cesta C2	1190
	cesta C3	645
	cesta D1	1055
Spolu		2890



### Cestné križovatky

Na hlavnej zbernej komunikácii v polohe cesty I. triedy I/64 je riešená mimoúrovňová križovatka (MUK) Šindolka I. v križovaní s Prvosienkovou ulicou . V predĺžení je realizovaná aj prípojná komunikáciou do rozvojového územia ÚPC Lúky (územné rezerva).

V riešenom území sú riešené všetky cestné križovatky na komunikáciách funkčnej triedy C2 a C3 úrovňové priesečné. Podľa predpokladanej nízkej dopravnej záťaže a intenzity dopravy na týchto križovatkách nie je potreba na vstupoch do zóny riešiť rozšírenie o zaraďovacie pruhy.

Vnútrozonálne križovatky na komunikáciách funkčnej triedy C3 sú riešené úrovňové priesečné . Na týchto križovatkách nie je požiadavka na rozšírenie o zaraďovacie pruhy.

### Zaťaženie komunikačnej siete a smerovanie automobilovej dopravy

Dopravné nároky v lokalite navrhovanej obytnej zóny Šindolka I. nebudú predstavovať také záťažové množstvá, z ktorých by vyplývala potreba robiť výpočet zaťaženia miestnych komunikácií a križovatiek. MUK Šindolka je zabezpečovaná v súčasnosti už realizačne, vrátane projektovej prípravy v rámci rekonštrukcie daného úseku cesty I. triedy č.64.

V projektovej dokumentácii je križovatka posúdená aj na dopravnú záťaž rozvojového územia zóny Šindolka I.

### Mestská hromadná autobusová doprava

Na území vymedzenej zóny sa v súčasnosti realizujú zastávky MHD v polohe ul. Slnecná dolina a zastávky prímestskej dopravy a MHD budované ako súčasť prekládky cesty I/64. v polohe pri Dražovskej ceste.

#### Návrh mestskej autobusovej dopravy

Návrh rieši trasy pre mestskú hromadnú autobusovú dopravu a lokalizáciu zastávok v optimalizovanej polohe tak, aby bola zabezpečená obslužnosť vymedzeného územia obytnej zóny s dostupnosťou k zastávkam mestskej hromadnej autobusovej dopravy do 10 minút pešej chôdze, čo je v reálnej vzdialenosti dĺžka 300-400m. Vo výkrese č. 6 Dopravná vybavenosť je okruh dostupnosti vymedzený rádiom 300m vzdušnej vzdialenosti od navrhovanej lokalizácie zastávky. Zastávky MHD sú navrhované zásadne v zastávkových zálivoch v dĺžkach pre dva autobusy. Na vymedzenom území zóny nebude umiestnená konečná zastávka MHD.

V navrhovanej trase mestskej autobusovej dopravy v priestore ulíc Dolnohorská, Prvosienkova , Slnecná dolina , Dražovská , cesta I/64 je uvažovaná obojsmerná premávka autobusov. Trasa je vedená na miestnych cestách funkčnej triedy C2. Trasy sú vedené tak, aby bolo zabezpečené prepojenie obytnej zóny na centrum mesta a výrobnú zónu PP sever a v rámci územia zóny bolo zabezpečené prepojenie na lokálne centrum Šindolka.

#### Prímestská autobusová doprava

Prímestská autobusová doprava prechádza riešeným územím v jeho juhozápadnej okrajovej polohe. Prímestská autobusová doprava je vedená v trase hlavnej zbernej komunikácie t.j. v trase cesty I/64 – Dražovská cesta. Zastávky prímestskej autobusovej dopravy sú realizované ako súčasť stavby prekládky cesty I. triedy I/64 v kontaktnej polohe zastávok mestskej autobusovej dopravy (prestupové uzly na mestskú autobusovú dopravu).

#### Medzimestská autobusová doprava

Medzimestská autobusová doprava nie je predmetom riešenia a nie je limitovaná potrebou riešenia zastávok a trás v riešenom území. Trasovanie medzimestskej autobusovej dopravy môže byť vedené v kontakte riešeného územia po ceste I/64.

## Statická doprava

### Súčasný stav a charakteristika statickej dopravy v meste a na riešenom území

Na území mesta je problematika statickej dopravy diferencovaná v závislosti od významu jednotlivých funkčných častí územia. V súčasnom stave jednoznačne dominuje podiel zabezpečenia verejného parkovania státím na teréne. Verejné parkovanie vo formách viacúrovňových objektových parkovacích alebo garážovacích objektov na území mesta je realizované ojedinele. Parkovacia politika mesta sa orientuje na riadenie parkovania na území celého mesta hlavne vo forme odstavných státí na teréne. Postupne sa presadzuje požiadavka pre všetky nové stavebné aktivity zabezpečiť a riešiť potreby normového parkovania na vlastnom pozemku.

Na vymedzenom území zóny sú vo fáze realizácie parkovania pozdĺž ul. Prvosienková.

### Návrh statickej dopravy na území zóny

Vo vymedzenom území pre funkciu obytnej zóny sa predpokladá umiestnenie funkčných prevádzok bývania v rodinných a blokových bytových formách zástavby v časti s polyfunkciou vybavenosti základného a vyššieho charakteru. Každá funkčná prevádzka má špecifické nároky na potreby zabezpečenia statickej dopravy.

Bilančný výpočtový predpoklad nárokov na kapacity statickej dopravy sú uvedené v tabuľkovej forme v územnom členení pre jednotlivé ÚP Časti a bloky zástavby.

Východiskové podmienky pre výpočtové hodnoty sú definované pre stupeň motorizácie 1:3.

Nižšie uvedené počty vychádzajú z výpočtov bilancii statickej dopravy pre navrhované funkcie, ktoré sú umiestnené v jednotlivých blokoch zástavby. Návrh predpokladá navrhovanie a umiestnenie potrebného počtu odstavných a parkujúcich vozidiel pre každý stavebný objekt alebo blok samostatne, tak aby nároky statickej dopravy boli uspokojené v každom stavebnom objekte alebo bloku v požadovanej kapacite. Podrobné výpočtové tabuľky pre jednotlivé objekty a bloky obytnej zástavby sú v samostatnej prílohe.

Tab. č.4: Výpočtové potreby parkovacích stání v zóne pre bývanie

<b>Bývanie</b>	počet bytov	počet obyvateľov	Min. potreba a parkovacích miest	optimálna (normová) potreba parkovacích miest	Celková výpočtová potreba parkovacích miest
ÚS- A	94	329	94	188	<b>188</b>
ÚS- B	29	101	29	58	<b>58</b>
ÚS-D1-D5	379	1326	379	434	<b>434</b>
ÚS- D8-D14	463	1620	463	503	<b>503</b>
spolu	965	3376	965	1084	<b>1183</b>

Tab. č.5: Výpočtové potreby parkovacích stání v zóne pre vybavenosť

<b>Vybavenosť</b>	podlažná plocha (m <sup>2</sup> )	predpokl. počet zamestnancov	potreba parkov. miest pre zamestnancov	potreba park. miest pre návštevníkov	Celková výpočtová potreba parkovacích miest
ÚP-Časť C	2705	16	16	118	<b>134</b>

ÚP-Časť D	5290	32	32	120	<b>152</b>
Spolu	7995	48	48	46	<b>286</b>

tab.č.6: Výpočtové potreby nárokov na statickú dopravu /parkovacie miesta a miesta v hromadných garážach.

miesta / v zóne .

<b>Výpočtová treba odstavných a parkovacích miest</b>	minim. potreba parkov. miest	optimálna potreba parkov. miest	Celková výpočtová potreba parkovacích miest
bývanie v rodinných domoch	123	246	<b>246</b>
bývanie v bytových domoch	842	937	<b>937</b>
Vybavenosť	250	286	<b>286</b>
<b>Spolu</b>	<b>1215</b>	<b>1469</b>	<b>1469</b>

Výpočtová potreba pre zabezpečenie statickej dopravy v jednotlivých územných sektoroch(US) sú spracované na podklade bilančnej potreby statickej dopravy za jednotlivé objekty a bloky zástavby pre príslušný sektor.

V obytnej zóne podľa výpočtových údajov je treba zabezpečiť celkom min.1 215 miest pre statickú dopravu.

#### **Návrh rieši v zóne Šindolka I. parkovacie a garážové potreby v kapacite 1469 parkovacích a garážovacích miest.**

Návrh ďalej vytvára územnú rezervu a podmienky pre vyšší počet miest statickej dopravy v budúcnosti v prípade zmeny potrieb a nárokov na statickú dopravu.

Nároky na statickú dopravu pre jednotlivé funkčné prevádzky budú zabezpečované takto:

- potreby pre zložky bývania v samostatne stojacich rodinných domoch bude nutné zabezpečovať v rámci ich stavebných pozemkov integrovaním do objektov alebo formou samostatne umiestnených parkovacích garáží na pozemku jednotlivých rodinných domov, potrebu krátkodobého a príležitostného stánia bude možné zabezpečiť na vymedzených parkovacích stániach pozdĺž prístupových a obslužných komunikácií a obmedzene na ploche verejných komunikácií a obytných ulíc pri rodinných domoch,
- potreby pre zložky bývania v radových rodinných domoch bude nutné zabezpečovať v rámci ich stavebných pozemkov integrovaním garáží do objektov jednotlivých rodinných domov, potrebu krátkodobého a príležitostného stánia bude možné zabezpečiť na vymedzených parkovacích stániach pozdĺž prístupových a obslužných komunikácií a obmedzene na ploche verejných komunikácií a obytných ulíc pri rodinných domoch,
- potreby pre zložky bývania v bytových domoch bude nutné zabezpečovať v rámci ich stavebných pozemkov, prípadne objektov bytových domov formou parkovacích garáží integrovaných do stavby, potrebu krátkodobého a príležitostného stánia bude možné zabezpečiť na vymedzených parkovacích stániach pozdĺž prístupových a obslužných komunikácií pri bytových domoch,
- potreby pre dlhodobé stánie pre zložky vybavenosti (potreby pre zamestnancov) bude nutné zabezpečovať v rámci pozemkov ich integrovaním do polyfunkčných stavebných objektov formou parkovacích garáží, alebo stání na teréne – minimálne v normou požadovanej potrebe pre konkrétne druhy zariadení vybavenosti, potrebu pre

krátkodobé stánie návštevníkov malých a drobných prevádzok bude zabezpečená v rámci vymedzených parkovacích pruhov na hlavných prístupových a obslužných komunikáciách,

- krátkodobú potrebu na parkovanie náhodných návštevníkov územia bude možné zabezpečiť v rámci vymedzených odstavných parkovacích pruhov pozdĺž hlavných komunikácií.

V riešenom území bude treba diferencovane riešiť požiadavky a potreby statickej dopravy z hľadiska verejnej potreby a prevádzkovej potreby. Pri rozhodovanom konaní bude treba smerovať jednoznačné požiadavky na zabezpečenie normovej potreby (ale aj reálnej potreby) parkovacích (garážovacích) stání jednotlivých prevádzkových celkov v progresívnych formách na vlastných plochách, alebo v rámci vlastných objektov.

Návrh predpokladá, že dlhodobé odstavovanie osobných vozidiel sa bude realizovať v garážach pri rodinných domoch a v skupinových parkovacích garážach umiestnenými pod obytnými a polyfunkčnými objektmi. Požiadavky na krátkodobé parkovanie sa budú riešiť na parkoviskách umiestnených na teréne v rámci vnútroblokov zástavby a pozdĺž uličných koridorov.

V rámci projektovej prípravy bude statická doprava riešená podľa potrieb jednotlivých objektov v rámci každého stavebného bloku.

#### Dopravné zariadenia

Vo vymedzenej zóne sa v súčasnosti nenachádzajú žiadne dopravné zariadenia. V riešenom území nie je prípustné umiestňovať dopravné zariadenia charakteru prevádzkových dvorov pre autobusovú a mestskú hromadnú dopravu, staníc autobusovej dopravy, alebo nákladnej automobilovej prepravy a autoservisov.

Prevádzkové zariadenia typu autopredajní a autosalónov majú charakter prevádzok vybavenosti. Ich umiestnenie nie je prípustné v polyfunkčnej zástavbe. V rámci programu E-MOBILITA sa uvažuje vo vyznačených polohách s inštaláciou elektronabíjajúcich staníc pre elektromobily.

#### Ochranné pásma cestných komunikácií a zariadení

V kontakte s riešeným územím je vedená trasa cesty I. triedy (I/64) - pre cesty I. triedy je vymedzené ochranné pásmo mimo hranicu zastavaného územia 50m od osi priľahlej vozovky.

V riešenom území sú navrhované miestne komunikácie pre ktoré v zastavanom území platí ochranné pásmo pre umiestňovanie stavieb minimálne 6m od okraja vozovky. V okolí úrovňových križovatiek ciest sú hranice cestných ochranných pásiem určené zvislými plochami, ktorých poloha je daná rozhládovými trojuholníkmi (podľa príslušnej normy).

V ochranných pásmach ciest je zakázaná alebo obmedzená činnosť, ktorá by mohla ohroziť cesty alebo prevádzku na nich.

#### Návrh cyklistickej dopravy

V regionálnych súvislostiach je na území mesta špecifikovaná ponitrianska cyklotrasa v smerovaní po brehu rieky Nitra a vodného toku Dobrotka v úseku Komárno – Nové Zámky – Nitra – Topoľčany. Vo vymedzenom území obytnej zóny Párovské lúky a čiastočne aj v riešenom území zóny Šindolka I. sú vhodné územné morfológické podmienky pre využitie cyklistickej dopravy, pre cyklodopravné a rekreačné účely.

V rámci rozvojových zámerov sa predpokladá využitie cyklistickej dopravy ako:

- účelovej – cieľovej dopravy pre dosažiteľnosť zariadení vybavenosti a práce;
- rozptyľovej dopravy zameranej na rekreačný pohyb v lokálnom mestskom a obytном prostredí;
- cykloturistiky na miestnej a regionálnej úrovni.

Rozvoj cyklistickej prepravy bude viazaný na doprané a technické podmienky, ktoré sa vytvoria na území mesta pre cyklistickú dopravu, t.j. vhodné, kvalitné a bezpečné trasy a zariadenia pre cyklistické potreby.

Návrh rieši v rámci zóny Šindolka I. umiestnenie a vytvorenie cyklistických trás a chodníkov v polohe na Dolnohorskej, Prvosienkovej, Slnecná dolina a Dražovskej ulici. Táto trasa bude zapájať riešené územie do systému cyklotrás budovaných na území mesta v súlade s cyklodopravnou stratégiou mesta Nitra

V riešenom území sú navrhované cyklistické chodníky v trasách ciest funkčnej triedy C2 – Dolnohorská a Prvosienková ulica a C3 – Dražovská ulica. Cyklistické chodníky sú navrhované jednostranne pozdĺž Dolnohorskej, Prvosienkovej a Dražovskej ulice a v šírke 1,5m a 3m oddelené od cesty zeleným pásom. V priestoroch miestnych ulíc s cestou funkčnej triedy C3 a D1 sa bude využívať pre pohyb cyklistov dopravná cestná komunikácia na ktorej je možné vyznačiť jazdný chodník pre cyklistov. Cyklistický chodník Prvosienková je v realizácii. V kontaktných polohách navrhovaných cyklistických chodníkov a objektov OV a polyfunkcie budú lokalizované cyklistické stojany. Cyklistické stojany sa odporúča lokalizovať aj do obytných ulíc. Detaily týchto a ostatných prvkov drobnej architektúry budú predmetom ďalších stupňov projektovej dokumentácie.

## Pešia doprava

V rámci stavby :Príprava strategického parku Nitra prebieha v súčasnosti v riešenom území realizácia pešieho chodníka ako súčasť predĺženia a úpravy Prvosienkovej ulice. Rozvojový potenciál územia zóny predpokladá kontinuitu priestorového rozvoja mesta v stavebnej aj dopravnej štruktúre a vyvoláva potrebu prehodnotenia jestvujúcich a návrh nových peších vstupov do budúceho obytneho územia zóny.

Návrh pešej dopravy

### Problematika pešej dopravy všeobecne

Potreba pešieho pohybu v integrácii a koncentrácii životných funkcií mesta sa bude zvyšovať. Ako základný pohybový prejav človeka má peší pohyb dôležitú úlohu v oblasti spoločenských vzťahov mestského života, v užšom obytnom prostredí je dominantnou zložkou pohybových aktivít. Intenzita a miera jeho časovej nepretržitosti v priestoroch bývania charakterizuje ich stupeň mestskosti. Z hľadiska polohy pešieho života v štruktúre bývania možno rozlišovať

- oblasť prvotného pešieho pohybu, ako primárnu sféru spoločenských vzťahov v najtesnejšom spojení s miestom bývania,
- oblasť dynamického pešieho pohybu, ako intenzívnu sféru spoločenských kontaktov v polyfunkčných priestoroch bývania.

Dominantnosť pešieho pohybu je závislá od veľkosti obytneho územia, respektíve merítka jeho priestorovo-funkčných súvislostí, teda vnútorných priestorových vzťahov. Peší pohyb môže byť dominantným druhom dopravy, pokiaľ vzdialenosť nepresahuje 1 km. V polohe bývania, hlavne z hľadiska jeho spoločenskej vybavenosti, peší pohyb postačuje, pokiaľ je zabezpečená škála základných potrieb v prijateľnej dostupnosti. Ľudia sa v meste pohybujú i na väčšie vzdialenosti. Tento faktor je však ovplyvnený atraktivnosťou trasy a jej fyzickou náročnosťou a v nemalej miere aj vzťahom k trasám hromadnej dopravy. Z hľadiska tvorby priestorov pešieho pohybu si musíme uvedomiť psychologický aspekt užívateľov, ktorý v zásade spočíva v tom, že

- chodci idú najjednoduchšou trasou, ktorá ich vedie a poskytuje im zážitok z urbanizovaného priestoru, i keď nie je vždy najkratšia,
- z orientačno-identifikačného hľadiska idú chodci obvyčajne k prvej dojmovo vyššie účinnejšej trase a nechajú sa ňou viesť až po cieľové miesto kam chcú ísť,
- voľba trasy pešieho pohybu je závislá na atraktivnosti a zaujímavosti. Atraktívnejšia trasa dojmovo skracuje vzdialenosti, zdá sa byť topograficky kratšia ako v skutočnosti

kratšia neatraktívna trasa. Myslená vzdialenosť nezodpovedá vždy skutočnej vzdialenosti v kilometroch, alebo časových reláciách.

V priestoroch bývania sa z hľadiska funkcie a obsahu uplatnia dve stránky pešieho pohybu a to stránka účelového pešieho pohybu a rekreačného pešieho pohybu. Účelový peší pohyb zabezpečuje aktívnu väzbu chodca na vopred určený cieľ (za pracoviskom, za vybavenosťou). Tok pešieho života má racionálnu podstatu vopred určeného cieľa a dotýka sa dvoch priestorových foriem, vymedzujúcich charakter jednoúčelového využitia (v bývaní sa uplatňujúceho výnimočne pri špecifických vybavenostných zariadeniach vo forme predpriestorov športovo-rekreačných areálov, nákupných stredísk, ...), alebo polyfunkčného využitia s najplnším uplatnením v polohe vybavenostnej sféry bývania s možnosťou vykonávania rôznorodých plošne a priestorovo previazaných funkčných aktivít. Účelový peší pohyb sa stáva prostriedkom pre zabezpečenie toku života v gradácii k ohniskám „nasávania“ a prostriedkom pre tvorbu diferencovanej mestskej priestorov. Komunikácie, na ktorých sa takýto peší pohyb realizuje, vyžadujú pevnú osnovu. Rekreačný pohyb je špecifickým v polohe bývania, s menej podstatným vzťahom k cieľu pohybu, žiada si voľnejšie trasovanie peších komunikácií, avšak v atraktívnom urbanizovanom a prírodnom prostredí.

#### Návrh riešenia pešej dopravy

Návrh ÚPN zóny rieši priestory pre peší pohyb vo forme

##### A) Uzlových priestorov

- námestia, priestranstvá pre peší pohyb,

##### B) Líniových priestorov

- chodníky pre peších v priestoroch dopravných ulíc,
- ciest s ukludnenou dopravou v obytných blokoch s integrovaným využívaním pre dopravný obslužný a peší pohyb (tzv. obytné ulice),
- rozptylové plochy a chodníky v obytnej zeleni v rámci vnútroblokovej zástavby.

Priestor námestia je pre výhľadové sformovanie definovaný v centrálnej polohe územného sektora D. Medzi stavebnými blokmi D1, D5, D6 z východu a D9, D10, D11 zo západnej strany. Tu je predpoklad na vznik významného jadrového lokálneho ťažiskového vybavenostného a spoločenského priestoru s dominanciou pešieho pohybu. Menší lokálny uzlový mikropriestor vytvára aj stavebný blok D12.

Chodníky pre peších v priestoroch dopravných ulíc sú navrhované v súbehu jednostranne, alebo obojstranne po stranách cestných komunikácií a zabezpečujú prístup k objektom bývania a zariadeniam vybavenosti.

V priestoroch s vybavenostnou funkciou v parteri objektov sú chodníky pričlenené k fasádam objektov. Chodníky pre peších sú riešené v parametroch od min. šírky 2 m do 4 až 10 m v závislosti od predpokladanej intenzity pešieho pohybu v konkrétnom priestore ulice, v zásade sa parameter šírky chodníka zvyšuje so spoločenským a dopravným významom ulice. Základné parametre peších chodníkov v uličnom priestore sú zdokumentované v katalógu profilov ulíc a miestnych komunikácií. Križovania peších prechodov s dopravnou cestou sú riešené úrovňovými prechodmi.

Cesty s upokojenou dopravou sú novokoncipovaným druhom komunikačných priestorov na úrovni obslužných a prístupových komunikácií v obytnej zástavbe s nízkou intenzitou automobilovej dopravy, v ktorých dochádza k integrácii a symbióze pešej a automobilovej dopravy. Automobilová doprava tu bude mať obmedzenú rýchlosť (15-20 km/h) a to nielen legislatívne, ale aj architektonicko-stavebnou úpravou vozovky a koncepčno-dopravným riešením zabezpečujúcim prístup, prejazd a obsluhu pre potreby miestneho obyvateľstva. Z aspektu hierarchie priorít je uprednostnený peší pohyb, pričom je pre bývajúce obyvateľstvo zabezpečená možnosť využívať motorové vozidlá, bez ohrozenia chodcov aj priamo v mieste bývania. Takáto forma sleduje zlepšenie dopravných podmienok a vo vzťahu k doprave aj podmienok života v priestoroch bývania. Cesty s upokojenou dopravou sú navrhované v blokoch obytnej rodinnej a v medziblokoch

obytnéj bytovej zástavby vo forme prístupových a obslužných komunikácií vo funkčnej triede D1 (tzv. obytné ulice) v parametroch podľa lokálnej potreby. Rozptylové plochy a chodníky pre peší pohyb budú riešené v rámci vnútroblokov obytnéj zástavby. Riešenie bude predmetom projektu stavebnej štruktúry - jednotlivých blokov zástavby.

### **Železničná doprava**

Železničné trate a ani ich ochranné pásma neprechádzajú vymedzeným územím riešenej zóny a nenachádzajú sa ani v jej blízkosti. Rozvojové zábery železníc na území mesta sa nebudú priamo dotýkať riešeného územia obytnéj zóny Šindolka I.

### **Letecká doprava**

Letecká prevádzka na území mesta Nitry je zastúpená letiskom Nitra v mestskej časti Janíkovce. Rozvojové záujmy letiska vzhľadom na svoju polohu nemajú žiaden priamy vplyv na vymedzené územie zóny. Pre rozvojové aktivity zóny je obmedzujúcim faktorom ochranné pásmo letiska s výškovým obmedzením stavieb.

#### **Ochranné pásmo letiska s výškovým obmedzením stavieb**

„Územie riešené v Územnom pláne zóny Šindolka I, Nitra sa nachádza v ochrannom pásme Letiska Nitra, určené rozhodnutím Leteckého úradu Slovenskej republiky (právny predchodca Dopravného úradu) č. 3151/313-1097-OP/2008, vydaným dňa 23.09.2009, z ktorého vyplývajú pre riešené územie nasledovné obmedzenia stavieb, zariadení nestavebnej povahy (vrátane použitia stavebných mechanizmov) a pod. Tieto sú stanovené:

1. Výškové obmedzenie stavieb, zariadení nestavebnej povahy (vrátane stavebných a iných mechanizmov), porastov a pod., ktoré je stanovené:

a) ochranným pásmom vzletového a približovacieho priestoru s obmedzujúcou výškou v rozmedzí nadmorských výšok cca 257,2 – 265,3 m n.m.Bpv, pričom obmedzujúca výška stúpa v sklone 2 % /1:50/ v smere od letiska,

b) ochranným pásmom kužeľovej plochy letiska s obmedzujúcou výškou objektov v rozmedzí nadmorských výšok cca 259,6 – 275,0 m n.m.Bpv, pričom obmedzujúca výška stúpa v sklone 1:25 /4 %/ v smere od letiska.

Keďže sa jednotlivé ochranné pásma prelínajú, záväznou výškou pre riešené územie je výška stanovená ochranným pásmom s nižšou hodnotou. Nad tieto výšky je zakázané umiestňovať akékoľvek stavby a zariadenia bez súhlasu Dopravného úradu.

#### **1. Ďalšie obmedzenie je stanovené:**

a) ochranným pásmom bez laserového žiarenia, v ktorom úroveň vyžarovania nesmie prekročiť hodnotu 50 nW/cm<sup>2</sup>, pričom žiarenie nesmie zapríčiniť vizuálne rušenie letovej posádky lietadla. V pásme bez laserového žiarenia sa zakazuje zriaďovať, prevádzkovať a používať laserové zariadenia, ktorých úroveň vyžarovania v ktoromkoľvek mieste ochranného pásma bez laserového žiarenia by prevyšovala hodnotu 50 nW/cm<sup>2</sup>.

V zmysle ustanovení § 28 ods. 3 a § 30 leteckého zákona je Dopravný úrad dotknutým orgánom štátnej správy v povoľovacom procese stavieb a zariadení nestavebnej povahy v ochranných pásmach letísk a leteckých pozemných zariadení ako aj pri ďalších stavbách a zariadeniach, ktoré by mohli ohroziť bezpečnosť leteckej prevádzky, na základe čoho je potrebné požiadať Dopravný úrad o súhlas pri:

- stavbách a zariadeniach, ktoré by svojou výškou, charakterom alebo prevádzkou mohli narušiť vyššie uvedené obmedzenia určené ochrannými pásmami Letiska Nitra,
- stavbách alebo zariadeniach vysokých 100 m a viac nad terénom /§ 30 ods. 1 písm. a) leteckého zákona/,

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

## Vodná doprava

### Súčasný stav vodnej dopravy

V súčasnosti sa rieka Nitra z hľadiska lodnej dopravy nevyužíva, poskytuje iba rekreačný spôsob využitia. Rieka Nitra, ktorá je významným krajinným prvkom však ani svojimi šírkovým a vodnými pomermi neumožňuje jej využitie pre hospodársku lodnú plavbu. Návrh nepredpokladá rozvoj vodnej dopravy na rieke Nitre, čo znamená, že nie sú predpisované podjazdné výšky mostov nad hladinou rieky pre prípadnú plavbu hospodárskych a dopravných plavidiel akéhokoľvek druhu.

Využitie rieky Nitra pre dopravu umožňuje iba športové a turistické využitie toku pre malé rekreačné a športové plavidlá v úseku na území mesta Nitra.

Obytná zóna Šindolka I. neleží v kontaktnom území vodného toku rieky a nemá vplyv na spôsob využitia vodného toku rieky Nitra

## Podmienky umiestňovania verejného technického vybavenia

### Zásobovanie vodou

#### Zásobovanie mesta pitnou vodou a vodné zdroje

Mesto Nitra od roku 1992 nemá vlastné vodné zdroje, ktoré by boli využívané pre potreby mesta na zásobovanie pitnou vodou. Vodné zdroje v lokalite Párovské lúky (Horné Lúky) sú vyradené z prevádzky. Mesto Nitra je zásobované pitnou vodou prostredníctvom diaľkových vodovodov - Ponitrianskeho skupinového vodovodu a vodovodu Jelka – Galanta – Nitra.

Ponitriansky skupinový vodovod (PnSV) je vedený v lokalite Párovské lúky v polohe vedľa potoka Dobrotky - po vybudovaní prívodu vody z diaľkového vodovodu Gabčíkovo - vetva Nové Zámky - Vráble a vodojemu Nitra, bude voda dodávaná opačne, späť do PnSV, čiže z pôvodného prírodného potrubia pre Nitru sa stane prírodné potrubie pre obce na Hornej Nitre.

V lokalite Párovské lúky sa nachádzajú vodné zdroje. Vodné zdroje v lokalite Párovské lúky (Horné Lúky) sa v súčasnosti nevyužívajú pre pitné účely pretože nevyhovujú norme pre pitnú vodu. Obsahujú nad normou stanovenú hodnotu množstvo železa, mangánu a ťažkých kovov. Studne sú odstavené z prevádzky od roku 1981. Rozhodnutím Obvodného úradu životného prostredia, odborom ochrany zložiek životného prostredia č.j.: A/2004/02569 – 003/F10 a A/2005/00193 – 005/F10 vydaným dňa 01.03.2005 bola vydaná verejná vyhláška o zrušení pásiem hygienickej ochrany II° vodného zdroja vodovodného systému Nitra – Párovské lúky. Pásmo hygienickej ochrany I° vodného zdroja vodovodného systému Nitra – Párovské lúky nebolo zrušené a musí byť v danom území zachované.



### Stav vodovodnej siete v riešenom území

V riešenom území sa v súčasnosti nenachádzajú žiadne vodovodné rozvody. V okrajovej polohe riešeného územia na Dolnohorskej ulici je uložený verejný vodovod v profile PVC DN 100. Zrealizovaný je prepojovací vodovod z vodojemu Lupka uložený v polohe Dražovskej ulice v profile PVC DN 200. V súčasnosti je okolité územie zásobované vodou z existujúcich vodojemov umiestnených na Zobore. Cez riešené územie prechádza hranica tlakových pásiem vodovodu. Riešené územie v spodnej časti spadá do 1. tlakového pásma vodovodu a v hornej časti do 2. tlakového pásma. V 2. tlakovom pásme, pred zrealizovaním prepojovacieho vodovodu, boli nedostačujúce tlakové pomery na zásobovanie existujúcich a prípadne navrhovaných objektov vodou. Výstavba prepojovacieho vodovodu DN 200 na Dražovskej ulici zabezpečila priaznivé tlakové pomery vo vodovodnej sieti v lokalite Šindolka. Zdrojom pitnej a úžitkovej vody v riešenom území bude zrealizovaný prepojovací vodovod z vodojemu Lupka.

### Zásobovanie pitnou vodou

Zásobovanie územia budúcej obytnej zóny Šindolka pitnou vodou bude možné riešiť napojením na jestvujúce vodovodné potrubie HDPE D225, ktorým je privádzaná pitná voda z VDJ Lupka 2x2000 m<sup>3</sup> s hladinami 195,80/190,80 m.n.m., cez samostatnú ATS osadenú vo VDJ Lupka.

Samostatnou automatickou stanicou v manipulačnej komore VDJ Lupka s dvomi vertikálnymi čerpadlami(1+1) - CR 64 -2 (Qč = 20 l/s), s riadiacou elektronikou s frekvenčným meničom bolo vytvorené samostatné tlakové pásmo pre mestskú časť Lupka-Šindola.

Automatická tlaková stanica zabezpečuje dodávku pitnej vody podľa odberu na základe snímania tlaku a času, pri dodržaní vstupných parametrov. ATS má zabezpečený nátok z vodojemu cez potrubie HDPE PE 100 –DN 200.

Výtlak z ATS je zabezpečovaný cez jestvujúce vodovodné potrubie HDPE D225, s prepojením na jestvujúce vodovodné potrubie na Dražovskej ceste PVC – DN 150. Tlakové pásmo je oddelené od vodovodnej siete mesta Nitra sekčnými uzávermi.

Zdrojom vody pre VDJ Lupka je diaľkovod Ponitriansky skupinový vodovod PnSV.

Hygienické zabezpečenie pitnej vody je riešené v rámci diaľkovodu PnSV.

V súčasnosti v riešenom území sa realizuje výstavba križovatky Šindolka, v rámci ktorej sú budované, resp. prekladané nasledovné vodovodné siete:

- prekládka jestvujúceho vodovodu Lupka-Zobor – HDPE D225
- výstavba rozvádzacie vodovodného rádu „A“ – HDPE D160 – 439,7m
- výstavba rozvádzacie vodovodného rádu „A1“ – HDPE D110 – 127,0m
- výstavba rozvádzacie vodovodného rádu „A2“ – HDPE D110 – 31,3m
- výstavba rozvádzacie vodovodného rádu „A4“ – HDPE D110 – 31,3m
- výstavba rozvádzacieho vodovodného rádu „B“ – HDPE D160 – 250,8m
- výstavba rozvádzacieho vodovodného rádu „B1“ – HDPE D110 – 28,2m
- výstavba rozvádzacieho vodovodného rádu „C“ – HDPE D160 – 139,4m
- výstavba rozvádzacieho vodovodného rádu „C1“ – HDPE D110 – 290,0m

Pre konečné zásobovanie riešeného územia územným plánom, je potrebné dobudovať nasledovnú rozvádzacu vodovodnú sieť :

- rozvádzací vodovodný rád „A3“ – HDPE D110 – 235,6m
- rozvádzací vodovodný rád „A3-1“ – HDPE D110 – 204,8m
- rozvádzací vodovodný rád „A3-2“ – HDPE D110 – 234,8m
- rozvádzací vodovodný rád „A3-3“ – HDPE D110 – 248,7m
- rozvádzací vodovodný rád „A3-4“ – HDPE D110 – 260,2m
- rozvádzací vodovodný rád „A3-4-1“ – HDPE D110 – 51,6m
- rozvádzací vodovodný rád „A3-4-2“ – HDPE D110 – 41,1m

- rozvádzací vodovodný rád „B1“ – HDPE D110 – 75,1m
- rozvádzací vodovodný rád „C1“ – HDPE D110 – 80,0m

Celkovo je potrebné pre konečný stav riešený územným plánom vybudovať 1431,9m rozvádzacieho vodovodného potrubia.

Rozvodná vodovodná sieť budovaná resp. navrhovaná je riešená ako okružová vodovodná sieť, napája sa na jestvujúce vodovodné potrubie Lupka –Zobor HDPE D225 a cez riešené územie sa okružuje s jestvujúcou rozvodnou sieťou na ul. Dolnohorská PVC DN 100. Na vodovodných rádoch budú osadené podzemné hydranty a vodárenské uzávery.

Na budovanú resp. navrhovanú rozvodnú sieť budú pripájané IBV, resp. bytové domy, cez samostatné vodovodné prípojky, so samostatnou vodomernou šachtou.

#### Výpočet potreby vody

**Výpočet potreby vody je spracovaný v zmysle Vyhlášky MŽP SR č.684/2006 zo 14.11.2006**

Špecifická potreba vody pre byty s ústredným vykurovaním a s ústrednou prípravou teplej vody a vaňovým kúpelom – 145 l/obyv.deň

Špecifická potreba vody pre občiansku vybavenosť – 25 l/obyv.deň

Tab. č.7

Blok	Počet osôb	Priemerná špecifická potreba vody Qp (l/s)	Maximálna denná potreba vody Qh (l/s)	Maximálna hodinová potreba vody Qh (l/s)
A (94RD)	329	0,647 l/s	0,841 l/s	1,514 l/s
B (29RD)	101,5	0,199 l/s	0,259 l/s	0,467 l/s
C(RETAIL)	30	0,059 l/s	0,076 l/s	0,138 l/s
D1 (379BJ)	1326,5	2,610 l/s	3,393 l/s	6,107 l/s
D2 (463BJ)	1620,5	3,188 l/s	4,145 l/s	7,461 l/s
<b>Celkom</b>	<b>3407,5</b>	<b>6,703 l/s</b>	<b>8,714 l/s</b>	<b>15,687 l/s</b>

#### **Ochranné pásmo vodárenských zariadení**

##### Ochranné pásmo vodovodných potrubí

Ochranné pásmo vodovodného potrubia v zmysle zákona č.442/2002 o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciach je :

- pre potrubie do DN 500 – 1,5m horizontálne na obe strany od okraja potrubia
- pre potrubie nad DN 500 – 2,5 m horizontálne na obe strany od okraja potrubia.

#### **Odkanalizovanie a čistenie splaškových vôd**

### Kanalizačná sieť mesta

Mesto Nitra má na svojom území vybudovanú jednotnú kanalizačnú sieť s odľahčovacími komorami na hlavných zberačoch, s vyústením do rieky Nitra a s vyústením zberačov cez hlavný zberač A do mestskej ČOV, umiestnenej na juhovýchodnom okraji mesta, na ľavej strane rieky Nitra.

V blízkom území v polohe Dolnohorskej ulice je uložená kanalizačná stoka DN 1000 jednotnej verejnej kanalizácie. Na túto stoku sú napojené prípojkami prevádzkové objekty umiestnené nad cestou na Dolnohorskej ulici. Stoka je zaústená do zberača H v polohe pri areáli UKF na Dražovskej ceste. Pozdĺž Dražovskej cesty a ulice v úseku od priemyselného parku sever až po Dolnohorsku ulicu v križovatke s Dražovskou ulicou je uložená tlaková kanalizácia DN 200 – výtlak splaškových vôd z priemyselného parku.

### Čistenie odpadových vôd

Mestská ČOV bola vybudovaná v rokoch 1963 až 1968 s kapacitou pre 83 200 E.O.

V roku 2005 bola ukončená komplexná prestavba respektíve výstavba novej ČOV pre 324 963 E.O. s priemerným denným prítokom odpadovej vody 65 189 m<sup>3</sup>/deň.

### Stav kanalizačnej siete v riešenej zóne

Vo vymedzenom území zóny nie je vybudovaná rozvodná sieť mestskej splaškovej a ani dažďovej kanalizácie. V okrajovej polohe v protisvahu je uložená jednotná kanalizačná stoka DN 1000 v Dolnohorskej ulici. V polohe Dražovskej ulici je uložený výtlak splaškovej kanalizácie DN 200 z priemyselného parku sever.

V roku 2006 Západoslovenská vodárenská spoločnosť Nitra v spolupráci s Hydroteam Bratislava vypracovala štúdiu „Hydrotechnické posúdenie stokovej siete mesta Nitra a odľahčovacích komôr“, ako súčasť technického riešenia „Región Nitra – odvedenie a čistenie odpadových vôd a zásobovanie pitnou vodou“. Splaškové odpadové vody z územia lokality Šindolka I. podľa tejto štúdie by mali byť zaústené do ľavobrežného zberača „G“. Odvedenie splaškových odpadových vôd z územia budúcej obytnej zóny Šindolka navrhujeme do jestvujúcej stokovej siete mesta Nitra. Miesto zaústenia je v križovatke ulíc Dražovská a Dolnohorská, do jestvujúceho kanalizačného zberača „G“ - BT DN 1000.

V rámci odvedenia odpadových vôd z územia navrhujeme pre dané územie gravitačnú delenú splaškovú kanalizáciu, v kombinácii s dvomi kanalizačnými čerpacími stanicami, s prečerpávaním splaškových odpadových vôd do najbližšej gravitačnej kanalizácie.

Kanalizačný zberač „D“ a prislúchajúce stoky je zaústený gravitačne do jestvujúcej kanalizačnej siete mesta Nitra.

Čerpacia stanica ČS prečerpáva splaškové odpadové vody z kanalizačného zberača „C“ a prislúchajúcich kanalizačných stôk.

Čerpacia stanica ČS1 prečerpáva splaškové odpadové vody z kanalizačného zberača „E“ a prislúchajúcich kanalizačných stôk.

V súčasnosti v riešenom území sa realizuje výstavba križovatky / MUK Šindolka/, v rámci ktorej sú budované, resp. prekladané nasledovné kanalizačné siete:

- prekládka kanalizačného výtlaku Dražovce-Nitra - HDPE D225
- výstavba kanalizačnej stoky „D“ – km 0,2459-0,4357– PVC DN 300 – 189,8m
- výstavba kanalizačnej stoky „D2“ – km 0,0000-0,0211– PVC DN 300 – 21,1m
- výstavba kanalizačnej stoky „D3“ – km 0,0000-0,019– PVC DN 300 – 19,0m
- výstavba kanalizačnej stoky „C1“ – PVC DN 300 – 100,0m
- výstavba kanalizačnej stoky „C2“ – PVC DN 300 – 117,5m
- výstavba kanalizačnej stoky „C3“ – PVC DN 300 – 22,0m
- výstavba kanalizačnej stoky „C4“ – km 0,000-0,0195– PVC DN 300 – 19,5m
- výstavba kanalizačnej stoky „C5“ – PVC DN 300 – 22,5m
- výstavba kanalizačnej stoky „C6“ – PVC DN 300 – 12,3m
- výstavba kanalizačnej stoky „C7“ – PVC DN 300 – 13,0m
- výstavba čerpacej stanice odpadových vôd ČS

-výstavba kanalizačného výtlaku VC – HDPE D90 – 132,3m

Pre konečné odkanalizovanie riešeného územia územným plánom, je potrebné dobudovať nasledovnú kanalizačnú sieť :

- kanalizačná stoka „D“ – km 0,0000-0,2459 – PVC DN 400 – 245,9m
- kanalizačná stoka „D2“ – km 0,0211-0,3785 – PVC DN 300 – 357,4m
- kanalizačná stoka „D2-1“ – PVC DN 300 – 228,5m
- kanalizačná stoka „D2-1-1“ – PVC DN 300 – 50,0m
- kanalizačná stoka „D2-1-2“ – PVC DN 300 – 39,5m
- kanalizačná stoka „D3“ – km 0,0190-0,3513 – PVC DN 300 – 332,3m
- kanalizačná stoka „C4“ – km 0,0195-0,2384 – PVC DN 300 – 218,9m
- kanalizačná stoka „E“ – PVC DN 300 – 150,5m
- kanalizačná stoka „E1“ – PVC DN 300 – 184,6m
- čerpaciu stanicu ČS1
- kanalizačný výtlak VE – HDPE D110 – 222,2m

Celkovo je potrebné pre konečný stav riešený územným plánom vybudovať 1807,6m gravitačného kanalizačného potrubia, 222,2m tlakového potrubia a jeden kus čerpacej stanice splaškových odpadových vôd s prenosom údajov na kanalizačný dispečing ZsVS, a.s. OZ Nitra.

Navrhované stoky sú navrhnuté z potrubia PVC DN 300, 400 SN10. Potrubia sa spájajú pomocou špeciálneho v hrdle umiestneného tesniaceho krúžku. Pre kanalizačný výtlak je navrhnuté potrubie HDPE D110 SDR 17, spájané elektrotvarovkami.

Všetky potrubia budú ukladané v zapaženej ryhe (paženie príložené v spodnej vode zaťažné) s kolmými stenami na zhutnenie pieskového lôžka hr.150mm. Obsyp potrubia sa vykoná štrkopieskom (veľkosť zŕn do 20mm) hutnených po vrstvách do výšky 300mm nad vonkajšou stenou potrubia. Nad rúrou nezhutňovať.

Zásyp ryhy sa vykoná triedenou zeminou hutnenou po vrstvách do výšky 300mm. U cestných komunikácii sa použije na spätný zásyp štrkopiesok zhutnený.

Kanalizačné šachty budú osadené v miestach lomov, napojení stôk a ako kontrolné max. 50 m.

Šachty na potrubiach sú navrhnuté ako prefabrikované. Vnútorý priemer šachiet je 1,0m. Spodná časť:

Šachtové dno je vyrobené z vodostavebného betónu HV8-VB45. Prechodky sú zabudované podľa druhu kanalizačného potrubia. Šachtové dno sa dodáva s osadenými poplastovanými stupadlami a s gumovým tesniacim profilom.

Vlastný komín:

Pozostáva z prefabrikovaných šachtových skruží z vodostavebného betónu (TBS-1000/500-120S, TBS-1000/1000-120S, TBS-1000/250-120S) s vidlicovými poplastovanými stúpadlami.

Vstupná časť:

Vstup do šachty bude možný cez liatinový ťažký poklop so skúšobným zaťažením 400kN „D“ DN600 mm, ktorý bude položený na vyrovnávacom prstenci, ktorý má za účel vyrovnáť výškové nezrovnalosti dané konštrukciou šachty a celkovou výškou šachty.

Na budovanú resp. navrhovanú kanalizačnú sieť budú pripájané IBV, resp. bytové domy, cez samostatné kanalizačné prípojky, so samostatnou odovzdávajúcou kanalizačnou šachtou.

Výpočet množstva splaškových odpadových vôd

**Výpočet potreby vody je spracovaný v zmysle Vyhlášky MŽP SR č.684/2006 zo 14.11.2006**

Špecifická potreba vody pre byty s ústredným vykurovaním a s ústrednou prípravou teplej vody a vaňovým kúpelom – 145 l/obyv.deň

Špecifická potreba vody pre občiansku vybavenosť – 25 l/obyv.deň

Tab. č.8

<b>Blok</b>	<b>Počet osôb</b>	<b>Priemerný denný prítok odpadových vôd <math>Q_{24}</math> (l/s)</b>	<b>Maximálna hodinový prítok odpadových vôd <math>Q_h</math> (l/s)</b>
A (94RD)	329	0,647 l/s	1,941 l/s
B (29RD)	101,5	0,199 l/s	0,597 l/s
C(RETAIL)	30	0,059 l/s	0,177l/s
D1 (379BJ)	1326,5	2,610 l/s	7,830 l/s
D2 (463BJ)	1620,5	3,188 l/s	9,564 l/s
<b>Celkom</b>	<b>3407,5</b>	<b>6,703 l/s</b>	<b>20,159 l/s</b>

### Ochranné pásmo vodárenských zariadení

K bezprostrednej ochrane verejných kanalizácií pred poškodením a na zabezpečenia ich prevádzkyschopnosti sa vymedzuje pásmo ochrany verejnej kanalizácie ktorým sa rozumie priestor v bezprostrednej blízkosti verejnej kanalizácie.

Pásmo ochrany sú vymedzené najmenšou vodorovnou vzdialenosťou od vonkajšieho pôdorysného okraja kanalizačného potrubia alebo kanalizačného potrubia na obidve strany

- 1,5 m pri verejnej kanalizácii do priemeru 500 mm,
- 2,5 m pri verejnej kanalizácii nad priemer 500 mm

### Dažďová kanalizácia

Odvedenie dažďových vôd z riešeného územia je súčasťou výstavby križovatky Šindolka s napojením na pôvodnú dopravnú infraštruktúru v oblasti Nitra – Zobor (konkrétne Prvosienková a ulica Slnčná dolina). V rámci stavby bude križovatka napojená na novovybudovanú Prvosienkovú ulicu a ulicu Slnčná dolina.

V rámci stavby bolo uvažované kapacitné odvedenie dažďových vôd aj z riešeného územia určeného na hromadnú bytovú a individuálnu bytovú zástavbu.

Stavebný objekt Odvedenie dažďových vôd - Prvosienková ulica rieši odvodnenie miestnych komunikácií a spevnených plôch na Prvosienkovej ulici, ako aj príľahlé ulice z navrhovanej zástavby na Prvosienkovej ulici a tiež čiastočne zo zóny Šindolka I, so zachytením dažďových vôd do retenčnej nádrže. Návrh ďalej uvažuje aj s výhľadom pre budúcu zástavbu v lokalite Lupka a v území medzi cestou I/64 a tokom Dobrotka.

Pri návrhu odvodnenia územia bolo brané do úvahy postupné rozširovanie zastavaného územia. Preto aj návrh retenčnej nádrže v rámci tohto objektu je rozdelený na dve etapy. Z retenčnej nádrže budú následne dažďové vody odvedené cez odlučovač ropných látok (ORL) do recipientu Dobrotka, cez výustný objekt a v povolenom množstve 200,0 l/s.

V rámci odvedenia dažďových vôd z riešeného územia sú v súčasnosti v rámci výstavby križovatky budované nasledovné dažďové stoky a objekty :

**-dažďová stoka „A“ – km 0,0000-0,2217 – DN 800 – 221,7m**  
**km 0,2217-0,3217 – DN 400 – 100,0m**  
**km 0,3217-0,5949 – DN 300 – 273,2m**

Dažďová kanalizácia je vedená v jazdnom pruhu komunikácie od Dolnohorskej ulice smerom k toku

Dobrotka. Do hlavnej stoky „A“ sa po oboch stranách zaústňujú vedľajšie stoky „A1“ až „A7“. Stoky „A4

až A7“ slúžia ako predpríprava pre napojenie obytných súborov Šindolka I. a Prvosienková ulica na

dažďovú kanalizáciu. Stoka je vedená popod mostný objekt SO A 201 Most na ceste I/64 v križovatke

Šindolka, z ktorého sa do nej zaústňujú vody z mosta. Na konci navrhovanej Prvosienkovej ulice

vyúsťuje stoka „A“ do retenčnej nádrže dažďových vôd cez výustný objekt .

**-dažďová stoka „A1 – km 0,000-0,3063 – DN 400 – 306,3m**  
**km 0,3063-0,5500 – DN 300 – 243,7m**

**-dažďová stoka „A1-2“ – km 0,0000-0,0240 – DN 300 – 24,0m**

**-dažďová stoka „A1-3“ – km 0,0000-0,0206 – DN 300 – 20,6m**

**-dažďová stoka „A2“ – DN 300 – 160,0m**

**-dažďová stoka „A3“ – DN 300 – 113,6m**

**-dažďová stoka „A4“ – km 0,0000-0,0174 – DN 300 – 17,4m**

**-dažďová stoka „A5“ – km 0,0000-0,0214 – DN 300 – 21,4m**

**-dažďová stoka „A6“ – km 0,0000-0,0172 – DN 300 – 17,2m**

**-dažďová stoka „A7“ – km 0,0000-0,0215 – DN 300 – 21,5m**

**-Retenčná nádrž (RN)**

Retenčná nádrž slúži na akumuláciu dažďových vôd z povrchového odtoku zo záujmového územia. Jej

návrh vyplynul z podmienky správcu toku Dobrotka, SVP, š.p., závod Povodia Dolnej Nitry, že do

recipientu je možné vypúšťať max. 200 l/s. Keďže množstvo odtečených dažďových vôd z územia je

násobne väčšie, pristúpilo sa v súčinnosti s investorom stavby k návrhu nádrže na ich akumuláciu.

Nádrž je situovaná na juhozápadnej strane medzi tokom Dobrotka a mimoúrovňovou križovatkou

Šindolka.

Retenčná nádrž bude vybudovaná v dvoch etapách v závislosti na rozrastajúcej sa zástavby

v záujmovej lokalite:

I.Etapa – parametre nádrže:

Dĺžka:	53 m
Šírka:	24,20 m
Max. výška (od dna RN):	3,90 m
Max. retenčný objem:	583 m <sup>3</sup>
Max. hladina:	145,23 m n. m
Kóta dna výustného objektu VO1:	145,13 m n. m
Kóta dna nádrže:	144,23 m n. m
Kóta koruny:	147,60 m n. m

II.Etapa – parametre nádrže:

Dĺžka:	90,5 m
Šírka:	24,20 m
Max. výška (od dna RN):	3,90 m
Max. retenčný objem:	1195 m <sup>3</sup>
Max. hladina:	145,23 m n. m
Kóta dna výpustného objektu VO2:	145,39 m n. m
Kóta dna nádrže:	144,23 m n. m
Kóta koruny:	147,60 m n. m

Celkový objem Retenčnej nádrže po vybudovaní oboch etáp bude 1778 m<sup>3</sup>.

Retenčná nádrž je navrhnutá ako povrchová nádrž. Pri budovaní dôjde k výkopu zeminy do potrebnej

hlbky a akumulačný priestor bude na potrebný objem zabezpečený zemnými hrádzami.

Sklon

návodného ako aj vzdušného svahu bude 1:1,5. Hĺbka výkopu sa mení vzhľadom na konfiguráciu

terénu (zhruba od 2,50 do 3,85 m). Kóta koruny je po celom obvode nemenná a je na úrovni 147,60 m

n. m. Hrádza bude sypaná z miestnych materiálov z výkopu, ak budú vhodné na tento účel.

Dno ako aj svahy retenčnej nádrže budú vyhotovené z nasledovných vrstiev:

- Netkaná filtračno-separačná geotextília
- Izolačná fólia hr. 1,5 mm
- Netkaná filtračno-separačná geotextília
- Štrkopiesok fr. 4 – 8 hr. 200 mm
- Zahumusovanie a zatrávnenie hr. 300 mm.

Voda do RN vteká cez výustný betónový objekt VO1 a vyteká cez výpustný objekt VO2. Oba objekty sú situované v svahoch nádrže.

#### **-stoka VA – DN 500 – 192,10m**

Stoka „VA“ je navrhnutá od retenčnej nádrže RN až po vyústenie do toku Dobrotka cez betónový

výpustný objekt VO. Na trase je osadený odlučovač ropných látok (ORL) s kapacitou 200 l/s.

Vyústenie do toku Dobrotka je cez betónový objekt VO osadený do svahu. Koryto bude v mieste

vyústenia opevnené po celej svojej šírke.

Celková dĺžka stoky „VA“ je 192,10 m. Kapacita potrubia je uvažovaná pri navrhnutých dimenzii DN 500

Q = 449,70 l/s. Regulovaný odtok do toku Dobrotka je podľa dohody so správcou toku SVP, š.p. 200

l/s. Regulácia je zabezpečená na výtoku z nádrže regulačným stavidlom.

#### **-Odlučovač ropných látok :**

Dažďové vody budú zachytávané v retenčnej nádrži a následne z nej bude vypúšťaný regulovaný odtok

do 200 l/s. Pred vypustením do toku prejde dažďová voda cez odlučovač ropných látok.

Odlučovač je

navrhnutý ako plnoprietokový s účinnosťou čistenia na výstupnú hodnotu 0,1 NEL/l.

Pre konečné odvedenie dažďových vôd z riešeného územia je potrebné dobudovať nasledovné dažďové stoky :

-dažďová stoka „A1-2“ – km 0,0240-0,3260 – DN 300 – 302,0m

-dažďová stoka „A1-2-1“ – km 0,0000-0,2475 – DN 300 – 247,5m

- dažďová stoka „A1-3“ – km 0,0206-0,1006 – DN 300 – 80,0m
- dažďová stoka „A5“ – km 0,0214-0,3241 – DN 300 – 303,7m
- dažďová stoka „A5-1“ – km 0,0000-0,1655 – DN 300 – 165,5m

Celkovo je potrebné pre riešené územie dobudovať 1098,7m dažďovej kanalizácie.

Výpočet množstva dažďových vôd (podľa jednotlivých stôk)

Tab. č. 9

Stoka	Množstvo dažďových vôd $Q_d$ (l/s)
Stoka A	243,65 l/s
Stoka A1	721,85 l/s
Stoka A2	118,90
Stoka A3	17,10
Stoka A4	23,00
Stoka A5	11,38
Stoka A6	20,20
Stoka A7	25,17
<b>Celkom</b>	<b>1181,25 l/s</b>

Navrhované stoky sú navrhnuté z potrubia PVC DN 300, 400, 500, 800 SN10. Potrubia sa spájajú pomocou špeciálneho v hrdle umiestneného tesniaceho krúžku.

Všetky potrubia budú ukladané v zapaženej ryhe (paženie príložené v spodnej vode zaťažné) s kolmými stenami na zhutnenie pieskového lôžka hr.150mm. Obsyp potrubia sa vykoná štrkopieskom (veľkosť zŕn do 20mm) hutnených po vrstvách do výšky 300mm nad vonkajšou stenou potrubia. Nad rúrou nezhutňovať.

Zásyp ryhy sa vykoná triedenou zeminou hutnenou po vrstvách do výšky 300mm. U cestných komunikácii sa použije na spätný zásyp štrkopiesok zhutnený.

Kanalizačné šachty budú osadené v miestach lomov, napojení stôk a ako kontrolné max. 50 m.

Šachty na potrubiach sú navrhnuté ako prefabrikované. Vnútorý priemer šachiet je 1,0m. Spodná časť:

Šachtové dno je vyrobené z vodostavebného betónu HV8-VB45. Prechodky sú zabudované podľa druhu kanalizačného potrubia. Šachtové dno sa dodáva s osadenými poplastovanými stupadlami a s gumovým tesniacim profilom.

Vlastný komín:

Pozostáva z prefabrikovaných šachtových skruží z vodostavebného betónu (TBS-1000/500-120S, TBS-1000/1000-120S, TBS-1000/250-120S) s vidlicovými poplastovanými stúpadlami.

Vstupná časť:

Vstup do šachty bude možný cez liatinový ťažký poklop so skúšobným zaťažením 400kN „D“ DN600 mm, ktorý bude položený na vyrovnávacom prstenci, ktorý má za účel vyrovať výškové nezrovnalosti dané konštrukciou šachty a celkovou výškou šachty.

Na budovanú resp. navrhovanú dažďovú kanalizačnú sieť budú uličné vpusty.



**Zásobovanie plynom**

Zásobovanie mesta plynom a rozvod plynu

Severne od katastra mesta Nitra je vedený medzištátny plynovod Bratstvo DN 700, PN 55 z ktorého je cez prepúšťaciu stanicu vedený VTL plynovod DN 300, PN25 zásobujúci mesto Nitra a okolie. Zo severnej strany je k Nitre privedený VTL DN 300, PN25. Na tomto prívodnom plynovode je cez VTL prípojku pripojená regulačná stanica Dražovce (VTL/STL 5000) a regulačné stanice v mestskej časti Mlynárce.

Mestská časť Zobor (v rámci tohto územia aj lokalita Šindolka) je zásobovaná z VTL prípojky PN25, DN100 Nitra-Sihoť, ktorá je dovedená k RS 3000 VTL/STL- 2/1 – Sihoť (pri štadióne FC Nitra). Z RS plynu je vedená STL distribučná plynovodná sieť Nitra-Zobor o prevádzkovom pretlaku PN do 100 kPa. Túto miestnu plynovodnú sieť tvorí sústava STL plynovodov DN80-150. Po materiállovej stránke sú prevažne z rúr oceľových bezšvových s izoláciou a časť plynovodov je z rúr HDPE. Oceľové plynovody sú katódicky chránené. Do odberných plynových zariadení je zemný plyn dodávaný STL pripojovacími plynovodmi (PP). Doreguláciu ZP zabezpečujú regulačné a meracie zariadenia plynu (RaMZ) .

Katódová ochrana plynovodnej siete

V r. 1997 - 1998 bola vypracovaná a zrealizovaná katódová ochrana plynovodnej siete v meste Nitra systémom s delenými anódami FeSi (anódovými uzemneniami) umiestnenými blízko k povrchu pôdy 5-6 m. Jednotlivé články anódového systému dodávajú iba malý ochranný prúd (1-3 A) pričom prúdové pole má malý dosah a iba na tie miesta, kde je možnosť odsávania prúdu.

**Jestvujúci stav:**

V meste Nitra v mest. častiach Zobor sa nachádza plynovodná DS o prevádzkovom pretlaku STL do 100 kPa. Distribučný plynovod tejto plynovodnej DS: DN150 v križovatke ulice Dolnohorská a ulice Dražovská bude miestom pripojenia / zdrojom ZP navrhovanej lokality.

Malú časť navrhovanej lokality obmedzuje svojim BP anóda zariadenia PKO Šindolka prevádzkovateľa plynovodnej DS fy SPP – distribúcia, a.s..

**Údaje o odberových množstvách ZP:**

V lokalite sa pripravuje výstavba BD so spolu 842 BJ, výstavba RD so spolu 123 BJ a RETAIL. V RD sa uvažuje s odbermi 1,4 m<sup>3</sup>/h a 1,2 tis.m<sup>3</sup>/r ZP. V BD sa na 1 BJ uvažuje s odberom 0,8 m<sup>3</sup>/h a 0,9 tis.m<sup>3</sup>/r ZP. Na 1 m<sup>2</sup> plochy v RETAIL sa uvažuje s odbermi 0,01 m<sup>3</sup>/h a 0,015 tis.m<sup>3</sup>/r ZP.

Ročné a max. hodinové odbery ZP spolu sú nasledujúce:

842 BJ x 0,8 m <sup>3</sup> /h	= 674 m <sup>3</sup> /h
123 RD x 1,4 m <sup>3</sup> /h	= 172 m <sup>3</sup> /h
2.705 m <sup>2</sup> x 0,01 m <sup>3</sup> /h	= 27 m <sup>3</sup> /h
Spolu	= 873 m <sup>3</sup> /h

a

842 BJ x 0,9 tis.m <sup>3</sup> /r	= 758 tis.m <sup>3</sup> /r
123 RD x 1,2 tis.m <sup>3</sup> /r	= 148 tis.m <sup>3</sup> /r
2.705 m <sup>2</sup> x 0,015 tis.m <sup>3</sup> /r	= 41 tis.m <sup>3</sup> /r

Spolu

= 947 tis.m<sup>3</sup>/r**Navrhované riešenie:**

Pre návrh predmetných PZ platia najmä zákon č. 251/2012 Z.z. o energetike, technické pravidlo plyn TPP 702 07 Miestne plynovody a prípojky. Zásady pre navrhovanie distribučných sietí s prevádzkovým tlakom do 400 kPa a ostatné dotknuté právne a technické predpisy.

Plynovodná DS je navrhnutá tak, aby sa docielilo zachovanie OP a BP na zamedzenie resp. zmiernenie účinkov havárií PZ, minimálne križovanie ciest, plošné pokrytie celého budúceho zastavaného územia, minimálny vecný rozsah PZ a nákladov na ich zriadenie, dostatočná prepravná kapacita očakávaných množstiev ZP k miestam jeho budúcej spotreby a minimálne zaťaženie súkromných pozemkov vecným bremenom zo situovania PZ.

Uličné plynovody budú uložené pozdĺž navrhovaných verejne prístupných MK. Plynovodné prípojky budú ukončené HUP na hraniciach súkromných pozemkov a uličného priestranstva prípadne na fasádach BD resp. RETAIL dostupne uličného priestranstva.

Na výstavbu plynovodov budú použité rúry z PE.

Základné údaje o navrhovaných PZ sú nasledujúce:

plynovody D 160	695 m
plynovody D 110	215 m
plynovody D 90	445 m
plynovody D 63	905 m
plynovody D 50	50 m
plynovody D 40	85 m
plynovody spolu:	2.395 m

Aby sa odstránilo zasahovanie BP anódy zariadenia PKO Šindolka do zástavby, táto bude preložená.

**Ochranné a bezpečnostné pásma**

Ochranné pásma predmetných PZ:

- STL plynovody 1 m od osi
- PKO anódové uzemnenie 8 m od pôdorysu

Bezpečnostné pásma predmetných PZ:

- STL plynovody (2+0,5xD) m od osi
- PKO anódové uzemnenie 40 m od kovových IS a ŽB stavieb

Ochranné a bezpečnostné pásma PZ a činnosť v nich vymedzuje zákon č. 251/2012 Z.z.. Pre situovanie PZ v dotknutom území platia ustanovenia príslušných technických noriem a predpisov.

Použité textové skratky:

PZ	plynárenské zariadenie
PKO	protikoročná katódická ochrana
ZP	zemný plyn
DS	distribučná sieť
HUP	hlavný uzáver plynu

OP	ochranné pásmo
BP	bezpečnostné pásmo
STL	stredný tlak
RD	rodinný dom
BD	bytový dom
BJ	bytová jednotka
MK	miestna komunikácia

### **Zásobovanie elektrickou energiou**

Zásobovanie územia mesta elektrickou energiou

Na rieke Nitra je osadená elektrárň „Hydrocentrála“ - dva hydrogenerátory o každý o výkone 400kW (ktoré pracujú ako špičkové). HC je súčasne transformovňou a rozvodňou 22kV - Sever. HC je v prevádzke od roku 1950. TR Sever je napojená na TR 110/22kV z ktorých sú zaústené 22kV linky - z TR - Juh - č.311, 4, 312, 313 a z TR - Chrenová - č.320, 135. Z uvedených 22kV vedení zaústených do TR 22kV - Sever je zásobovaný rozvod 22kV v centre mesta.

Na území katastra mesta sa tak nachádza v súčasnosti jediný zdroj elektrickej energie „Hydrocentrála“. V súčasnosti nie je spracovaná žiadna regionálna koncepcia získavania elektrickej energie na území mesta prípadne kraja z alternatívnych zdrojov – dlhodobo sa preferuje dodávka elektrickej energie s blízkych jadrových elektrární respektíve z vonkajšej elektrickej siete.

Stav rozvodov a zdrojov elektrickej energie v záujmovom území

Mesto z pohľadu vývoja bude v spotrebe elektrickej energie dlhodobo na súčasnej úrovni pričom sa očakáva jej mierny vzrast. Nárast elektrickej energie je možné pre návrhovú etapu riešiť výstavbou nových transformačných staníc – čiže nie je nutné uvažovať s posilnením prívodu elektrickej energie na územie mesta.

V záujmovom území sa nachádza vodná elektrárň „Hydrocentrála“ v ktorej sú osadené dva hydrogenerátory , každý o výkone 400kW (ktoré pracujú ako špičkové). HC je súčasne transformovňou a rozvodňou 22kV - Sever. HC je v prevádzke od roku 1950. Severne od riešenej zóny je umiestnená rozvodňa VVN/VN – R - PP Sever. V meste Nitra sú umiestnené ešte rozvodne R - Juh a R – Chrenová. Rozvodne sú vzájomne poprepájané cez káblové aj vzdušné VN vedenia z dôvodu prepojitelnosti liniek v prípade poruchy.

Územím v lokalite Párovské lúky VVN vedenie neprechádza, v území je elektrická energia s primárnou sieťou vysokého napätia /VN/ v rozvodnom systéme 3 AC 22kV IT a sekundárna sieť nízkeho napätia /NN/ v rozvodnom systéme 3+PEN AC 400/230V TN-C .

Riešenou zónou Šindolka I. neprechádza žiadne VVN a ani VN vedenie. Kontakté územie na východnom okraji riešenej zóny je napájané z transformačných staníc ZSE a.s. č. TS 0051-203, TS 0051-364. Na severozápadnej strane od riešenej zóny v priemyselnom parku sever je umiestnená TS 0051-366. Tieto TS sú napojené cez zaokruhovany rozvod z linky č. 135 z rozvodne VN Nitra – vodná elektrárň „Hydrocentrála“, z rozvodne Chrenová a z rozvodne VVN/VN PP sever.

tab. č.10: Zoznam a údaje o trafostaniciach v lokalite Šindolka.

číslo trafostanice	Zásobovanie z vedenia linky číslo	ÚP-Celok	typ trafostanice	výkon trafostanice
TS 0051-203	135	Zobor – Šindolka	murovaná	160 kVA
TS 0051-364	135	Zobor – Šindolka	kiosková	50 kVA

TS 0051-366	PP	PP – Nitra	kiosková	100 kVA
-------------	----	------------	----------	---------

K týmto trafostaniciam sú vedenia vedené z hlavného, kmeňového VN ako VN vzdušné alebo káblové prípojky. Jestvujúci rozvod NN je vybudovaný káblami uloženými v zemi a vzdušným vedením uloženým na stĺpoch.

### Zdôvodnenie technického riešenia

Dôvodom realizácie výstavby nových energetických zariadení bude napojenie nových odberateľov na distribučnú sieť v zóne Šindolka I. Realizáciou sa taktiež dosiahne zabezpečenie technických podmienok pre zvyšovanie odberu elektrickej energie v danej lokalite. Účelom riešenia je zabezpečenie dodávky elektrickej energie pre odberateľov v požadovanom množstve a kvalite.

### Projektované kapacity – výkonová bilancia

Predpokladaný súdobý výkon pre bytové jednotky a polyfunkciu bude cca 2,8MW a súdobý prúd bude cca 4,23kA. Pre lokalitu sa počíta aj s nabíjacími stanicami pre elektromobily s inštalovaným výkonom 528kW. Súdobý výkon pre nabíjacie stanice sa predpokladá 264kW (cca 400A).

Rezervovaná kapacita pre oblasť Šindolka je znázornená v nasledujúcej tabuľke.

Tab.č.11 -Obytné jednotky a polyfunkcia

Typ objektu	Počet [ks]	$\Sigma P_p$ (kW)	$\Sigma I_p$ (A)	Hlavný istič pred elektromerom
Rodinný dom – A	94	235,8	358,3	94x25A/3
Rodinný dom – B	29	93,5	142,1	29x25A/3
Bytový dom D1-D5	379	800,4	1216,2	379x20A/3
Bytový dom D7-D13	463	977,9	1485,7	463x20A/3
Bytový dom D1-D13 Spoločné priestory	3	44,1	67,0	3x40A/3
Bytový dom D1-D13 Kotolne	11	362,0	550,0	11x200A/3
Retail - C – Supermarket	1	105,0	159,5	1x200A/3
Retail – C – Kaviareň	1	21,0	31,9	1x40A/3
Retail -C- Obchod-služby	3	24,9	37,9	3x25A/3
Bytový dom D4-D11 Polyfunkcia	20	105,0	159,5	20x25A/3
Verejné osvetlenie	2	6	9,1	2x20A/3
Čerpacie stanice	2	4,4	6,7	2x16A/3
<b>SPOLU</b>		<b>2780,1</b>	<b>4223,9</b>	

Tab. č.12 -E-mobilita

Typ objektu	Počet [ks]	$\Sigma P_p$ (kW)	$\Sigma I_p$ (A)	Hlavný istič pred elektromerom
E-mobilita – Retail C	1	90	137	1x160A/3
E-mobilita – Bytový	1	90	137	1x160A/3

<b>dom D1-D5</b>				
<b>E-mobilita – Bytový dom D1-D5</b>	1	90	137	1x160A/3
<b>SPOLU</b>		<b>2780,1</b>	<b>4223,9</b>	

### Návrh zásobovania zóny

Napájanie zóny Šindolka I. bude z napäťovej úrovne VN cez nové kioskové trafostanice. Predpokladá sa výstavba dvoch kioskových transformačných staníc. TS 1 bude pri parkovisku územný sektor B a bude napájať zástavbu rodinných domov územný sektor A a B a retailovú časť C. Druhá transformačná stanica bude umiestnená pri bytovej sekcii D9 v rámci územného sektora D a bude sa z nej napájať polyfunkčná a hromadná bytová výstavba územného sektora D.

Nové kioskové transformačné stanice sa napoja VN zemným káblom z jestvujúcej TS 0051-203 a z transformačnej stanice TS Prvosienková, ktorá je vo výstavbe.

Z kioskových TS sa napoja jednotlivé poistkové a rozpojovacie skrine v zóne, z ktorých sa napoja konečný užívateľ. Kioskové TS spolu s kmeňovými NNK rozvodmi vybuduje správca elektrickej siete ZSD na základe hromadnej zmluvy o pripojení. Jednotlivé prípojky k odberným miestam vybuduje investor obytnej zóny.

### Verejné osvetlenie

V riešenom území sa navrhuje rozvod verejného osvetlenia s napojením na cestné stožiarové svietidlá (osvetlenie verejných miestnych komunikácií) a parkové nízke stožiarové svietidlá (osvetlenie verejných priestorov námestí a obytných ulíc). Rozvod verejného osvetlenia bude pozostávať z rozvádzača verejného osvetlenia (RVO), z káblových rozvodov v zemi a osvetľovacích stožiarov s lampami. Rozvod verejného osvetlenia bude napájaný z jedného vývodu z navrhovanej trafostanice TS nová-1. Z tejto trafostanice sa ukončí vývod v rozvádzači RVO. V tomto rozvádzači sa ukončia aj spínacie vedenia VO – vedenia signalizácie. Vedenia signalizácie budú dve. Jedno bude ťahané z ulice Dolnohorská a to z betónového stožiara NN ZSE a. s. a druhé z existujúceho rozvádzača RVO na ulici Topoľčianska. Vedenia VO budú celoplastové a budú ťahané v uličných pásoch cca 0,5 m od telesa ciest. S hlavnými napájacími vedeniami z RVO pri TS nová-1 budú ťahané aj signalizačné káble. Rozvody verejného osvetlenia budú navrhnuté tak, aby preniesli príslušnú kapacitu a aby dĺžka jedného vývodu nebola dlhšia ako cca 900 m. Predpokladaná výška stožiarov bude 4-10m, lampy budú LEDkové. V riešenej zóne sú ulice zaradené v zmysle STN 736110 do C2 a C3 a D1. Vzdialenosti medzi svietidlami bude 20 m až 35 m s upresnením podľa použitých svetelných zdrojov.

### Telekomunikácie a diaľkové káble

Telefonizácia mesta je zabezpečená z existujúcich automatických telefónnych ústrední - ATÚ, ktoré sú umiestnené v mestskej časti Dolné mesto kde je ATÚ-MTO. V ostatných mestských častiach sú umiestnené ústredne PTÚ - Chrenová, Klokočina, Čermáň, Dražovce. Ústredne sú napojené spojovacím kábovým vedením z digitálnej ATÚ-MTO - UCP Dolné mesto. Z jednotlivých ATÚ sú pomocou káblových sietí vypichnuté účastnícke rozvádzače SR, ÚR. ATÚ sú v súčasnosti využité na cca 80%. V súčasnom stave by bolo potrebné zväčšiť kapacitu káblovej siete k jednotlivým mestským častiach vrátane miestnej káblovej telefónnej siete.

Vzhľadom na potrebné zvýšenie kapacity ústredne je potrebné uvažovať aj s novými ATÚ-PTÚ o kapacite 10000 až 15000 účastníkov v priestoroch rozvojového územia navrhovanej

lokality Párovské Lúky - zabezpečiť budúce potreby pre zóny Mlynárce, Lúky, Šindolka - predpokladaný rozvoj cca 10000 účastníkov.

V súčasnosti v území lokality Párovské lúky sú na rozvody telekomunikačnej siete napojené areálové prevádzky a samostatné funkčné objekty. V riešenom území zóny Šindolka I. nie sú zriadené miestne rozvody telekomunikačných sietí. V území riešenej zóny v jeho okrajových polohách nma Dražovskej ulici sú vedené diaľkové telekomunikačné vedenia. V polohe pri cestnej komunikácii I/51 sú uložené optické káblové zemné vedenia Orange (vlastník siete Orange Slovensko a.s.) regionálneho a národného charakteru. V ul. Dražovská sa nachádzajú telekomunikačné rozvody Slovak Telekom a.s. V riešenom území zóny sa nenachádzajú žiadne rozvody káblovej televízie.

#### Návrh telekomunikačných rozvodov

Návrh vytvára predpoklady pre napojenie každého navrhovaného objektu v riešenom území na telekomunikačné rozvody. Bod napojenia na FTTH telekomunikačnú sieť je poblíž križovatky ul Slnčná dolina , Dražovská ul. /výkres č.7/ Telekomunikačné rozvody v riešenom území budú závislé od postupu výstavby a jej rozsahu v jednotlivých časových etapách. V mieste obytnej zóny Šindolka I. bude pri jej kapacitnom naplnení podľa zámerov urbanistickej koncepcie a požiadaviek telekomunikačných operátorov potrebné vytvoriť priestorové podmienky pre umiestnenie telekomunikačnej rozvodne v priestoroch polyfunkčnej zástavby. Telekomunikačný rozvod v území zóny bude riešený podľa reálnej potreby a postupnosti výstavby a bude viazaný na rôznych operátorov poskytujúcich telekomunikačné služby na území mesta Nitra.

#### Ochranné pásma telekomunikačných zariadení a rozvodov

Ochranné pásmo pre telekomunikačné podzemné vedenia sú 1 m na obe strany od osi káblovej trasy.

## **B6 ZAČLENENIE STAVIEB DO OKOLITEJ ZÁSTAVBY, DO PAMIATKOVÝCH ZÓN, PAMIATKOVÝCH REZERVÁCIÍ A DO OSTATNEJ KRAJINY**

Územie vymedzenej zóny Šindolka I. je nezastavané budovami. Do riešeného územia zasahuje výstavba inžinierskych sietí a komunikácii budovaných v rámci stavby : Príprava strategického parku Nitra. Uvedená stavba sa člení na časti :

- MUK Šindolka I., Prekládka cesty I/64 , Úprava a predĺženie ul. Prvosienková a ul. Slnčná dolina. Vymedzené územie pre riešenie obytnej zóny Šindolka I. je bez významných prírodných prvkov a bez objektov pamiatkového záujmu. V kontaktnom území vo východnej a severnej polohe je zástavba rodinných domov a areál strednej poľnohospodárskej školy. Na južnom okraji riešeného územia je vedená cesta regionálneho významu a za ňou sú nezastavané poľnohospodárske plochy. Na západnej strane v kontakte s riešeným územím sú nezastavané poľnohospodárske plochy, bývalé vinohrady, lúky a pasienky.

Zásady pre stavebný rozvoj územia a začlenenie zástavby do prostredia:

**1)** Rešpektovať výstavbu inžinierskych sietí a komunikácií budovaných v rámci stavby:

Príprava strategického parku Nitra členenú na časti:

- a) MUK Šindolka I.;
- b) Prekládka cesty I/64;
- c) Úprava a predĺženie ul. Prvosienková a ul. Slnečná dolina.

**2)** Rešpektovať chránený pohľad a pohľadový kužeľ na Nitriansky hrad a Horné mesto – mestskú pamiatkovú rezerváciu z Dražovskej osi v oblasti ÚPC Šindolka

**3)** Vo vymedzenom území pre riešenie obytnej zóny Šindolka I., Nitra nie sú evidované významnejšie prírodné prvky a objekty pamiatkového záujmu.

**4)** Zásady pre stavebný rozvoj územia a začlenenie zástavby do prostredia:

- a) rešpektovať existujúcu zástavbu v kontaktnom území v severnej a východnej polohe a vytvoriť jej zapojenie do urbanistickej štruktúry riešeného územia – kontext lokalizácie foriem nízkopodlažnej rodinnej zástavby;
- b) výškovú gradáciu stupňovať v smere od Dolnohorskej ulice k Dražovskej ulici;
- c) v kontaktnnej polohe s areálom strednej školy a Dražovskou ulicou formovať strednopodlažnú zástavbu v mestskej kompaktnej uličnej forme zástavby;
- d) v južnej polohe pozdĺž Dražovskej ulice a v centrálnej časti US- D formovať polyfunkčnú kompaktnú zástavbu a vytvoriť podmienky pre vznik lokálneho centra miestneho významu (výkres č.4);
- e) hlavný dopravný vstup do riešeného územia zabezpečiť z mimoúrovňovej križovatky MÚK Šindolka I.;
- f) v polohe Prvosienkovej ulice formovať prístupovú dopravnú ulicu;
- g) v polohe Dražovskej ulice formovať prístupovú dopravnú a komerčnú ulicu miestneho významu s vyústením do podzemných garážových priestorov US-D;
- h) v riešenom území zóny formovať mestské prostredie s diferencovanými mestskými priestormi s prevahou obytnej vo vnútornej polohe územia (zóna bývania) a s prevahou mestskej v južnej polohe územia v hlavných dopravných trasách;
- i) charakter, štruktúru a architektúru zástavby podriadiť jej funkčnému účelu a významovej polohe verejných priestorov v území obytnej zóny;
- j) umiestnenie stavebnej dominanty je prípustné umiestniť v polohe lokálneho centra a námestia na Dražovskej ulici v rámci polyfunkčnej zástavby. V tejto polohe je možné umiestniť stavebnú dominantu v zástavbe, ako špecifického stavebného objektu s výrazným priestorovým architektonickým pôsobením, pričom architektonické riešenie objektu a jeho funkcia musí byť predmetom osobitnej architektonicko-urbanistickej štúdie s preverení jeho pôsobenia v obraze a siluete obytnej zóny, kontaktného územia a územia mesta;
- k) Obytnosť vnútroblokových priestorov a obytných zón riešiť zložkami zelene a plochami vymedzenými pre pohyb, pobyt a herné aktivity všetkých vekových skupín obyvateľstva.

**5)** Rešpektovať požiadavky na ochranu možných archeologických nálezov a situácií:

- a) stavebník je povinný pred realizáciou zemných prác každej stavby si už v stupni územného konania vyžiadať stanovisko krajského pamiatkového úradu, v ktorom budú určené podmienky ochrany možných archeologických nálezov a prípadne požiadavka na nutnosť vykonať predstihové opatrenia na vykonanie archeologického výskumu pre záchranu archeologických nálezísk a nálezov;
- b) ku všetkým rozhodnutiam iných orgánov štátnej správy a orgánov územnej samosprávy, ktorými môžu byť dotknuté záujmy chránené pamiatkovým zákonom, sa vyžaduje záväzné stanovisko krajského pamiatkového úradu. Orgán štátnej správy a orgán územnej samosprávy, ktorý vedie konanie, v ktorom môžu byť dotknuté záujmy ochrany pamiatkového fondu, môže vo veci samej rozhodnúť až po doručení právoplatného

rozhodnutia alebo záväzného stanoviska orgánu štátnej správy na ochranu pamiatkového fondu;

c) v prípade nevyhnutnosti vykonania archeologického výskumu za účelom záchrany archeologických nálezov alebo nálezových situácií predpokladaných v zemi na území stavby rozhodne o archeologickom výskume a podmienkach jeho vykonania v samostatnom rozhodnutí krajský pamiatkový úrad;

d) v prípade zistenia archeologického nálezu mimo povoleného pamiatkového výskumu je nálezca povinný oznámiť nález krajskému pamiatkovému úradu priamo alebo prostredníctvom obce. Oznámenie o náleze je nálezca povinný urobiť najneskôr na druhý pracovný deň po nájdení. Nález sa musí ponechať bez zmeny až do obhliadky krajským pamiatkovým úradom, alebo ním poverenou odborne spôsobilou osobou, najmenej však tri pracovné dni odo dňa oznámenia nálezu. Do obhliadky krajským pamiatkovým úradom je nálezca povinný vykonať všetky nevyhnutné opatrenia na záchranu nálezu, najmä zabezpečiť ho proti poškodeniu, znehodnoteniu, zničeniu a odcudzeniu. Archeologický nález môže vyzdvihnúť a premiestniť z pôvodného miesta a z nálezových súvislostí iba oprávnená osoba metódami archeologického výskumu. Nález, ktorým je strelivo alebo munícia pochádzajúca pred roku 1946, môže vyzdvihnúť iba pyrotechnik Policajného zboru;

e) podľa § 40 ods. 10 zákona o ochrane pamiatkového fondu (pamiatkový zákon) v prípade, ak k nálezu nedošlo počas pamiatkového výskumu alebo počas nepovolenej činnosti, má nálezca právo na náhradu výdavkov súvisiacich s ohlásením a ochranou nálezu podľa § 40 ods. 2 a 3 pamiatkového zákona. Podľa § 40 ods. 11 pamiatkového zákona Pamiatkový úrad Slovenskej republiky rozhodne o poskytnutí nálezného a poskytne nálezcovi nálezné v sume až do výšky 100% hodnoty nálezu. Hodnota nálezu sa určuje znaleckým posudkom.

**6)** V ďalšom stupni projektovej dokumentácie (projekt pre územné konanie) vypracovať akustickú štúdiu, ktorá zhodnotí hluk z pozemnej cestnej dopravy pred fasádami navrhovaných obytných budov a stanoví potrebnú vzduchovú nepriezvučnosť obvodových stavebných konštrukcií, pri súčasnej potrebnej výmene vzduchu vo vnútorných priestoroch, prípadne navrhne spôsob výmeny vzduchu vo vnútorných priestoroch bytových domov v územnom sektore D.

Požiadavky na úpravu terénu pre zástavbu

Vymedzené územie pre riešenie obytnej zóny Šindolka I. má svažitú úroveň rastlého terénu v sklone od Dolnohorskej ulici k Dražovskej ceste. Zástavba predpokladá využitie konfigurácie a sklonu terénu v časti územia s rodinnou formou zástavby a s úpravou terénu pri blokoch bytovej zástavby. V územnom sektore D sa uvažuje s využitím podzemného podlažia pre realizáciu garáží.

Návrh rozsahu využitia podzemných podlaží v jednotlivých zastavateľných polohách územia zóny je graficky vyjadrený vo výkrese č. 6.



Návrh ÚPN zóny vo výkrese č. 5 výkres priestorovej a funkčnej regulácie a výkres rozbor urbanistických priestorov č.10 vymedzuje zastavateľné a nezastavateľné plochy (pozemky). Medzi stavebné pozemky nie je možné zaradiť pozemky na plochách vymedzených ako verejné a poloverejné priestory.

## **B8 ZASTAVOVACIE PODMIENKY NA UMIESTNENIE JEDNOTLIVÝCH STAVIEB S URČENÍM MOŽNÉHO ZASTAVANIA A ÚNOSNOSTI VYUŽÍVANIA ÚZEMIA**

Územný plán zóny Šindolka I., Nitre tvorí podklad pre stanovenie záväzných podmienok pre rozvoj, organizáciu a stavebnú činnosť v riešenom území.

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

Územné sektory (ďalej ÚS) predstavujú základné funkčné a priestorové členenie zóny pre účel podrobnej regulácie.

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

### **1) ÚZEMNÝ SEKTOR – A**

#### **1.1) Prevažujúca funkcia bývanie vo forme individuálnej bytovej výstavby ( IBV)**

Územie /územný sektor/ bývalých viníc, dlhodobé bez využitia.

*Intervenčná plocha:* 68 000 m<sup>2</sup>

Na plochách zástavby pre bývanie vo forme rodinnej zástavby realizovať aj funkčné plochy slúžiace pre trvalé bývanie vrátane nádvoria, obytnej zelene, dopravného a technického príslušenstva viazaného na potrebu bývania. V rámci každej samostatne prevádzkovateľnej stavby musia byť na pozemku stavby umiestnené všetky funkcie súvisiace s funkciou bývania, najmä plochy a priestory pre statickú dopravu slúžiacu pre stavbu (odstavenie osobných motorových vozidiel bývajúcich obyvateľov) vypočítanej v zmysle príslušnej STN pre stupeň automobilizácie 1:2. Parkovacie miesta slúžiace pre návštevy v počte maximálne jedno parkovacie miesto môžu byť započítané aj vo verejných priestranstvách.

Na stavebných pozemkoch: A94, A83, A71, A60, A49, A44, A24 je povinnosť realizovať v juhozápadnej časti uvedených pozemkov pozdĺž verejnej komunikácie výsadbu vyššej stromovej vegetácie, ako súčasť stromoradia.

#### **1.2) Prípustný spôsob využitia pozemkov a stavieb:**

- a) stavby individuálneho bývania formou samostatne stojacich rodinných domov, dvojdomov a mestských vil;
- b) miestne cesty, pešie komunikácie;
- c) stavby, zariadenia a plochy technickej infraštruktúry, vedenia technickej infraštruktúry
- d) obytná ulica - ulica s prvkami upokojenia dopravy, okrem dopravnej funkcie aj funkcia pobytová so zdôraznenou zeleňou-stromoradie, ale aj prvky drobnej architektúry.

V spoločnom dopravnom priestore je umožnený peší pohyb, cyklistická, automobilová doprava, pobyt osôb za podmienok stanovených platnými pravidlami cestnej premávky (cesty funkčnej triedy D1);

e) uličná, verejná, líniová zeleň, zeleň záhrad pri rodinných domoch;

f) plochy statickej dopravy – parkoviská, odstavné plochy. Nabíjacie stanice elektromobilov integrované v rámci plôch statickej dopravy.

### 1.3) Podmienečne prípustný spôsob využitia pozemkov a stavieb:

doplnkové drobné stavby k hlavnej stavbe do 25 m<sup>2</sup> s podmienkou dodržania koeficientu zastavanosti stavebného pozemku.

### 1.4) Nepřípustné podmienky využitia pozemkov a stavieb:

a) výrobné služby, výrobná a priemyselná výroba, individuálne garáže, doplnkové stavby na chov hospodárskych zvierat, šeliem, nebezpečných exotických zvierat a dravcov;

b) stavby a areály s rekreačnou funkciou (rekreačné chaty, rekreačné stavby a areály).

### 1.5) Koeficient zastavanosti stavebného pozemku (Kz):

a) v oblasti obytná ulica  $Kz \leq 0,40$

b) s voľne stojacími RD mimo obytných ulíc  $Kz \leq 0,30$

c) pre dvojdomy  $Kz \leq 0,35$

### 1.6) Koeficient spevnených plôch stavebného pozemku (Ksp):

a) v oblasti obytná ulica  $Ksp \leq 0,20$

b) s voľne stojacími RD mimo obytných ulíc  $Ksp \leq 0,25$

c) pre dvojdomy  $Ksp \leq 0,35$

### 1.7) Index podlažných plôch stavebného pozemku (lpp):

a) v oblasti obytná ulica  $lpp \leq 0,8$

b) s voľne stojacími RD mimo obytných ulíc  $lpp \leq 0,6$

c) pre dvojdomy  $lpp \leq 0,7$

### 1.8) Koeficient vegetačných plôch stavebného pozemku (Kvp):

a) v oblasti obytná ulica  $Kvp \geq 0,4$

b) v oblasti s voľne stojacími RD mimo obytných ulíc  $Kvp \geq 0,45$

c) pre dvojdomy  $Kvp \geq 0,3$

1.9) **Podlažnosť:** maximálne 2 NP s možnosťou realizácie strešnej konštrukcie, alebo ustúpeného podlažia

## 2.) ÚZEMNÝ SEKTOR - B

### 2.1) Prevažujúca funkcia: Nízkopodlažná bytová výstavba do 3NP

Územie /územný sektor/ bývalých viníc, dlhodobo bez využitia.

*Intervenčná plocha:* 13 650 m<sup>2</sup>

Na plochách zástavby pre skupinové bývanie realizovať aj iné funkčné plochy slúžiace pre trvalé bývanie vrátane nádvoria, obytnej zelene, dopravného a technického príslušenstva viazaného na potrebu bývania. V rámci každej samostatne prevádzkovateľnej stavby musia byť umiestnené na pozemku stavby všetky funkcie súvisiace s funkciou bývania, najmä plochy a priestory pre statickú dopravu slúžiacu pre stavbu (odstavenie osobných motorových vozidiel bývajúcich obyvateľov) vypočítanej v zmysle príslušnej STN pre stupeň automobilizácie 1:2. Parkovacie miesta slúžiace pre návštevy v počte maximálne jedno parkovacie miesto môžu byť započítané aj vo verejných priestoroch. Vo vyhradených polohách môžu byť umiestnené aj technické zariadenia verejného charakteru zabezpečujúce

základnú potrebu pre skupinu stavieb (transformačné stanice, rozvodne, zdroje tepla, a pod.).

Na stavebných pozemkoch: B7 až B11 a B20 je povinnosť realizovať v juhozápadnej časti uvedených pozemkov pozdĺž verejnej komunikácie výsadbu vyššej stromovej vegetácie, ako súčasť stromoradia.

## 2.2) Prípustný spôsob využitia pozemkov a stavieb:

- a) nízkopodlažná bytová výstavba do 3NP;
- b) miestne cesty, pešie komunikácie;
- c) stavby, zariadenia a plochy technickej infraštruktúry, vedenia technickej infraštruktúry
- d) obytná ulica;
- e) uličná, verejná, líniová zeleň, obytná zeleň;

## 2.3) Podmienečne prípustný spôsob využitia pozemkov a stavieb:

Služby a drobné prevádzky základnej občianskej vybavenosti funkčne v súlade s bývaním; bez negatívnych vplyvov na bývanie (neobťažujúce okolie hlukom, dopravnou záťažou) lokalizovať v US-B, stavebný objekt B20, B29.

## 2.4) Nepripustné podmienky využitia pozemkov a stavieb:

- a) výrobné služby, výrobné a priemyselné funkcie, prevádzky typu obchodných reťazcov, stavby individuálnych garáží, doplnkové stavby na chov hospodárskych zvierat, šeliem, nebezpečných exotických zvierat a dravcov;
- b) stavby a areály s rekreačnou funkciou (rekreačné chaty, rekreačné stavby a areály).

## 2.5) Koeficient zastavanosti stavebného pozemku $K_z \leq 0,30$

## 2.6) Koeficient spevnených plôch stavebného pozemku $K_{sp} \leq 0,30$

## 2.7) Index podlažných plôch stavebného pozemku $I_{pp} \leq 0,9$

## 2.8) Koeficient vegetačných plôch stavebného pozemku $K_{vp} \geq 0,4$

2.9) **Podlažnosť:** maximálne 3 NP s možnosťou realizácie strešnej konštrukcie, alebo ustúpeného podlažia

## 3. ) ÚZEMNÝ SEKTOR - C

### 3.1) Prevažujúca funkcia: občianska vybavenosť komerčného charakteru

Územie /územný sektor/ bývalých viníc, dlhodobé bez využitia.

*Intervenčná plocha:* 11 772 m<sup>2</sup>

Komplexne vybavený sektor s komerčnou občianskou vybavenosťou, službami verejnou zeleňou a detským ihriskom. Komerčná vybavenosť pre spádové územie zóny a príľahlej časti Zobora. Vo vyhradených polohách je prípustné umiestniť aj technické zariadenia verejného charakteru zabezpečujúce základnú potrebu pre skupinu stavieb (transformačné stanice, rozvodne, zdroje tepla, a pod.). Normovú potrebu odstavných a parkovacích plôch zabezpečiť na pozemku stavby s možnosťou započítania miest pre návštevy vo verejných priestoroch s podmienkou, že zostanú verejne prístupné.

### 3.2) Prípustný spôsob využitia pozemkov a stavieb:

- a) stavby komerčnej občianskej vybavenosti a služieb;
- b) prevádzka typu obchodných reťazcov a predajne s predajnou plochou väčšou ako 200 m<sup>2</sup> (retail);

- c) miestne cesty, pešie komunikácie, verejne prístupné pešie priestranstvá;
- d) stavby, zariadenia a plochy technickej infraštruktúry, vedenia technickej infraštruktúry;
- e) plochy statickej dopravy (parkoviská, odstavné plochy), spevnené manipulačné plochy;
- f) spevnené plochy a zastávky mestskej hromadnej dopravy;
- g) uličná, verejná, líniová zeleň;
- h) detské ihrisko, voľnočasové plochy pre mládež;
- i) prvky drobnej architektúry.

### 3.3) Podmienečne prípustný spôsob využitia pozemkov a stavieb:

Nabíjacie stanice elektromobilov integrované v rámci plôch statickej dopravy.

### 3.4) Nepřípustné podmienky využitia pozemkov a stavieb:

- a) výrobné služby, výrobné a priemyselné funkcie, individuálne garáže, doplnkové stavby na chov hospodárskych zvierat, šeliem, nebezpečných exotických zvierat a dravcov;
- b) stavby a areály s rekreačnou funkciou (rekreačné chaty, objekty a areály);
- c) bývanie.

### 3.5) Koeficient zastavanosti stavebného pozemku $K_z \leq 0,30$

### 3.6) Koeficient spevnených plôch stavebného pozemku $K_{sp} \leq 0,50$

### 3.7) Index podlažných plôch stavebného pozemku $I_{pp} \leq 0,3$

### 3.8) Koeficient vegetačných plôch stavebného pozemku $K_{vp} \geq 0,2$

### 3.9) Podlažnosť: maximálne 3 NP s maximálnou konštrukčnou výškou stavieb 10 m.

## 4.) ÚZEMNÝ SEKTOR - D

### 4.1) Prevažujúca funkcia: bývanie vo forme stredno-podlažnej hromadnej bytovej výstavby (HBV) s doplnkovou občianskou vybavenosťou

Územie /územný sektor/ bývalých viníc, dlhodobé bez využitia, Dražovská ulica s dopravným zaslepením.

*Intervenčná plocha:* 46 149 m<sup>2</sup>

- a) plochy pre bývanie a polyfunkciu bývania základnej a/alebo vyššej občianskej vybavenosti s prevahou zložky bývania, pri podiele zložky základnej vybavenosti do 25% podielu podlažnej plochy bloku, umiestnenej v priestoroch parteru, najviac do úrovne 2NP;
- b) plochy zariadení základnej vybavenosti nenáročných na dopravnú obsluhu (škôlka, jasle, predajne do 200 m<sup>2</sup> predajnej plochy, nevýrobné služby) v stavebnom bloku D7 do výšky max. 10 m od terénu. V stavebnom bloku D7 na 1 NP zachovať v celej šírke voľný nezastavaný priestor, ako verejný priestor pasáže naväzujúci na rozsiahlejšie pešie priestranstvo vybavenostného uzlového priestoru, ktorý pokračuje ďalej na severovýchod.
- c) v rámci obytnej a vybavenostnej zložky je nutné realizovať aj funkčné plochy slúžiace pre trvalé bývanie a prevádzky vybavenosti vrátane nádvoria, obytnej zelene, oddychových a voľnočasových plôch pre všetky vekové kategórie, manipulačných plôch, dopravné a technické príslušenstvo viazané na potrebu bývania a vybavenosti. V každej samostatne prevádzkovateľnej stavbe musia byť na pozemku stavby umiestnené všetky funkcie súvisiace s funkciou bývania alebo vybavenosti, najmä plochy a priestory pre statickú dopravu slúžiacu pre stavbu (parkovanie osobných motorových vozidiel bývajúcich obyvateľov a zamestnancov) riešené v zmysle príslušnej STN pre stupeň automobilizácie 1:2. Krátkodobé parkovacie státi slúžiace pre návštevníkov môžu byť započítané aj vo verejných priestranstvách s podmienkou, že zostanú verejne prístupné. Vo vyhradených polohách môžu byť umiestnené aj technické zariadenia verejného charakteru zabezpečujúce základnú potrebu pre skupinu stavieb (transformačné stanice, rozvodne, zdroje tepla, a

pod.). Zložky vybavenosti v polyfunkcii s bývaním musia byť umiestnené tak, aby ich prevádzka neobmedzovala bývanie a nemala negatívny vplyv na bývanie. Vo vyhradených polohách polyfunkcie bývania a základnej vybavenosti môžu byť umiestnené len objekty pre bývanie, integrácia so základnou vybavenosťou je iba možnosťou a nie je podmienkou.

#### 4.2) Prípustný spôsob využitia pozemkov a stavieb:

- a) stavby pre trvalé bývanie – bytové domy v zástavbe uličnej kompaktnej;
- b) polyfunkčné stavby bývania a občianskej vybavenosti v zástavbe uličnej kompaktnej v stavebných blokoch č. D1, D4, D5, D6, D8, D9, D10, D11, D12;
- c) stavby občianskej vybavenosti typu obchod a služby, predškolské a mimoškolské zariadenia pre deti a mládež, zariadenia verejného stravovania, ambulantné zdravotnícke zariadenia, sociálne zariadenia pre seniorov v zástavbe uličnej kompaktnej v stavebných blokoch č. D6, D7, D10;
- d) miestne cesty, pešie komunikácie, verejne prístupné pešie priestranstvá, námestie;
- e) stavby, zariadenia a plochy technickej infraštruktúry, vedenia technickej infraštruktúry;
- f) plochy statickej dopravy (parkoviská, odstavné plochy), spevnené manipulačné plochy;
- g) spevnené plochy a zastávky mestskej hromadnej dopravy;
- h) uličná, verejná, líniová zeleň;
- i) ihrisko pre deti a mládež, oddychové a voľnočasové plochy pre obyvateľov;
- j) prvky drobnej architektúry;
- k) v stavebnom bloku D7 riešiť priechod resp. pasáž v celej šírke ulice ako verejný priestor.

#### 4.3) Podmienečne prípustný spôsob využitia pozemkov a stavieb:

- a) elektro - nabíjacie stanice elektromobilov integrované v rámci plôch statickej dopravy;
- b) služby, drobné prevádzky v parteri stavieb bez negatívneho vplyvu na prevažujúcu funkciu bývania;

#### 4.4) Nepripustné podmienky využitia pozemkov a stavieb:

- a) výrobné a priemyselné funkcie, prevádzky typu obchodných reťazcov a predajne s predajnou plochou väčšou ako 200 m<sup>2</sup>, individuálne garáže, doplnkové stavby na chov hospodárskych zvierat, šeliem, nebezpečných exotických zvierat a dravcov;
- b) stavby a areály s rekreačnou funkciou (rekreačné chaty, objekty a areály).

#### 4.5) Koeficient zastavanosti stavebného pozemku $K_z \leq 0,30$

#### 4.6) Koeficient spevnených plôch stavebného pozemku $K_{sp} \leq 0,35$

#### 4.7) Index podlažných plôch stavebného pozemku $I_{pp} \leq 1,8$

#### 4.8) Koeficient vegetačných plôch stavebného pozemku $K_{vp} \geq 0,35$

4.9) **Podlažnosť:** maximálne 6 NP s možnosťou realizácie ustúpeného podlažia ukončeného plochou strechou

### 5) Prípustné formy bytovej výstavby vo vymedzenom území zóny Šindolka I., Nitra:

- a) rodinný dom a mestská vila** - určené pre „čisté bývanie“ v samostatne stojacich objektoch, dvojdomy, alebo v radovej uličnej zástavbe odsadením od uličnej čiary vo vzdialenosti 6 m podľa grafickej časti - výkres č. 5;
- b) bytový dom** - určený pre „čisté bývanie“ v obytných blokoch v priestorovej forme kompaktná uličná zástavba odsadená od uličnej čiary podľa grafickej časti - výkres č. 5;
- c) polyfunkčný bytový dom** - určený pre integráciu zložiek základnej a vyššej vybavenosti v obytných, respektíve stavebných blokoch v časti alebo iba v parteri stavby, v polohe zmiešaných území bývania a vybavenosti s podmienkou, že zložky vybavenosti sú

vhodné pre integráciu s bývaním a nebudú bývanie svojou prevádzkou obmedzovať.

## **6) Regulatívy oplotenia stavebných pozemkov územný sektor A a B**

### **6.1) Prípustné formy uličného oplotenia pozemkov rodinných domov:**

- a) v uličnej čiare zástavby oplotenie rodinných domov nesmie presiahnuť maximálnu výšku 1,80 m od úrovne chodníka, alebo komunikácie príslušného uličného priestoru;
- b) v uličnej čiare môže oplotenie pozostávať z plného murovaného alebo betónového múrika, ktorého výška môže dosiahnuť maximálne 0,90 m od úrovne chodníka, alebo komunikácie príslušného uličného priestoru. Ostatná časť uličného oplotenia do maximálnej výšky 1,8 m musí byť zhotovená z priehľadného materiálu (pletivo, latky, kovová konštrukcia a pod.);
- c) ak tvoria oplotenie murované stĺpiky ich maximálna výška nesmie presiahnuť výšku 1,80 m od úrovne chodníka, alebo komunikácie príslušného uličného priestoru;
- d) oplotenie v polohe uličnej čiary je prípustné riešiť aj v kombinácii nepriehľadných častí (plné murivo s nikou na odpadové nádoby, elektromer, plynomer) a transparentných častí v pomere 30:70, alebo kombináciou živého vegetačného oplotenia, alebo iba vegetačného oplotenia;
- e) oplotenie musí byť v súlade s charakterom existujúceho okolitého uličného oplotenia, v uličnej čiare materiálovo a vo forme zosúladené.

6.2) V územných sektoroch nízkopodlažnej obytnej zástavby do 3NP a v stavebnom bloku bytovej zástavby v polohe uličnej čiary, ak nie je polohovo spoločná so stavebnou čiarou, teda v prípadoch zástavby odsadenej od uličnej čiary, je prípustné riešiť oplotenie stavebného pozemku pevným nízkym plotom, alebo „zeleným – tzv. „živým“ plotom do maximálnej výšky 1,2 m, pričom tvarové, materiálové a výškové riešenie oplotenia musí byť v úseku jednotlivých stavieb umiestnených v bloku jednotné a v rámci celého bloku architektonicky zosúladené.

### **6.3) Prípustné formy oplotenia pozemku medzi susediacimi pozemkami (vnútorné oplotenie):**

- a) vnútorné oplotenie medzi susediacimi pozemkami s maximálnou výškou 1,8 m od úrovne rastlého terénu pozemku stavby;
- b) oplotenie zhotovené z transparentných materiálov – pletiva, alebo v kombinácii so živým plotom zo stálo zelených porastov;
- c) plné bariérové oplotenie v rozsahu maximálne 30% z dĺžky jednotlivých úsekov vnútorného oplotenia pozemku;
- d) prípustný je betónový základ oplotenia max. do výšky 1,0 m od rastlého terénu pozemku stavby za dodržania celkovej výšky oplotenia 1,8 m.

### **6.4) Nepripustné formy oplotenia pozemkov:**

- a) uličné oplotenie z celoplošne nepriehľadnej konštrukcie s výškou nad 1,2 m od úrovne chodníka, alebo komunikácie príslušného uličného priestoru;
- b) uličné oplotenie s výškou nad 1,8 m od úrovne chodníka, alebo komunikácie príslušného uličného priestoru;
- c) vnútorné oplotenie medzi susediacimi pozemkami z celoplošne nepriehľadnej konštrukcie;
- d) vnútorné oplotenie medzi susediacimi pozemkami s výškou nad 1,8 m od úrovne rastlého terénu pozemku stavby;
- e) oplotenie zasahujúce do rozhľadového poľa pripojenia stavby na komunikáciu;
- f) oplotenie, ktoré ohrozuje bezpečnosť účastníkov cestnej premávky a iných osôb.

## **7. ) ÚZEMNÝ SEKTOR - E**

### **7.1) Prevažujúca funkcia: dopravná a technická infraštruktúra**

Územie Dolnohorskej ulice/územný sektor/.

*Intervenčná plocha:* 4 917 m<sup>2</sup>

Komplexne vybavený sektor, ktorý tvorí výhradne uličný priestor-Dolnohorskej ulice.

Prioritne dopravný priestor, v ktorom je prípustné umiestňovať inžinierske siete a určené dopravné stavby.

#### 7.2) **Prípustný spôsob využitia územia:**

- a) miestna komunikácia, pešie komunikácie, cyklistický chodník verejne prístupné pešie priestranstvá;
- b) stavby, zariadenia a plochy technickej infraštruktúry, vedenia technickej infraštruktúry;
- c) plochy statickej dopravy ( parkoviská, odstavné plochy);
- d) spevnené plochy a zastávky mestskej hromadnej dopravy;
- e) uličná, verejná, líniová zeleň;
- f) prvky drobnej architektúry;

#### 7.3) **Neprípustné podmienky využitia pozemkov a stavieb:**

Funkcie, stavby a zariadenia nesúvisiace s prevažujúcou funkciou dopravnej a technickej vybavenosti.

7.4) **Koeficient spevnených plôch stavebného pozemku**  $K_{sp} \leq 0,90$

7.5) **Koeficient vegetačných plôch stavebného pozemku**  $K_{vp} \geq 0,1$

### 8. ) **ÚZEMNÝ SEKTOR - F**

#### 8.1) **Prevažujúca funkcia: dopravná a technická infraštruktúra**

Územie Prvosienkovej ulice /územný sektor/.

*Intervenčná plocha:* 10 789 m<sup>2</sup>

Komplexne vybavený sektor, ktorý tvorí výhradne uličný priestor - Prvosienkovej ulice.

Prioritne dopravný priestor, v ktorom je prípustné umiestňovať inžinierske siete, a určené dopravné stavby.

#### 8.2) **Prípustný spôsob využitia územia:**

- a) miestna komunikácia , pešie komunikácie, cyklistický chodník verejne prístupné pešie priestranstvá;
- b) stavby, zariadenia a plochy technickej infraštruktúry, vedenia technickej infraštruktúry;
- c) plochy statickej dopravy ( parkoviská, odstavné plochy);
- d) spevnené plochy a zastávky mestskej hromadnej dopravy;
- e) uličná, verejná, líniová zeleň;
- f) prvky drobnej architektúry;

#### 8.3) **Neprípustné podmienky využitia pozemkov a stavieb:**

Funkcie, stavby a zariadenia nesúvisiace s prevažujúcou funkciou dopravnej a technickej vybavenosti.

8.4) **Koeficient spevnených plôch stavebného pozemku**  $K_{sp} \leq 0,75$

8.5) **Koeficient vegetačných plôch stavebného pozemku**  $K_{vp} \geq 0,25$

9.) Prípustné formy bytovej výstavby vo vymedzenom území zóny Šindolka I., Nitra:

**a) rodinný dom a mestská vila** - určené pre „čisté bývanie“ v samostatne stojacich objektoch , dvojdomy , alebo v radovej uličnej zástavbe odsadením od uličnej čiaro vo vzdialenosti 5 m podľa grafickej časti -výkres č. 5;

**b) bytový dom** - určený pre „čisté bývanie“ v obytných blokoch v priestorovej forme kompaktná uličná zástavba odsadená od uličnej čiary podľa grafickej časti - výkres č. 5;

**c) polyfunkčný bytový dom** - určený pre integráciu zložiek základnej a vyššej vybavenosti v obytných, respektíve stavebných blokoch v časti alebo iba v parteri stavby, v polohe zmiešaných území bývania a vybavenosti s podmienkou, že zložky vybavenosti sú vhodné pre integráciu s bývaním a nebudú bývanie svojou prevádzkou obmedzovať.

## **10.) Regulatívy oplotenia stavebných pozemkov územný sektor A a B**

### **10.1) Prípustné formy uličného oplotenia pozemkov rodinných domov:**

- a) v uličnej čiare zástavby oplotenie rodinných domov nesmie presiahnuť maximálnu výšku 1,80 m od úrovne chodníka, alebo komunikácie príslušného uličného priestoru;
- b) v uličnej čiare môže oplotenie pozostávať z plného murovaného alebo betónového múrika, ktorého výška môže dosiahnuť maximálne 0,90 m od úrovne chodníka, alebo komunikácie príslušného uličného priestoru. Ostatná časť uličného oplotenia do maximálnej výšky 1,8 m musí byť zhotovená z priehľadného materiálu (pletivo, latky, kovová konštrukcia a pod.);
- c) ak tvoria oplotenie murované stĺpiky, ich maximálna výška nesmie presiahnuť výšku 1,80 m od úrovne chodníka, alebo komunikácie príslušného uličného priestoru;
- d) oplotenie v polohe uličnej čiary je prípustné riešiť aj v kombinácii nepriehľadných častí (plné murivo s nikou na odpadové nádoby, elektromer, plynomer) a transparentných častí v pomere 30:70, alebo kombináciou živého vegetačného oplotenia, alebo čisto vegetačného oplotenia;
- e) oplotenie musí byť v súlade s charakterom existujúceho okolitého uličného oplotenia, v uličnej čiare materiálovo a vo forme zosúladené.

**10.2)** V oblasti nízkopodlažnej obytnej zástavby do 3NP a zástavby a v stavebnom bloku bytovej zástavby v polohe uličnej čiary, ak nie je polohovo spoločná so stavebnou čiarou, teda v prípadoch zástavby odsadenej od uličnej čiary, je prípustné riešiť oplotenie stavebného pozemku pevným nízkym plotom, alebo „zeleným – tzv. živým“ plotom do maximálnej výšky 1,2 m, pričom tvarové, materiálové a výškové riešenie oplotenia musí byť v úseku jednotlivých stavieb umiestnených v bloku jednotné a v rámci celého bloku architektonicky zosúladené.

### **10.3) Prípustné formy oplotenia pozemku medzi susediacimi pozemkami (vnútorné oplotenie):**

- a) vnútorné oplotenie medzi susediacimi pozemkami s maximálnou výškou 1,8 m od úrovne rastlého terénu pozemku stavby;
- b) oplotenie zhotovené z transparentných materiálov – pletiva, alebo v kombinácii so živým plotom zo stálo zelených porastov;
- c) plné bariérové oplotenie v rozsahu maximálne 30% z dĺžky jednotlivých úsekov vnútorného oplotenia pozemku;
- d) prípustný je betónový základ oplotenia max. do výšky 1,0 m od rastlého terénu pozemku stavby za dodržania celkovej výšky oplotenia 1,8 m.

### **10.4) Nepripustné formy oplotenia pozemkov:**

- a) uličné oplotenie z celoplošne nepriehľadnej konštrukcie s výškou nad 1,2 m od úrovne chodníka, alebo komunikácie príslušného uličného priestoru;
- b) uličné oplotenie s výškou nad 1,8 m od úrovne chodníka, alebo komunikácie príslušného uličného priestoru;
- c) vnútorné oplotenie medzi susediacimi pozemkami z celoplošne nepriehľadnej konštrukcie;
- d) vnútorné oplotenie medzi susediacimi pozemkami s výškou nad 1,8 m od úrovne rastlého terénu pozemku stavby;
- e) oplotenie zasahujúce do rozhľadového poľa pripojenia stavby na komunikáciu;



f) oplozenie, ktoré ohrozuje bezpečnosť účastníkov cestnej premávky a iných osôb.

**Zastavovacie podmienky jednotlivých stavebných pozemkov sú stanovené:**

- a) stavebnou čiarou,
- b) uličnou čiarou,
- c) určením maximálnej výšky zástavby,
- d) požiadavkami na orientáciu fasád,
- e) koeficientom zastavanosti,
- f) koeficientom zelene- vegetačných plôch,
- g) hranicou stavebného pozemku.

Uvedené regulačné prvky sú graficky premietnuté v príslušnej výkresovej časti. / Výkres č. 4, č.5/.

V riešenom území sa neuvažuje s pozemkami podmienne zastaviteľnými.

Rešpektovať chránený pohľad a pohľadový kužeľ na Nitriansky hrad a Horné mesto – mestskú pamiatkovú rezerváciu z Drážovskej osi v oblasti ÚPC Šindolka

Zastavovacie podmienky na umiestnenie jednotlivých stavieb na zastavateľných pozemkoch (stavebných parcelách)

**1) Plochy na zastavanie** tvoria stavebné parcely vymedzené parcelnou čiarou, zástavbu je možné umiestniť iba na týchto vymedzených plochách pri dodržaní regulatívov tohto VZN.

**2)** Na stavebnej parcele je prípustné umiestniť stavbu iba na ploche určenej na zastavanie - **zastavateľná plocha**, pričom nie je podmienkou zastavať celú vymedzenú zastavateľnú plochu. Rozsah zastavanej plochy je závislý od formy architektonického a prevádzkového riešenia pri dodržaní regulatívov tohto VZN.

**3)** Zástavbu zo strany verejného priestoru alebo priestranstva umiestniť na hranicu vymedzenej stavebnej čiary, pričom v polohe stavebnej čiary musí byť umiestnená rovina fasády parteru, ktorá môže miestami ustupovať od stavebnej čiary v závislosti od architektonického riešenia. Ustúpenie fasády nesmie presiahnuť 50% dĺžky stavebnej čiary jednotlivého stavebného objektu. Stavebnú čiaru môžu presahovať vysunuté stavebné prvky vo vyšších podlažiach (rímsa, balkóny, loggie, terasy, arkierie) v súlade s príslušným legislatívne daným stavebným predpisom a normou.

**4)** Na vymedzenej stavebnej parcele v blokovej zástavbe je prípustné zástavbu realizovať ako celok, alebo zástavbu realizovať z ucelených stavebných sekcií - častí.

**5) Forma zástavby je určená pre jednotlivé zastavateľné plochy nasledovne:**

**5.1) uličná zástavba kompaktná prisadená k uličnej čiare** (stavebná čára je polohovo totožná s uličnou čiarou - označenie **UKP**, alebo **odsadená od uličnej čiary** (stavebná

*čiaru je odsadená od uličnej čiaru označená **UKO***) – stavba v bloku ako jeden celok, alebo zoskupenie stavieb tvoriacich jeden prevádzkový celok vrátane nádvoria, alebo inej prislúchajúcej plochy, ktorá musí byť realizovaná na vymedzenej stavebnej parcele v polohe uličnej (prisadená zástavba) alebo stavebnej čiaru (odsadená zástavba) po jej celej dĺžke, pričom v prípade odsadenej zástavby tvorí uličnú čiaru oplotenie, alebo iné vymedzenie uličnej čiaru prvkom drobnej architektúry, alebo vegetácie. Pre danú formu zástavby je stanovená maximálna podlažnosť zástavby.

- a) každá samostatne prevádzkovateľná stavba v bloku musí mať priamy prístup na verejné priestranstvo;
- b) vstup do objektu umiestniť z verejného priestoru alebo z vnútorného dvora;
- c) dopravný vstup do objektov umiestniť vo vyznačenej polohe uličnej čiaru a v zásade z verejného priestoru, ktorý umožňuje dopravný prístup;
- d) umiestnenie stavby na pozemku musí zohľadňovať susediace stavby, ak existujú, alebo, ak sú pripravené do výstavby;
- e) jednotlivé stavby v bloku v prípade členenia stavby realizovať v styku štítových múrov;
- f) v blokoch D1 až D14 je prípustná forma zastrešenia iba plochou strechou;
- g) zastavanosť pozemku riešiť iba v ploche určenej regulatívom zastavanosti s prípustnou intenzitou zástavby.

**5.2) uličná zástavba voľná odsadená od uličnej čiaru** (*stavebná čiaru je odsadená od uličnej čiaru – označená **UVO***) – stavba v bloku ako jeden celok, vrátane nádvoria alebo inej prislúchajúcej plochy, ktorá musí byť realizovaná na vymedzenej stavebnej parcele v polohe stavebnej čiaru odsadenej od uličnej čiaru po jej celej dĺžke, od ostatnej zástavby oddelená prielukou, pričom v prípade odsadenej zástavby tvorí uličnú čiaru oplotenie, alebo iné vymedzenie uličnej čiaru prvkom drobnej architektúry, alebo vegetácie. Pre danú formu zástavby je stanovená maximálna podlažnosť zástavby.

- a) každá samostatne prevádzkovateľná stavba v bloku musí mať priamy prístup na verejné priestranstvo;
- b) vstup do objektu umiestniť z verejného priestoru alebo z vnútorného dvora;
- c) dopravný vstup do objektov umiestniť vo vyznačenej polohe uličnej čiaru a v zásade z verejného priestoru, ktorý umožňuje dopravný prístup;
- d) umiestnenie stavby na pozemku musí zohľadňovať susediace stavby vymedzené územným plánom a tie ktoré už existujú, alebo sú pripravené do výstavby;
- e) jednotlivé stavby v bloku v prípade členenia stavby realizovať v styku štítových múrov;
- f) zastavanosť pozemku riešiť iba v ploche určenej regulatívom zastavanosti s prípustnou intenzitou zástavby.

**5.3) zástavba uličná voľne stojacich rodinných domov odsadených od uličnej čiaru (**UVORD**)** - stavba tvoriaca jeden samostatný prevádzkový celok vrátane nádvoria, alebo inej prislúchajúcej plochy v priestorovej forme voľne realizovaného objektu v rámci stavebnej parcely.

- a) peší a dopravný prístup na stavebný pozemok umiestniť len v polohe uličnej čiaru z verejného priestranstva;
- b) umiestnenie stavby na pozemku musí zohľadňovať susediace stavby vymedzené územným plánom a tie, ktoré už existujú, alebo sú pripravené do výstavby a musí spĺňať odstup 2 m od hranice stavebného pozemku a vzájomnú vzdialenosť minimálne 7 m od susediaceho objektu;
- c) zastavanosť vymedzenej stavebnej parcely riešiť iba v ploche určenej regulatívom zastavanosti a v prípustnej intenzite zástavby;

**5.4) zástavba uličná voľne stojacich rodinných dvojdomov odsadených od uličnej čiar (UVORDD)** - stavba tvoriaca jeden samostatný prevádzkový celok vrátane nádvoria, alebo

inej prislúchajúcej plochy v priestorovej forme voľne realizovaného objektu v rámci stavebnej parcely.

a) peší a dopravný prístup na stavebný pozemok umiestniť len v polohe uličnej čiar z verejného priestranstva;

b) umiestnenie stavby na pozemku musí zohľadňovať susediace stavby vymedzené územným plánom a tie, ktoré už existujú, alebo sú pripravené do výstavby a musí spĺňať odstup 4 m od hranice stavebného pozemku a vzájomnú vzdialenosť minimálne 8 m od susediaceho objektu;

c) zastavanosť vymedzenej stavebnej parcely riešiť iba v ploche určenej regulatívom zastavanosti a v prípustnej intenzite zástavby;

**5.5) zástavba uličná nízkopodlažných bytových domov do 3NP odsadených od uličnej čiar (URO-HBV)** – skupina stavieb v kompaktnej uličnej zástavbe tvoriaca ucelený prevádzkový celok jednotlivých stavieb vrátane ich nádvoria, alebo inej prislúchajúcej plochy v priestorovej forme a výrazovo zjednotených objektov realizovaných v rámci jednotlivých stavebných parciel.

a) peší a dopravný prístup k jednotlivým stavebným pozemkom je možné umiestniť len v polohe uličnej čiar z verejného priestranstva;

b) umiestnenie bytovej zástavby na pozemku a jej forma musí zohľadňovať susediace stavby vymedzené územným plánom a tie, ktoré už existujú, alebo sú pripravené do výstavby a krajné objekty musia spĺňať odstup 2 m od hranice stavebného pozemku a vzdialenosť minimálne 7 m od iného susediaceho objektu, ktorý nie je začlenený v danej skupine zástavby;

c) zastavanosť vymedzenej jednotlivej stavebnej parcely riešiť iba v ploche určenej regulatívom zastavanosti a v prípustnej intenzite zástavby;

d) hĺbka zástavby je obmedzená maximálnou hodnotou v metroch, ktorá je limitná, vymedzená je od stavebnej čiar bez ohľadu na odsadené časti stavby od stavebnej čiar, prípustná je menšia hĺbka zástavby v parteri a v podlažiach zástavby.

**6) Podlažnosť zástavby** určuje maximálny počet nadzemných podlaží, ktoré limitnú výšku zástavby. Podlažnosť zástavby je definovaná ako suma všetkých nadzemných podlaží mimo strešnej konštrukcie, alebo ustúpeného podlažia. Podlažnosť súčasne určuje maximálnu výšku atiky, rímsy, alebo iného obdobného prvku hlavného objektu (bez ustúpeného podlažia alebo strechy). Vypočíta sa ako suma povolených podlaží x 3,6 m. Výška sa počíta od úrovne podlahy najnižšieho nadzemného podlažia.

**7) Výškové osadenie zástavby** je určené nadmorskou výškou úrovne podlahy prvého nadzemného podlažia - tento údaj je základný, môže byť korigovaný v rozsahu  $\pm 0,5$  m a je východiskom pre návrh upraveného terénu v kontakte so zástavbou.

**8) Za ustúpené podlažie** sa považuje iba jedno najvyššie podlažie, ktorého podlažná plocha dosahuje max. 50% podlažnej plochy predchádzajúceho podlažia s výškou maximálne 3,6 m a s ustúpením od atiky alebo rímsy uličnej fasády minimálne 2/3 výšky ustúpeného podlažia.

**9) Hrebeň strešnej konštrukcie** šikmej strechy objektu nesmie prevyšovať úroveň 5 m od rímsy hlavného objektu.

**10) Tvarové riešenie strechy** je prípustné vo forme plochej strechy s atikou alebo rímsou,

šikmej strechy v tvare sedlovej, alebo valbovej s rímsou alebo pultovej s rímsou so sklonom do 45° a v uličnej línii tvarovo v architektúre zástavby zosúladený.

**11) Nadzemné podlažie, podzemné podlažie, ustúpené podlažie a podkrovie** je definované a chápané v zmysle platnej legislatívy.

**12) Umiestnenie stavebných dominánt:**

V obytnej zóne neumiestňovať výškovo dominujúce stavebné objekty.

**13) Zastavovacie podmienky jednotlivých stavebných pozemkov sú stanovené:**

- a) stavebnou čiarou;
- b) uličnou čiarou;
- c) určením maximálnej výšky zástavby;
- d) požiadavkami na orientáciu fasád;
- e) koeficientom zastavanosti v rámci vymedzenej stavebnej parcely a zastavateľnej plochy, ktorá je vyjadrením koeficientu respektíve percentuálneho podielu zastavanej plochy objektu (alebo objektov) a vymedzenej stavebnej parcely. Zastavaná plocha je vymedzená pôdorysným priemetom obrysu vonkajšieho obvodu zvislých konštrukcií objektu (objektov) umiestneného na vymedzenej ploche na úrovni prvého nadzemného podlažia v styku s terénom. Koeficient zastavania je určený ako maximálny a je uvedený v samostatnej tabuľkovej prílohe pre každú zastavateľnú plochu (stavebný pozemok);
- f) koeficientom spevnených plôch;
- g) Indexom podlažných plôch, ktorý je určený ako maximálny a je uvedený v samostatnej tabuľkovej prílohe pre každú zastavateľnú plochu (stavebný pozemok);
- h) minimálnym podielom ozelenenia ( koeficient vegetačných plôch ) stavebného pozemku respektíve parcely vymedzenej pre zástavbu v percentuálnom vyjadrení podielu plochy neverejnej zelene z celkovej plochy vymedzeného stavebného pozemku. V rodinnej zástavbe je tento podiel určený pre zabezpečenie plôch obytnej zelene v rozsahu minimálne 30% podielu z celkovej plochy vymedzeného stavebného pozemku. V bytovej a polyfunkčnej zástavbe je tento podiel určený pre zabezpečenie plôch obytnej zelene v rozsahu minimálne 35% podielu z celkovej plochy vymedzeného stavebného pozemku. Podiel ozelenenia je určený a uvedený v samostatnej tabuľkovej prílohe pre každú zastavateľnú plochu (stavebný pozemok) v grafickej časti - výkres č. 5;
- i) hranicou stavebného pozemku;
- j) uvedené regulačné prvky sú premietnuté v grafickej časti- výkres č.5 a v tomto VZN oddiel 5 a oddiel 11.

- Hĺbka zástavby je obmedzená maximálnou hodnotou v metroch, ktorá je limitná, vymedzená je od stavebnej čiary bez ohľadu na odsadené časti stavby od stavebnej čiary, prípustná je menšia hĺbka zástavby v parteri a v podlažiach zástavby.

- Podlažnosť zástavby určuje maximálny počet nadzemných podlaží a v zásade limitnú výšku zástavby. Podlažnosť zástavby je definovaná ako suma všetkých nadzemných podlaží mimo strešnej konštrukcie, alebo ustúpeného podlažia .Za nadzemné podlažie sa považuje podlažie, ktorého úroveň je nad upraveným terénom a každé také podlažie, ktorého úroveň je max. 1200mm pod najnižšou úrovňou príľahlého upraveného terénu. Za najnižšiu úroveň príľahlého upraveného terénu sa nepovažuje úroveň dopravnej prístupovej komunikácie, ak táto slúži pre prístup do podzemnej garáže. Podlažnosť súčasne určuje maximálnu 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. Hrebeň šikmej strechy objektu nesmie prevyšovať úroveň 5m od rímsy hlavného objektu. Za ustúpené podlažie sa považuje iba jedno najvyššie podlažie, ktorého podlažná plocha dosahuje max. 50% podlažnej plochy predchádzajúceho podlažia .

- Výška zástavby je limitovaná max. dovolenou nadmorskou výškou strechy jednotlivých objektov. Vid'. výkres č.5. - tento údaj je základný, môže byť korigovaný v rozsahu  $\pm 0,5\text{m}$  a je východiskom aj pre návrh upraveného terénu v kontakte so zástavbou.
- Určená je zastavanosť (koeficient zastavania – Kz) v rámci vymedzenej stavebnej parcely a zastavateľnej plochy, ktorá je vyjadrením koeficientu respektíve percentuálneho podielu zastavanej plochy objektu (alebo objektov) a vymedzenej stavebnej parcely. Zastavaná plocha je vymedzená pôdorysným priemetom obrysu vonkajšieho obvodu zvislých konštrukcií objektu (objektov) umiestneného na vymedzenej ploche na úrovni prvého nadzemného podlažia v styku s terénom. Koeficient zastavania je určený ako maximálny a je uvedený v samostatnej tabuľkovej prílohe pre každú zastavateľnú plochu (stavebný pozemok).

### **Regulatívy funkčného využitia zástavby - stavieb na stavebných pozemkoch**

- Plochy zástavby pre bývanie v rodinnej zástavbe, v rámci zástavby budú aj iné funkčné plochy slúžiace pre trvalé bývanie vrátane nádvoria, obytnej zelene, dopravného a technického príslušenstva viazaného na potrebu bývania. V rámci každej samostatne prevádzkovateľnej stavby musia byť umiestnené všetky funkcie súvisiace s funkciou bývania, najmä plochy a priestory pre statickú dopravu slúžiacu pre stavbu (odstavenie osobných motorových vozidiel bývajúcich obyvateľov) vypočítanej v zmysle príslušnej STN pre stupeň automobilizácie 1:2. Parkovacie státa slúžiace pre návštevy v počte maximálne do 3 státí môžu byť započítané aj na verejných priestranstvách. Prípustné je v zástavbe umiestniť aj doplnkové zložky základnej vybavenosti viazané na potrebu bývania pokiaľ ich prevádzka nebude negatívne obmedzovať bývanie v okolitej zástavbe.
- Plochy zástavby pre skupinové bývanie, v rámci zástavby budú aj iné funkčné plochy slúžiace pre trvalé bývanie vrátane nádvoria, obytnej zelene, dopravného a technického príslušenstva viazaného na potrebu bývania. V rámci každej samostatne prevádzkovateľnej stavby musia byť umiestnené všetky funkcie súvisiace s funkciou bývania, najmä plochy a priestory pre statickú dopravu slúžiacu pre stavbu (odstavenie osobných motorových vozidiel bývajúcich obyvateľov) vypočítanej v zmysle príslušnej STN pre stupeň automobilizácie 1:2. Parkovacie státa slúžiace pre návštevy v počte maximálne do 3 státí môžu byť započítané aj na verejných priestranstvách. Vo vyhradených polohách môžu byť umiestnené aj technické zariadenia verejného charakteru zabezpečujúce základnú potrebu pre skupinu stavieb (transformačné stanice, rozvodne, zdroje tepla, a pod.), prípustné je v zástavbe umiestniť aj doplnkové zložky základnej vybavenosti viazané na potrebu bývania pokiaľ ich prevádzka nebude negatívne obmedzovať bývanie.
- Plochy zástavby pre bývanie a základnú vybavenosť v polyfunkcii s prevahou zložky bývania, pri podiele zložky základnej vybavenosti do 25% podielu podlažnej plochy bloku. V rámci obytnej a vybavenostnej zložky budú aj iné funkčné plochy slúžiace pre trvalé bývanie a prevádzky vybavenosti vrátane nádvoria, obytnej zelene, manipulačných plôch, dopravného a technického príslušenstva viazané na potrebu bývania a vybavenosti. V rámci každej samostatne prevádzkovateľnej stavby musia byť umiestnené všetky funkcie súvisiace s funkciou bývania alebo vybavenosti, najmä plochy a priestory pre statickú dopravu slúžiacu pre stavbu (odstavenie osobných motorových vozidiel bývajúcich obyvateľov a zamestnancov) vypočítanej v zmysle príslušnej STN pre stupeň automobilizácie 1:2. Krátkodobé parkovacie státa slúžiace pre návštevníkov môžu byť započítané aj na verejných priestranstvách. Vo vyhradených polohách môžu byť umiestnené aj technické

zariadenia verejného charakteru zabezpečujúce základnú potrebu pre skupinu stavieb (transformačné stanice, rozvodne, zdroje tepla, a pod.). Zložky vybavenosti musia byť umiestnené tak, aby ich prevádzka neobmedzovala bývanie a nemala negatívny vplyv na bývanie. Vo vyhradených polohách polyfunkcie bývania a základnej vybavenosti môžu byť umiestnené len objekty pre bývanie, integrácia so základnou vybavenosťou je iba možnosťou a nie je podmienkou.

- Plochy zástavby pre bývanie, základnú a vyššiu vybavenosť v polyfunkcii s prevahou zložky bývania, pri podiele zložky vybavenosti do 25% podielu podlažnej plochy bloku. V rámci obytnej a vybavenostnej zložky budú aj iné funkčné plochy slúžiace pre trvalé bývanie a prevádzky vybavenosti vrátane nádvoria, obytnej zelene, manipulačných plôch, dopravné a technické príslušenstvo viazané na potrebu bývania a vybavenosti. V rámci každej samostatne prevádzkovateľnej stavby musia byť umiestnené všetky funkcie súvisiace s funkciou bývania alebo vybavenosti, najmä plochy a priestory pre statickú dopravu slúžiacu pre stavbu (odstavenie osobných motorových vozidiel bývajúcich obyvateľov a zamestnancov) vypočítanej v zmysle príslušnej STN pre stupeň automobilizácie 1:2. Krátkodobé parkovacie státa slúžiace pre návštevníkov môžu byť započítané aj na verejných priestranstvách. Vo vyhradených polohách môžu byť umiestnené aj technické zariadenia verejného charakteru zabezpečujúce základnú potrebu pre skupinu stavieb (transformačné stanice, rozvodne, zdroje tepla, a pod.). Zložky vybavenosti musia byť umiestnené tak, aby ich prevádzka neobmedzovala bývanie a nemala negatívny vplyv na bývanie.

- Vo vymedzenom území zóny bude riešená bytová výstavba vo formách:

**rodinný dom** - určený pre „čisté bývanie“ preferujú sa rodinné domy v samostatne stojacich objektoch, dvojdomy, odsadené od uličnej čiar vo vzdialenosti 6 m podľa výkresu č. 5;

**bytový dom** - určený pre „čisté bývanie“ v obytných blokoch - preferujú sa bytové domy v priestorovej forme kompaktná uličná zástavba odsadená od uličnej čiar podľa výkresu č. 5;

**polyfunkčný bytový dom** - určený pre integráciu zložiek základnej a vyššej vybavenosti v obytných, respektíve stavebných blokoch v časti alebo iba v parteri stavby, v polohe zmiešaných území bývania a vybavenosti s podmienkou, že zložky vybavenosti sú vhodné pre integráciu s bývaním a nebudú bývanie svojou prevádzkou obmedzovať.

- Vo vymedzenom území zóny nie je prípustné umiestňovať objektové alebo areálové priemyselné výrobné prevádzky.

- Vo vymedzenom území zóny nie je prípustné umiestňovať objektové zariadenia individuálnej chatovej rekreácie.

- Vo vymedzenom území zóny je neprípustné umiestňovanie akýchkoľvek dočasných a trvalých poľnohospodárskych zariadení a je neprípustné riešiť a umiestňovať plochy pre trvalé záhradkárské a iné poľnohospodárske využívanie.

- Vo vymedzenom území zóny pri rodinnej zástavbe a v celom obytnom území je neprípustné umiestňovať drobnochovateľské prevádzky a vykonávať drobnochovateľské činnosti.

## Regulatívy pre tvorbu verejných priestorov a priestranstiev

- Plochy verejných priestorov a priestranstiev (nezastavateľné plochy) sú vymedzené uličnou čiarou a stavebnou čiarou tam, kde je zástavba umiestnená v stavebnej čiare polohovo totožnej s uličnou čiarou (stavby prisadené k uličnej čiare).

Verejné priestory a priestranstvá majú podľa tvaru a účelu charakter línie - ulice alebo plochy - námestia, prevádzkovej plochy a sú definované takto:

- Námestie je voľne prístupné priestranstvo plošne rozsiahlejšie pevne vymedzené prvkami zástavby. V rámci vymedzenej plochy sa môžu nachádzať spevnené a nespevnené plochy, cestná, cyklistická a pešia komunikácia a rôzne prvky drobnej architektúry a drevinnej a bylinnej vegetácie. Plochy sú určené predovšetkým pre univerzálne využívanie spoločenského charakteru (zhromaždenia, trhy a pod.) s prioritou pešieho prístupu a pohybu a s osobitne regulovaným dopravným prístupom.

- Ulica je voľne prístupné priestranstvo líniového charakteru pevne vymedzené prvkami zástavby (v časti aj prvkami plotov alebo súvislej zelene umiestnenej pri zástavbe). V rámci vymedzenej plochy sa nachádza cestná, cyklistická a pešia komunikácia, ak to umožňujú priestorové podmienky môžu sa tu nachádzať aj iné spevnené plochy s prvkami drobnej architektúry a nespevnené plochy drevinnej a bylinnej vegetácie.

- Prevádzkové plochy sú voľne prístupné priestranstvá plošne menšie alebo väčšie vymedzené prvkami zástavby. V rámci vymedzenej plochy sa môžu nachádzať spevnené a nespevnené plochy, parkovacie plochy, cestná, cyklistická a pešia komunikácia a rôzne prvky drobnej architektúry a drevinnej a bylinnej vegetácie. Plochy sú určené predovšetkým ako účelové plochy pri zariadeniach vybavenosti a objektoch bývania a zabezpečujú ich potreby s prioritou statickej dopravy návštevníkov a vstupných predpriestorov k prevádzkam vybavenosti a bývania.

Funkcia a význam verejných priestorov a priestranstiev podľa ich polohy a účelu priľahlej zástavby sú definované takto:

- námestie s dominujúcim spoločenským významom je cieľové a ťažiskové miesto územia zóny alebo jej časti;

- ulica s dopravným a spoločenským významom je priestor intenzívneho vnútromestského dopravného pohybu (automobilový - vrátane MHD, cyklistický, peší pohyb) v polohe objektov základnej a vyššej vybavenosti /ul. Prvosienková a ul. Dražovská/;

- ulica s dopravným obslužným významom je priestor vnútromestského dopravného pohybu (automobilový - vrátane MHD, cyklistický, peší pohyb) za daným cieľom v polohe objektov základnej vybavenosti a bývania;

- ulica s obslužným významom je priestor dopravného pohybu (automobilový, cyklistický, peší pohyb) zabezpečujúceho prístup k objektom bývania;

- obytná ulica s obslužným významom je priestor zabezpečujúci regulovaný dopravný prístup k objektom bývania - prístup a vjazd do „obytnej ulice“ nie je obmedzený pre prostriedky osobnej, obslužnej a špeciálnej dopravy, uličný priestor bude upravený tak, aby do týchto ulíc nemohli vozidlá tranzitnej a nákladnej dopravy.

- V priestore obytnej ulice - označenej ako obytná ulica v US- B umiestniť vo vyhradenej polohe prvok malej priestorovej architektúry s účelovým významom vymedziť dopravne ukludnený priestor, obmedziť dopravný prejazd v danom priestore a vytvoriť kulisu pre optický uzáver uličnej línie.

- Zabezpečiť formovanie verejných priestorov z hľadiska ich tvarových parametrov, funkcie a významu v určených polohách tak, ako sú vymedzené a definované vo výkrese č.4 a č. 5. Dodržať priestorovú reguláciu verejných uličných priestorov a usporiadanie funkčných prvkov v štandardnom profile priestoru ulice tak, ako je vykreslené v katalógu štandardných profilov ulíc a miestnych komunikácií, ktorý tvorí samostatnú prílohu a v súlade s výkresom č.5

### Regulatívy pre umiestnenie sídelnej zelene

**1)** Minimálny percentuálny podiel vegetácie na stavebnom pozemku stanovuje koeficient zelene. Vegetáciu prioritne umiestniť na rastlom teréne a na konštrukcii objektu (strecha a pod.).

**2)** Pri zástavbe s prevažujúcou funkciou IBV musí byť 80% vegetácie umiestnenej na rastlom teréne.

**3)** Pri umiestnení na konštrukcii objektu vrátane striech podzemného a nadzemného podlažia je prípustné zohľadniť spôsob zápočtu do celkového podielu.

**4)** Spôsob zápočtu vegetácie do celkového podielu:

a) rastlý terén.....	100%
b) konštrukcia objektu, min. 100 cm substrátu.....	75%
c) konštrukcia objektu, min. 50 cm substrátu.....	50%
d) konštrukcia objektu, min. 20 cm substrátu.....	25%

**5)** Na vymedzených plochách vegetácie musí podiel vzrastlej (stromovej) vegetácie dosahovať podiel min. 40%.

**6)** V rámci plôch zelene nie je prípustné umiestňovať:

- a) inžinierske siete, okrem domových prípojk;
- b) reklamné stavby.

**7)** V rámci formovania verejných priestorov námestia, ulíc a verejných priestranstiev vytvárať podmienky a zabezpečiť osadenie prvkov a plôch verejnej zelene v bodovej alebo líniovej forme.

**8)** V rámci verejných priestorov v obytnej zóne: ÚS-A, ÚS-B, ÚS-C, ÚS-D, zabezpečiť plochy verejnej zelene v minimálnom podiele 10 % z výmery plochy riešeného verejného priestoru jednotlivých územných sektorov.

**9)** Na pozemkoch obytnej a polyfunkčnej zástavby zabezpečiť minimálne 35 %- ný podiel plôch pre obytnú zeleň.

**10)** Vodozadržné opatrenia - dažďové vody v prípade priaznivých geologických pomerov využívať na vsakovanie v danom území a na zavlažovanie zelene v rámci objektov a pozemkov.

**11)** Zabezpečiť radónovú ochranu použitím technických opatrení v súlade s požiadavkami príslušnej legislatívy a predpisov.

**12)** Zabezpečiť v rámci zástavby podmienky pre krátkodobé uskladnenie komunálneho odpadu a jeho organizovanú likvidáciu v súlade s požiadavkami mesta.



**13) V rámci verejných priestorov a ulíc riešiť stromovú zeleň so 70% zapojením porastov . Aleje a stromoradia realizovať s listnatých stromov.**

### **Regulatívy pre začlenenie zástavby do prostredia**

- V polohe pozdĺž Dražovskej ulice formovať komerčnú líniu miestneho významu, vytvoriť podmienky pre kompaktnú uličnú zástavbu s dopravným a obslužným prístupom z cestnej komunikácie a miestnej obslužnej komunikácie, priestor v dotyku s MUK Šindolka I. formovať ako sekundárny lokálny uzlový priestor - námestie . Hlavný reprezentatívny uzlový a vybavenostný uzol v rámci r.ú. realizovať medzi stavebnými blokmi D1,D5, D6 na jednej strane a blokmi D9, D10, D11 na druhej strane.
- Na ceste I. triedy kompletizovať mimoúrovňovú križovatku pre dopravný vstup do riešeného územia a v riešenom území v polohe Prvosienkovej ulice formovať prístupovú dopravnú ulicu. V polohe Dražovskej ulice prístupovú dopravnú a komerčnú ulicu miestneho významu s vyústením do podzemných garážových priestorov územného sektora D.
- V riešenom území zóny formovať mestské prostredie s diferencovanými mestskými priestormi s prevahou obytnosti vo vnútornej polohe územia (zóna bývania) a s prevahou mestskej v okrajovej polohe územia v priestore Dražovskej ulice.
- Charakter, štruktúru a architektúru zástavby podriadiť jej funkčnému účelu a významovej polohe verejných priestorov v území obytnej zóny.

## **B9 CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY**

Chránené územia a objekty, ochranné pásma

### Chránené územia

V riešenom území nie je evidované žiadne chránené územie a ani ochranné pásmo chránených území a nie je navrhované žiadne územie na ochranu. V celej lokalite Párovské lúky a teda aj v riešenom území lokality Šindolka I. je možný výskyt archeologických nálezísk a z tohto dôvodu pred spracovaním projektovej prípravy jednotlivých stavieb je stavebník-investor povinný vyžiadať si vyjadrenie a stanovisko Krajského pamiatkového úradu v Nitre, ktorý určí potrebu predstihového alebo súbežného prieskumu staveniska pri realizácii zástavby.

### Kultúrne pamiatky

Vo vymedzenom území riešenej zóny sa nenachádzajú žiadne evidované kultúrne pamiatky ani pamiatkové územia.

V spodnej časti riešeného územia pri Dražovskej ulici v trase cesty I. triedy č.64 v polohe navrhovanej okružnej križovatky a priestoru navrhovaného pre sformovanie budúceho námestia je v zmysle Zásad pamiatkovej ochrany pre MPR hradného komplexu vymedzená priehľadová os a výhľadové uhly kuželovej roviny v smere k mestskej historickej dominante -

hradnému kopcu s komplexom hradu. Mestská dominanta je významným orientačným prvkom v území mesta a v panoráme mesta v smere severného vstupu do mesta. V smere priehľadovej osi a v polohe vymedzených uhlov výhľadovej kuželovej roviny je možné umiestniť a riešiť výškové usporiadanie zástavby tak, aby nebol narušený priehľad a výhľad k dominante mesta.

#### Ochranné pásma

##### **1) Rešpektovať ochranné pásmo cestných komunikácií:**

pre miestne komunikácie v zastavanom území 6 m od okraja vozovky;

##### **2) Rešpektovať ochranné pásmo Letiska Nitra**

Územie riešené v Územnom pláne zóny Šindolka I, Nitra sa nachádza v ochrannom pásme Letiska Nitra, určené rozhodnutím Leteckého úradu Slovenskej republiky (právny predchodca Dopravného úradu) č. 3151/313-1097 - OP/2008, vydaným dňa 23. 09. 2009, z ktorého vyplývajú pre riešené územie nasledovné obmedzenia stavieb, zariadení nestavebnej povahy (vrátane použitia stavebných mechanizmov) a pod.

2.1) Výškové obmedzenie stavieb, zariadení nestavebnej povahy (vrátane stavebných a iných mechanizmov), porastov a pod., ktoré je stanovené:

a) ochranným pásmom vzletového a približovacieho priestoru s obmedzujúcou výškou v rozmedzí nadmorských výšok cca 257,2 – 265,3 m n.m.Bpv, pričom obmedzujúca výška stúpa v sklone 2 % /1:50/ v smere od letiska;

b) ochranným pásmom kužeľovej plochy letiska s obmedzujúcou výškou objektov v rozmedzí nadmorských výšok cca 259,6 – 275,0 m n.m.Bpv, pričom obmedzujúca výška stúpa v sklone 1:25 /4 %/ v smere od letiska;

c) keďže sa jednotlivé ochranné pásma prelínajú, záväznou výškou pre riešené územie je výška stanovená ochranným pásmom s nižšou hodnotou. Nad tieto výšky je zakázané umiestňovať akékoľvek stavby a zariadenia bez súhlasu Dopravného úradu.

2.2) Ďalšie obmedzenie je stanovené:

a) ochranným pásmom bez laserového žiarenia, v ktorom úroveň vyžarovania nesmie prekročiť hodnotu 50 nW/cm<sup>2</sup>, pričom žiarenie nesmie zapríčiniť vizuálne rušenie letovej posádky lietadla. V pásme bez laserového žiarenia sa zakazuje zriaďovať, prevádzkovať a používať laserové zariadenia, ktorých úroveň vyžarovania v ktoromkoľvek mieste ochranného pásma bez laserového žiarenia by prevyšovala hodnotu 50 nW/cm<sup>2</sup>.

2.3) V zmysle ustanovení § 28 ods. 3 a § 30 leteckého zákona je Dopravný úrad dotknutým orgánom štátnej správy v povoľovacom procese stavieb a zariadení nestavebnej povahy v ochranných pásmach letísk a leteckých pozemných zariadení ako aj pri ďalších stavbách a zariadeniach, ktoré by mohli ohroziť bezpečnosť leteckej prevádzky, na základe čoho je potrebné požiadať Dopravný úrad o súhlas pri:

a) stavbách a zariadeniach, ktoré by svojou výškou, charakterom alebo prevádzkou mohli narušiť vyššie uvedené obmedzenia určené ochrannými pásmami Letiska Nitra;

b) stavbách alebo zariadeniach vysokých 100 m a viac nad terénom;

c) stavbách a zariadeniach vysokých 30 m a viac umiestnených na prírodných alebo umelých vyvýšeninách, ktoré vyčnievajú 100 m a viac nad okolitú krajinu;

d) zariadeniach, ktoré môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov a leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia VVN 110 kV a viac, energetické zariadenia a vysielacie stanice;

e) zariadeniach, ktoré môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá a silné svetelné zdroje.

### 3) Rešpektovať ochranné pásma vodovodov

pre vodovodné potrubia do 500 mm minimálne 1,5 m od vonkajšieho okraja potrubia.

### 4) Rešpektovať ochranné pásma kanalizácie

- a) pre kanalizačné potrubia 3 m obojstranne od vonkajšieho okraja potrubia;
- b) pre kanalizačné potrubia s priemerom do 500 mm 1,5 m od vonkajšieho okraja potrubia horizontálne na obidve strany a s priemerom potrubia nad 500 mm 2,5 m od vonkajšieho okraja potrubia horizontálne na obidve strany;

### 5) Rešpektovať ochranné pásma elektrických zariadení

- a) pri solitérnych transformovniach s napätím do 110 kV 10 m po obvode kolmo od hranice objektu stanice;
- b) pri vstavaných transformovniach je vymedzené obostavanou hranicou objektu elektrickej stanice;
- c) od vonkajších VN a NN podzemných vedení 1 m obojstranne od krajného kábla;

### 6) Rešpektovať ochranné a bezpečnostné pásma plynovodov

- a) ochranné pásmo pre NTL a STL plynovody a plynovodné prípojky v zastavanom území obce 1 m od osi na každú stranu plynovodu;
- b) bezpečnostné pásmo plynovodných STL sietí  $2+0.5xD$  (m) od osi na každú stranu plynovodu pre plynové zariadenia a vedenia plynu.

### 7) Rešpektovať ochranné pásma telekomunikačných vedení

1m na každú stranu u vonkajšieho podzemného telekomunikačného káblového vedenia.

## B10 ETAPIZÁCIA , VECNÁ A ČASOVÁ KOORDINÁCIA USKUTOČŇOVANIA OBNOVY, PRESTAVBY , VÝSTAVBY, ASANÁCII, VYHLÁSENIA CHRÁNENÝCH ČASTÍ PRÍRODY, OCHRANNÝCH PÁSIEM, ZMENY VYUŽITIA ÚZEMIA A INÝCH CIEĽOV A ÚLOH

Etapizácia a postup stavebného rozvoja

Stavebný rozvoj v navrhovanej obytnej zóne Šindolka I. je podmienený zabezpečením pripojovacích dopravných bodov a primárnej verejnej technickej infraštruktúry nutnej pre potrebu realizácie verejnej technickej infraštruktúry v území obytnej zóny. V prvom poradí v rámci prípravy územia pre výstavbu bude potrebné zabezpečiť:

- zrealizovanie prekládky cesty I/64 , ktorá pozostáva z MUK –Šindolka a ulíc Prvosienková a Slnecná dolina vrátane všetkých súvisiacich stavebných objektov. Realizácia limituje dopravný prístup do riešeného územia a dopravné zapojenie riešeného územia do systému nadradenej dopravnej siete mesta;
  - prípravu a realizáciu gravitačného kanalizačného zberača delenej splaškovej kanalizácie v celej jeho dĺžke s prepojením na jestvujúci zberač uložený v Dolnohorskej ulici;
- V druhom poradí a minimálne v súbehu s výstavbou v obytnej zóne bude potrebné zabezpečiť:
- prípravu a realizáciu úpravy parametrov hlavných cestných zberných komunikácií v polohe ulice Dolnohorská a Prvosienkova .

- prípravu a realizáciu prípojného potrubia STL plynovodu s napojením v určenej polohe poblíž križovatky Dolnohorská a Drážovská ul.
- prípravu a realizáciu VN pripojovacích vedení z jestvujúcich TS a VN rozvodov do navrhovaných nových TS v obytnej zóne Šindolka I.

Realizácia vlastnej výstavby v obytnej zóne je možná nezávislo pre zoskupenia individuálnych foriem zástavby a skupinovej bytovej formy zástavby. Realizácia výstavby je limitovaná parcelným vymedzením verejných priestorov, v ktorých bude možné realizovať prístupové komunikácie pre obsluhu a zabezpečenie dopravného prístupu k zástavbe.

1) Realizácia vlastnej výstavby v zóne je prípustná nezávisle pre zoskupenia individuálnych foriem zástavby v ÚS–A a nízkopodlažnej bytovej formy zástavby v ÚS–B. Výstavba je limitovaná realizáciou inžinierskych sietí od určených bodov napojenia na nadradenú sústavu TI.

2) Z hľadiska časového je určené poradie zástavby nasledovné:

1. ETAPA ÚS-C;
2. ETAPA ÚS-B;
3. ETAPA ÚS-A, ÚS-B bez vzájomnej závislosti.

## **B11 POZEMKY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, STAVEBNÚ UZÁVERU, A NA VYKONANIE ASANÁCIÍ**

### **Verejnoprospešné stavby**

Verejnoprospešné stavby a ich poloha (pozemky) sú vymedzené v grafickej časti ÚPN zóny Šindolka I. vo výkresoch č.1: Širšie vzťahy - vymedzené sú verejnoprospešné stavby vyplývajúce z nadradeného stupňa ÚPNO mesta Nitra a č. 9: Výkres verejnoprospešných stavieb- navrhovaných v rámci ÚPN zóny Šindolka I. V nižšie uvedenom popise je označenie zhodné s popisom vo výkresoch č.1 a č.9.

Verejnoprospešné stavby vyplývajúce zo širších územných súvislostí

Uvedené verejnoprospešné stavby majú priamu súvislosť s koncepciou a rozvojom územia obytnej zóny Párovské lúky, determinujú a limitujú formovanie urbanistickej štruktúry v území vymedzenej zóny Šindolka I. ako aj v území lokality Párovských lúk. V kontaktnom území riešenej zóny sa vymedzujú tieto verejnoprospešné stavby (ďalej len VPS) ktoré sú záväznou súčasťou ÚPNO mesta Nitra:

VPS ÚPNO (4.3) – plocha pre umiestnenie miestneho cintorína pre lokalitu mestskej časti Zobor (mimo riešené územie vymedzenej zóny Šindolka I.);

VPS ÚPNO (1.12) – miestna komunikácia, zámer nového cestného prepojenia obytných celkov Diely, Mlynárce a Lúky v trase ulíc Kmeťova – Mlynárecká (mimo riešené územie vymedzenej zóny Šindolka I.);

VPS ÚPNO (1.13) – miestna komunikácia, zámer nového cestného prepojenia v navrhovanom obytnom celku Párovské lúky (Lúčna os) v úseku Mlynárce – Lúky (mimo riešené územie vymedzenej zóny Šindolka I.);

VPS ÚPNO (1.14) – miestna komunikácia, zámer nového cestného prepojenia, pripojovacia komunikácia z cesty I/51 do navrhovaného centra Lúky (mimo riešené územie vymedzenej zóny Šindolka I.);

VPS ÚPNO (1.15) – miestna komunikácia, zámer cestného prepojenia obytných celkov Párovce a Párovské Lúky v trase ulice Rybárska (mimo riešené územie vymedzenej zóny Šindolka I.);

VPS ÚPNO (1.16) – miestna komunikácia, zámer nového cestného prepojenia v navrhovanom obytnom celku Mlynárce - Párovce v trase k ulici Vodná (mimo riešené územie vymedzenej zóny Šindolka I.);

VPS ÚPNO (1.17) – miestna komunikácia, zámer nového cestného prepojenia v navrhovanom obytnom celku Lúky v trase k ulici na Nábřeží pri hydrocentrále s prepojením mimoúrovňovým križovaním cesty I/51 na Kláštorskú ulicu (mimo riešené územie vymedzenej zóny Šindolka I.);

VPS ÚPNO (1.18) – miestna komunikácia, zámer nového cestného prepojenia v navrhovanom obytnom celku Párovské lúky (Lúčna os) v úseku Lúky – Šindolka (mimo riešené územie vymedzenej zóny Šindolka I.);

VPS ÚPNO (1.39) – miestna komunikácia, zámer nového cestného prepojenia z cesty I/51 do priemyselného parku Sever (mimo riešené územie vymedzenej zóny Šindolka I.);

VPS ÚPNO (1.41) – územie pre vytvorenie priestoru pre zadržanie prívodových dažďových vôd v území lokality Párovských lúk v integrálnom spojení so zámerom rozšírenia mestského parku do územia zóny Párovské lúky - park Lúky (mimo riešené územie vymedzenej zóny Šindolka I.) v celkovej výmere 340 000 m<sup>2</sup> a minimálnej výmere 250 000 m<sup>2</sup> pre realizáciu zadržnej plochy prívodovej dažďovej vody.

### **Verejnoprospešné stavby vyplývajúce z návrhu ÚPN zóny Šindolka I.**

Uvedené verejnoprospešné stavby determinujú a limitujú formovanie urbanistickej štruktúry v území vymedzenej zóny Šindolka I.. V riešenom území sa vymedzujú tieto verejnoprospešné stavby (ďalej len VPS):

#### **Dopravné, technické:**

- a) VPS UPNZ 1: cestná komunikácia a verejný priestor, ulica, TI. Úprava podľa požadovaného šírkového parametra.
- b) VPS UPNZ 2 :cestná komunikácia a verejný priestor, ulica, TI. Úprava podľa požadovaného šírkového parametra.
- c) VPS UPNZ 3 :cestná komunikácia a verejný priestor, ulica, TI. Úprava podľa požadovaného šírkového parametra.
- d) VPS UPNZ 4 :cestná komunikácia a verejný priestor, ulica, TI. Úprava podľa požadovaného šírkového parametra.
- e) VPS UPNZ 5 :cestná komunikácia a verejný priestor- obytná ulica ,TI. Úprava podľa požadovaného šírkového parametra.
- f) VPS UPNZ 6 :cestná komunikácia a verejný priestor- obytná ulica, TI. Úprava podľa požadovaného šírkového parametra.
- g) VPS UPNZ 7 :cestná komunikácia a verejný priestor- peší chodník, verejná zeleň, TI, Úprava podľa požadovaného šírkového parametra.
- h) VPS UPNZ 8: parkovisko, sprievodná zeleň.
- i) VPS UPNZ 9 :cestná komunikácia a verejný priestor, ulica, TI. Úprava podľa požadovaného šírkového parametra.
- j) VPS UPNZ 10 :cestná komunikácia a verejný priestor- obytná ulica TI. Úprava podľa požadovaného šírkového parametra.
- k) VPS UPNZ 11 :cestná komunikácia a verejný priestor, ulica, TI. Úprava podľa požadovaného šírkového parametra.
- l) VPS UPNZ 12 :verejný priestor, pešie priestranstvo, verejná zeleň, TI.
- m) VPS UPNZ 13 :cestná komunikácia a verejný priestor, TI, zaslepenie Dražovskej ulice Úprava podľa požadovaného šírkového parametra.

n) VPS UPNZ 14 :STL plynovod prípojný, 22 kV elektrické káblové vedenie v smere do TS 0051 203, kanalizačný zberač stoka „D“ DN400 (až po jestvujúcu kanalizáciu DN 1000 Dolnohorská ulica).

o) VPS UPNZ 15 : 22 kV elektrické káblové vedenie ,TS 1 nová, detské ihrisko, dopravné plochy a parkoviská, sprievodná zeleň.

## 2)Verejnoprospešné stavby v riešenom území prevzaté z ÚPNO mesta Nitra

VPS UPN 1: šírková úprava uličného profilu ulíc Dolnohorská a Prvosienková (označenie v ÚPN mesta Nitra :VPS ÚPNO 1.19)

### Pozemky pre stavebnú uzáveru a na vykonanie asanácie

Na území riešenej zóny nie sú požiadavky na vyhlásenie pozemkov pre stavebnú uzáveru a ani na vykonanie asanácie.

### Použité podklady, zdroje poznania

Mapové podklady

- **Digitálna mapa mesta Nitra –výrez pre r.ú.** (podklad mesta Nitra) a polohopisné a výškopisné zameranie územia, základný podklad pre grafické výstupy, kresba je na úrovni údajov v evidencii katastra nehnuteľností k roku 06/2021 a nezodpovedá v určitých polohách jestvujúcemu stavu stavieb, ktoré neboli zapísané do evidencie nehnuteľností v uvedenom roku, alebo sú reálne v inej polohe ako je zakreslené v evidencii;
- **Digitálne ortofoto** vyhotovená v r. 2021/google earth/, smerný a informatívny podklad pre konfrontáciu stavu povrchových javov v území;
- **Digitálna mapa výškopisu** – domeranie pre merítko 1 : 1 000 (podklad Ing. Duchoň);
- **Príprava strategického parku Nitra** /záväzný východiskový podklad, mesto Nitra/;

Dokumentácie

- **Aurex – Konceptia územného rozvoja Slovenska KURS 2001**, v znení KURS 2011 MŽ SR, Bratislava ;
- **ÚPN VÚC Nitrianskeho kraja** (spracovaný spoločnosťou AUREX s.r.o. Bratislava v r. 1998 a jeho zmeny a doplnky z roku 2015,
- **ÚPN mesta Nitra** (spracovanej spoločnosťou SAN – HUMA ´90 s.r.o. Nitra v r. 1993, Ing. arch. Milan Csanda, Ing. arch. Vladimír Jarabica), záväzný východiskový podklad;
- **Zadanie pre spracovanie Územného plánu zóny (ÚPN – Z) Šindolka I.,Nitra** ,SAN – HUMA ´90 s.r.o. Nitra v r. 2008 /priamy, východiskový podkladom pre vypracovanie návrhu ÚPN - Z Šindolka I., Nitra;
- **Územný plán zóny Párovské lúky časť Šindolka I.** (spracovanej spoločnosťou SAN – HUMA ´90 s.r.o. Nitra v r. 20210, Ing. arch. Vladimír Jarabica);
- **MÚSES sídelného útvaru Nitra** (spracovaný spoločnosťou SAN – HUMA ´90 s.r.o. Nitra v spolupráci so spoločnosťou Regioplán Nitra v r. 1997, Ing. Z. Rózová a kol.), východiskový podklad;
- **Generel plynofikácie mesta Nitra** (spracovaný firmou Naftoprojekt Poprad v roku 1988, Ing. Čižmárik), smerný a informatívny podklad;
- **Urbanistická štúdia – Nová obytná štvrť Nitra**, (spracovaná Ing. arch. Šabíkom, Ing. arch. Vavricom a kol. v r. 1999), smerný podklad;
- **Štúdia „Priemyselný park Nitra – sever“** (spracovaná Ing. arch. I. Feníkom v r. 2005), východiskový podklad pre širšie územné súvislosti.

#### Ostatné použité podklady

- Zásady pamiatkovej starostlivosti pamiatkovej zóny Nitra – aktualizácia 1995 (spracované Pamiatkovým ústavom, Bratislava v roku 1995, Ing. arch. Mrázová), východiskový podklad;
- Urbanistická štúdia zóny Párovské lúky s variantným riešením, spracovateľ San-Huma'90 s.r.o. Nitra, Ing. arch. V. Jarabica, Ing. arch. M. Csanda v r. 2007, podklad východiskový pre koncepciu rozvoja územia;
- Dokument o zrušení ochranného pásma II. stupňa vodných zdrojov nachádzajúcich sa vo vymedzenom území vydaný OÚŽP odbor ochrany zložiek životného prostredia zo dňa 01.03.2005

## **C Závazná časť**

**1)** Územný plán zóny Šindolka I., Nitra je územným plánom zóny podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a vyhlášky č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii. Tvorí podklad pre stanovenie záväzných podmienok pre rozvoj, organizáciu a stavebnú činnosť v riešenom území zóny.

**2)** Územný plán zóny Šindolka I., Nitra stanovuje v riešenom území zóny vymedzenej Územným plánom mesta Nitra, schváleným Mestským zastupiteľstvom v Nitre uznesením č. 169/2003 zo dňa 22.5.2003 a jeho neskorších zmien a doplnkov záväznú regulatívu:

- a) regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb;
- b) regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia;
- c) regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok;
- d) určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb;
- e) regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby a do ostatnej krajiny;
- f) požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov;
- g) umiestnenie zelene a ostatných prvkov územného systému ekologickej stability na jednotlivých pozemkoch;
- h) etapizáciu a vecnú a časovú koordináciu uskutočňovania výstavby v území;
- i) pozemky na verejnoprospešné stavby, stavebnú uzáveru a vykonanie nevyhnutnej asanácie;
- j) zoznam verejnoprospešných stavieb.

**3)** Záväznú časť tvorí textová časť tohto všeobecne záväzného nariadenia a grafická časť územného plánu zóny v rozsahu:

- a) výkres č. 5- Výkres priestorovej a funkčnej regulácie
- b) výkres č. 9 - Výkres verejnoprospešných stavieb

**4)** Územný plán zóny Šindolka I., Nitra nenahrádza rozhodnutie o umiestnení stavby v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. Podmienky a regulatívy stanovené v tomto územnom pláne zóny budú východiskovým podkladom pre usmerňovanie a reguláciu zástavby v území zóny a jednotlivých stavebných objektov, pre ktoré bude prebiehať samostatný proces územného konania s rozhodnutím o umiestnení stavby na jednotlivom pozemku.

### **C1 Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb**

Územný plán zóny Šindolka I., Nitre tvorí podklad pre stanovenie záväzných podmienok pre rozvoj, organizáciu a stavebnú činnosť v riešenom území .

**1)** Hraničné vymedzenie územia zóny Šindolka I., Nitra v zmysle schváleného Územného plánu mesta Nitra, tak ako je zakreslené v grafickej časti Územného plánu zóny Šindolka I., Nitra (ÚPNZ) Šindolka I., Nitra, vo výkresoch č. 1 až č. 9 predstavuje riešené územie o rozlohe 19, 9536 ha.



**2)** V rámci riešenia súvislostí líniových stavieb dopravnej a technickej infraštruktúry mimo vymedzenú hranicu územia zóny a v riešenom území rešpektovať výstavbu inžinierskych sietí a komunikácií budovaných v rámci stavby: "Príprava strategického parku Nitra" členenú na časti:

- a) MUK Šindolka I.;
- b) Prekládka cesty I/64;
- c) Úprava a predĺženie ul. Prvosienková a ul. Slnečná dolina.

**3)** Riešené územie zóny je z hľadiska urbanistickej koncepcie členené na funkčne a priestorovo homogénne jednotky – územné sektory a jednotlivé pozemky, pre ktoré sú stanovené záväzné regulatívy vychádzajúce zo zastavovacích podmienok na umiestňovanie stavieb, ktoré určujú prípustný spôsob využitia územia a obmedzujú, vylučujú, alebo podmieňujú umiestňovanie stavieb na jednotlivých pozemkoch.

#### **4) Územné sektory (ÚS)**

predstavujú základné funkčné a priestorové členenie zóny pre účel podrobnej regulácie.

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

### **1) ÚZEMNÝ SEKTOR – A**

#### **1.1) Prevažujúca funkcia bývanie vo forme individuálnej bytovej výstavby ( IBV)**

Územie /územný sektor/ bývalých viníc, dlhodobo bez využitia.

*Intervenčná plocha:* 68 000 m<sup>2</sup>

Na plochách zástavby pre bývanie vo forme rodinnej zástavby realizovať aj funkčné plochy slúžiace pre trvalé bývanie vrátane nádvoria, obytnej zelene, dopravného a technického príslušenstva viazaného na potrebu bývania. V rámci každej samostatne prevádzkovateľnej stavby musia byť na pozemku stavby umiestnené všetky funkcie súvisiace s funkciou bývania, najmä plochy a priestory pre statickú dopravu slúžiacu pre stavbu (odstavenie osobných motorových vozidiel bývajúcich obyvateľov) vypočítanej v zmysle príslušnej STN pre stupeň automobilizácie 1:2. Parkovacie miesta slúžiace pre návštevy v počte maximálne jedno parkovacie miesto môžu byť započítané aj vo verejných priestranstvách.

Na stavebných pozemkoch: A94, A83, A71, A60, A49, A44, A24 je povinnosť realizovať v juhozápadnej časti uvedených pozemkov pozdĺž verejnej komunikácie výsadbu vyššej stromovej vegetácie, ako súčasť stromoradia.

#### **1.2) Prípustný spôsob využitia pozemkov a stavieb:**

- a) stavby individuálneho bývania formou samostatne stojacich rodinných domov, dvojdomov a mestských víl;
- b) miestne cesty, pešie komunikácie;
- c) stavby, zariadenia a plochy technickej infraštruktúry, vedenia technickej infraštruktúry
- d) obytná ulica - ulica s prvkami upokojenia dopravy, okrem dopravnej funkcie aj funkcia pobytová so zdôraznenou zeleňou-stromoradie, aleje a prvky drobnej architektúry. V spoločnom dopravnom priestore je umožnený peší pohyb, cyklistická, automobilová doprava, pobyt osôb za podmienok stanovených platnými pravidlami cestnej premávky (cesty funkčnej triedy D1);
- e) uličná, verejná, líniová zeleň, zeleň záhrad pri rodinných domoch;
- f) plochy statickej dopravy – parkoviská, odstavné plochy. Nabíjacie stanice elektromobilov integrované v rámci plôch statickej dopravy.

#### **1.3) Podmienečne prípustný spôsob využitia pozemkov a stavieb:**

doplnkové drobné stavby k hlavnej stavbe do 25 m<sup>2</sup> s podmienkou dodržania koeficientu zastavanosti stavebného pozemku.

**1.4) Nepripustné podmienky využitia pozemkov a stavieb:**

- a) výrobné služby, výrobná a priemyselná výroba, individuálne garáže, doplnkové stavby na chov hospodárskych zvierat, šeliem, nebezpečných exotických zvierat a dravcov;
- b) stavby a areály s rekreačnou funkciou (rekreačné chaty, rekreačné stavby a areály).

**1.5) Koeficient zastavanosti stavebného pozemku (Kz):**

- a) v oblasti obytná ulica  $Kz \leq 0,40$
- b) s voľne stojacími RD mimo obytných ulíc  $Kz \leq 0,30$
- c) pre dvojdomy  $Kz \leq 0,35$

**1.6) Koeficient spevnených plôch stavebného pozemku (Ksp):**

- a) v oblasti obytná ulica  $Ksp \leq 0,20$
- b) s voľne stojacími RD mimo obytných ulíc  $Ksp \leq 0,25$
- c) pre dvojdomy  $Ksp \leq 0,35$

**1.7) Index podlažných plôch stavebného pozemku (lpp):**

- a) v oblasti obytná ulica  $lpp \leq 0,8$
- b) s voľne stojacími RD mimo obytných ulíc  $lpp \leq 0,6$
- c) pre dvojdomy  $lpp \leq 0,7$

**1.8) Koeficient vegetačných plôch stavebného pozemku (Kvp):**

- a) v oblasti obytná ulica  $Kvp \geq 0,4$
- b) v oblasti s voľne stojacími RD mimo obytných ulíc  $Kvp \geq 0,45$
- c) pre dvojdomy  $Kvp \geq 0,3$

**1.9) Podlažnosť:** maximálne 2 NP s možnosťou realizácie strešnej konštrukcie, alebo ustúpeného podlažia

**2.) ÚZEMNÝ SEKTOR - B**

**2.1) Prevažujúca funkcia: Nízkopodlažná bytová výstavba do 3NP**

Územie /územný sektor/ bývalých viníc, dlhodobo bez využitia.

*Intervenčná plocha:* 13 650 m<sup>2</sup>

Na plochách zástavby pre skupinové bývanie realizovať aj iné funkčné plochy slúžiace pre trvalé bývanie vrátane nádvoria, obytnej zelene, dopravného a technického príslušenstva viazaného na potrebu bývania. V rámci každej samostatne prevádzkovateľnej stavby musia byť umiestnené na pozemku stavby všetky funkcie súvisiace s funkciou bývania, najmä plochy a priestory pre statickú dopravu slúžiacu pre stavbu (odstavenie osobných motorových vozidiel bývajúcich obyvateľov) vypočítanej v zmysle príslušnej STN pre stupeň automobilizácie 1:2. Parkovacie miesta slúžiace pre návštevy v počte maximálne jedno parkovacie miesto môžu byť započítané aj vo verejných priestoroch. Vo vyhradených polohách môžu byť umiestnené aj technické zariadenia verejného charakteru zabezpečujúce základnú potrebu pre skupinu stavieb (transformačné stanice, rozvodne, zdroje tepla, a pod.).

Na stavebných pozemkoch: B7 až B11 a B20 je povinnosť realizovať v juhozápadnej časti uvedených pozemkov pozdĺž verejnej komunikácie výsadbu vyššej stromovej vegetácie, ako súčasť stromoradia.

**2.2) Prípustný spôsob využitia pozemkov a stavieb:**

- a) nízkopodlažná bytová výstavba do 3NP;

- b) miestne cesty, pešie komunikácie;
- c) stavby, zariadenia a plochy technickej infraštruktúry, vedenia technickej infraštruktúry
- d) obytná ulica;
- e) uličná, verejná, líniová zeleň, obytná zeleň;

**2.3) Podmienečne prípustný spôsob využitia pozemkov a stavieb:**

Služby a drobné prevádzky základnej občianskej vybavenosti funkčne v súlade s bývaním; bez negatívnych vplyvov na bývanie (neobťažujúce okolie hlukom, dopravnou záťažou) lokalizovať v US-B, stavebný objekt B20, B29.

**2.4) Nepřípustné podmienky využitia pozemkov a stavieb:**

- a) výrobné služby, výrobné a priemyselné funkcie, prevádzky typu obchodných reťazcov, stavby individuálnych garáží, doplnkové stavby na chov hospodárskych zvierat, šeliem, nebezpečných exotických zvierat a dravcov;
- b) stavby a areály s rekreačnou funkciou (rekreačné chaty, rekreačné stavby a areály).

**2.5) Koeficient zastavanosti stavebného pozemku  $K_z \leq 0,30$**

**2.6) Koeficient spevnených plôch stavebného pozemku  $K_{sp} \leq 0,30$**

**2.7) Index podlažných plôch stavebného pozemku  $I_{pp} \leq 0,9$**

**2.8) Koeficient vegetačných plôch stavebného pozemku  $K_{vp} \geq 0,4$**

**2.9) Podlažnosť:** maximálne 3 NP s možnosťou realizácie strešnej konštrukcie, alebo ustúpeného podlažia

**3. ) ÚZEMNÝ SEKTOR - C**

**3.1) Prevažujúca funkcia: občianska vybavenosť komerčného charakteru**

Územie /územný sektor/ bývalých viníc, dlhodobé bez využitia.

*Intervenčná plocha: 11 772 m<sup>2</sup>*

Komplexne vybavený sektor s komerčnou občianskou vybavenosťou, službami verejnou zeleňou a detským ihriskom. Komerčná vybavenosť pre spádové územie zóny a príľahlej časti Zobora. Vo vyhradených polohách je prípustné umiestniť aj technické zariadenia verejného charakteru zabezpečujúce základnú potrebu pre skupinu stavieb (transformačné stanice, rozvodne, zdroje tepla, a pod.). Normovú potrebu odstavných a parkovacích plôch zabezpečiť na pozemku stavby s možnosťou započítania miest pre návštevy vo verejných priestoroch s podmienkou, že zostanú verejne prístupné.

**3.2) Prípustný spôsob využitia pozemkov a stavieb:**

- a) stavby komerčnej občianskej vybavenosti a služieb;
- b) prevádzka typu obchodných reťazcov a predajne s predajnou plochou väčšou ako 200 m<sup>2</sup> (retail);
- c) miestne cesty, pešie komunikácie, verejne prístupné pešie priestranstvá;
- d) stavby, zariadenia a plochy technickej infraštruktúry, vedenia technickej infraštruktúry;
- e) plochy statickej dopravy (parkoviská, odstavné plochy), spevnené manipulačné plochy;
- f) spevnené plochy a zastávky mestskej hromadnej dopravy;
- g) uličná, verejná, líniová zeleň;
- h) detské ihrisko, voľnočasové plochy pre mládež;
- i) prvky drobnej architektúry.

### 3.3) Podmienečne prípustný spôsob využitia pozemkov a stavieb:

Nabíjacie stanice elektromobilov integrované v rámci plôch statickej dopravy.

### 3.4) Nepripustné podmienky využitia pozemkov a stavieb:

- a) výrobné služby, výrobné a priemyselné funkcie, individuálne garáže, doplnkové stavby na chov hospodárskych zvierat, šeliem, nebezpečných exotických zvierat a dravcov;
- b) stavby a areály s rekreačnou funkciou (rekreačné chaty, objekty a areály);
- c) bývanie.

### 3.5) Koeficient zastavanosti stavebného pozemku $K_z \leq 0,30$

### 3.6) Koeficient spevnených plôch stavebného pozemku $K_{sp} \leq 0,50$

### 3.7) Index podlažných plôch stavebného pozemku $I_{pp} \leq 0,3$

### 3.8) Koeficient vegetačných plôch stavebného pozemku $K_{vp} \geq 0,2$

### 3.9) Podlažnosť: maximálne 3 NP s maximálnou konštrukčnou výškou stavieb 10 m.

## 4.) ÚZEMNÝ SEKTOR - D

### 4.1) Prevažujúca funkcia: bývanie vo forme stredno-podlažnej hromadnej bytovej výstavby (HBV) s doplnkovou občianskou vybavenosťou

Územie /územný sektor/ bývalých viníc, dlhodobo bez využitia, Dražovská ulica s dopravným zaslepením.

*Intervenčná plocha:* 46 149 m<sup>2</sup>

- a) plochy pre bývanie a polyfunkciu bývania základnej a/alebo vyššej občianskej vybavenosti s prevahou zložky bývania, pri podiele zložky základnej vybavenosti do 25% podielu podlažnej plochy bloku, umiestnenej v priestoroch parteru, najviac do úrovne 2NP;
- b) plochy zariadení základnej vybavenosti nenáročných na dopravnú obsluhu (škôlka, jasle, predajne do 200 m<sup>2</sup> predajnej plochy, nevýrobné služby) v stavebnom bloku D7 do výšky max. 10 m od terénu. V stavebnom bloku D7 na 1 NP zachovať v celej šírke voľný nezastavaný priestor, ako verejný priestor pasáže naväzujúci na rozsiahlejšie pešie priestranstvo vybavenostného uzlového priestoru, ktorý pokračuje ďalej na severovýchod.
- c) v rámci obytnej a vybavenostnej zložky je nutné realizovať aj funkčné plochy slúžiace pre trvalé bývanie a prevádzky vybavenosti vrátane nádvorí, obytnej zelene, oddychových a voľnočasových plôch pre všetky vekové kategórie, manipulačných plôch, dopravné a technické príslušenstvo viazané na potrebu bývania a vybavenosti. V každej samostatne prevádzkovateľnej stavbe musia byť na pozemku stavby umiestnené všetky funkcie súvisiace s funkciou bývania alebo vybavenosti, najmä plochy a priestory pre statickú dopravu slúžiacu pre stavbu (parkovanie osobných motorových vozidiel bývajúcich obyvateľov a zamestnancov) riešené v zmysle príslušnej STN pre stupeň automobilizácie 1:2. Krátkodobé parkovacie státa slúžiace pre návštevníkov môžu byť započítané aj vo verejných priestranstvách s podmienkou, že zostanú verejne prístupné. Vo vyhradených polohách môžu byť umiestnené aj technické zariadenia verejného charakteru zabezpečujúce základnú potrebu pre skupinu stavieb (transformačné stanice, rozvodne, zdroje tepla, a pod.). Zložky vybavenosti v polyfunkcii s bývaním musia byť umiestnené tak, aby ich prevádzka neobmedzovala bývanie a nemala negatívny vplyv na bývanie. Vo vyhradených polohách polyfunkcie bývania a základnej vybavenosti môžu byť umiestnené len objekty pre bývanie, integrácia so základnou vybavenosťou je iba možnosťou a nie je podmienkou.

### 4.2) Prípustný spôsob využitia pozemkov a stavieb:

- a) stavby pre trvalé bývanie – bytové domy v zástavbe uličnej kompaktnej;

- b) polyfunkčné stavby bývania a občianskej vybavenosti v zástavbe uličnej kompaktnej v stavebných blokoch č. D1, D4, D5, D6, D8, D9, D10, D11, D12;
- c) stavby občianskej vybavenosti typu obchod a služby, predškolské a mimoškolské zariadenia pre deti a mládež, zariadenia verejného stravovania, ambulantné zdravotnícke zariadenia, sociálne zariadenia pre seniorov v zástavbe uličnej kompaktnej v stavebných blokoch č. D6, D7, D10;
- d) miestne cesty, pešie komunikácie, verejne prístupné pešie priestranstvá, námestie;
- e) stavby, zariadenia a plochy technickej infraštruktúry, vedenia technickej infraštruktúry;
- f) plochy statickej dopravy (parkoviská, odstavné plochy), spevnené manipulačné plochy;
- g) spevnené plochy a zastávky mestskej hromadnej dopravy;
- h) uličná, verejná, líniová zeleň;
- i) ihrisko pre deti a mládež, oddychové a voľnočasové plochy pre obyvateľov;
- j) prvky drobnej architektúry;
- k) v stavebnom bloku D7 riešiť priechod resp. pasáž v celej šírke ulice ako verejný priestor.

#### 4.3) Podmienečne prípustný spôsob využitia pozemkov a stavieb:

- a) elektro - nabíjacie stanice elektromobilov integrované v rámci plôch statickej dopravy;
- b) služby, drobné prevádzky v parteri stavieb bez negatívneho vplyvu na prevažujúcu funkciu bývania;

#### 4.4) Nepřípustné podmienky využitia pozemkov a stavieb:

- a) výrobné a priemyselné funkcie, prevádzky typu obchodných reťazcov a predajne s predajnou plochou väčšou ako 200 m<sup>2</sup>, individuálne garáže, doplnkové stavby na chov hospodárskych zvierat, šeliem, nebezpečných exotických zvierat a dravcov;
- b) stavby a areály s rekreačnou funkciou (rekreačné chaty, objekty a areály).

#### 4.5) Koeficient zastavanosti stavebného pozemku $K_z \leq 0,30$

#### 4.6) Koeficient spevnených plôch stavebného pozemku $K_{sp} \leq 0,35$

#### 4.7) Index podlažných plôch stavebného pozemku $I_{pp} \leq 1,8$

#### 4.8) Koeficient vegetačných plôch stavebného pozemku $K_{vp} \geq 0,35$

#### 4.9) Podlažnosť: maximálne 6 NP s možnosťou realizácie ustúpeného podlažia ukončeného plochou strechou

#### 5) Prípustné formy bytovej výstavby vo vymedzenom území zóny Šindolka I., Nitra:

- a) rodinný dom a mestská vila** - určené pre „čisté bývanie“ v samostatne stojacich objektoch, dvojdomy, alebo v radovej uličnej zástavbe odsadením od uličnej čiary vo vzdialenosti 6 m podľa grafickej časti - výkres č. 5;
- b) bytový dom** - určený pre „čisté bývanie“ v obytných blokoch v priestorovej forme kompaktná uličná zástavba odsadená od uličnej čiary podľa grafickej časti - výkres č. 5;
- c) polyfunkčný bytový dom** - určený pre integráciu zložiek základnej a vyššej vybavenosti v obytných, respektíve stavebných blokoch v časti alebo iba v parteri stavby, v polohe zmiešaných území bývania a vybavenosti s podmienkou, že zložky vybavenosti sú vhodné pre integráciu s bývaním a nebudú bývanie svojou prevádzkou obmedzovať.

#### 6) Regulatívy oplotenia stavebných pozemkov územný sektor A a B

##### 6.1) Prípustné formy uličného oplotenia pozemkov rodinných domov:

- a) v uličnej čiare zástavby oplotenie rodinných domov nesmie presiahnuť maximálnu výšku 1,80 m od úrovne chodníka, alebo komunikácie príľahlého uličného priestoru;

- b) v uličnej čiare môže oplotenie pozostávať z plného murovaného alebo betónového múrika, ktorého výška môže dosiahnuť maximálne 0,90 m od úrovne chodníka, alebo komunikácie priľahlého uličného priestoru. Ostatná časť uličného oplatenia do maximálnej výšky 1,8 m musí byť zhotovená z priehľadného materiálu (pletivo, latky, kovová konštrukcia a pod.);
- c) ak tvoria oplotenie murované stĺpiky ich maximálna výška nesmie presiahnuť výšku 1,80 m od úrovne chodníka, alebo komunikácie priľahlého uličného priestoru;
- d) oplotenie v polohe uličnej čiar je prípustné riešiť aj v kombinácii nepriehľadných častí (plné murivo s nikou na odpadové nádoby, elektromer, plynomer) a transparentných častí v pomere 30:70, alebo kombináciou živého vegetačného oplatenia, alebo iba vegetačného oplatenia;
- e) oplotenie musí byť v súlade s charakterom existujúceho okolitého uličného oplatenia, v uličnej čiare materiálovo a vo forme zosúladené.

6.2) V územných sektoroch nízkopodlažnej obytnej zástavby do 3NP a v stavebnom bloku bytovej zástavby v polohe uličnej čiar, ak nie je polohovo spoločná so stavebnou čiarou, teda v prípadoch zástavby odsadenej od uličnej čiar, je prípustné riešiť oplotenie stavebného pozemku pevným nízkym plotom, alebo „zeleným – tzv. „živým“ plotom do maximálnej výšky 1,2 m, pričom tvarové, materiálové a výškové riešenie oplatenia musí byť v úseku jednotlivých stavieb umiestnených v bloku jednotné a v rámci celého bloku architektonicky zosúladené.

#### **6.3) Prípustné formy oplatenia pozemku medzi susediacimi pozemkami (vnútorné oplatenie):**

- a) vnútorné oplotenie medzi susediacimi pozemkami s maximálnou výškou 1,8 m od úrovne rastlého terénu pozemku stavby;
- b) oplotenie zhotovené z transparentných materiálov – pletiva, alebo v kombinácii so živým plotom zo stálo zelených porastov;
- c) plné bariérové oplotenie v rozsahu maximálne 30% z dĺžky jednotlivých úsekov vnútorného oplatenia pozemku;
- d) prípustný je betónový základ oplatenia max. do výšky 1,0 m od rastlého terénu pozemku stavby za dodržania celkovej výšky oplatenia 1,8 m.

#### **6.4) Nepripustné formy oplatenia pozemkov:**

- a) uličné oplotenie z celoplošne nepriehľadnej konštrukcie s výškou nad 1,2 m od úrovne chodníka, alebo komunikácie priľahlého uličného priestoru;
- b) uličné oplotenie s výškou nad 1,8 m od úrovne chodníka, alebo komunikácie priľahlého uličného priestoru;
- c) vnútorné oplotenie medzi susediacimi pozemkami z celoplošne nepriehľadnej konštrukcie;
- d) vnútorné oplotenie medzi susediacimi pozemkami s výškou nad 1,8 m od úrovne rastlého terénu pozemku stavby;
- e) oplotenie zasahujúce do rozhľadového poľa pripojenia stavby na komunikáciu;
- f) oplotenie, ktoré ohrozuje bezpečnosť účastníkov cestnej premávky a iných osôb.

### **7. ) ÚZEMNÝ SEKTOR - E**

#### **7.1) Prevažujúca funkcia: dopravná a technická infraštruktúra**

Územie Dolnohorskej ulice/územný sektor/.

*Intervenčná plocha:* 4 917 m<sup>2</sup>

Komplexne vybavený sektor, ktorý tvorí výhradne uličný priestor-Dolnohorskej ulice.

Prioritne dopravný priestor, v ktorom je prípustné umiestňovať inžinierske siete a určené dopravné stavby.

#### **7.2) Prípustný spôsob využitia územia:**

- a) miestna komunikácia, pešie komunikácie, cyklistický chodník verejne prístupné pešie priestranstvá;
- b) stavby, zariadenia a plochy technickej infraštruktúry, vedenia technickej infraštruktúry;
- c) plochy statickej dopravy ( parkoviská, odstavné plochy);
- d) spevnené plochy a zastávky mestskej hromadnej dopravy;
- e) uličná, verejná, líniová zeleň;
- f) prvky drobnej architektúry;

**7.3) Neprípustné podmienky využitia pozemkov a stavieb:**

Funkcie, stavby a zariadenia nesúvisiace s prevažujúcou funkciou dopravnej a technickej vybavenosti.

**7.4) Koeficient spevnených plôch stavebného pozemku**  $K_{sp} \leq 0,90$

**7.5) Koeficient vegetačných plôch stavebného pozemku**  $K_{vp} \geq 0,1$

**8. ) ÚZEMNÝ SEKTOR - F**

**8.1) Prevažujúca funkcia: dopravná a technická infraštruktúra**

Územie Prvosienkovej ulice /územný sektor/.

*Intervenčná plocha:* 10 789 m<sup>2</sup>

Komplexne vybavený sektor, ktorý tvorí výhradne uličný priestor - Prvosienkovej ulice.

Prioritne dopravný priestor, v ktorom je prípustné umiestňovať inžinierske siete, a určené dopravné stavby.

**8.2) Prípustný spôsob využitia územia:**

- a) miestna komunikácia , pešie komunikácie, cyklistický chodník verejne prístupné pešie priestranstvá;
- b) stavby, zariadenia a plochy technickej infraštruktúry, vedenia technickej infraštruktúry;
- c) plochy statickej dopravy ( parkoviská, odstavné plochy);
- d) spevnené plochy a zastávky mestskej hromadnej dopravy;
- e) uličná, verejná, líniová zeleň;
- f) prvky drobnej architektúry;

**8.3) Neprípustné podmienky využitia pozemkov a stavieb:**

Funkcie, stavby a zariadenia nesúvisiace s prevažujúcou funkciou dopravnej a technickej vybavenosti.

**8.4) Koeficient spevnených plôch stavebného pozemku**  $K_{sp} \leq 0,75$

**8.5) Koeficient vegetačných plôch stavebného pozemku**  $K_{vp} \geq 0,25$

**C2 Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia**

**1) Regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia**

1.1) V polohe Prvosienkovej a Dražovskej ulice formovať prístupovú dopravnú ulicu.

1.2) Zabezpečiť podmienky pre realizáciu základnej dopravnej cestnej siete v riešenom území zóny s väzbou na kontaktné územie v navrhovaných trasách komunikácií funkčnej triedy C2 a C3.

1.3) Zabezpečiť podmienky pre realizáciu obslužnej cestnej siete v riešenom území zóny v navrhovaných trasách komunikácií funkčnej triedy C3 a D1.

1.4) Kategórie jednotlivých komunikácií riešiť v súlade s katalógom štandardných profilov ulíc a miestnych komunikácií v prílohe textovej časti.

1.5) V profile ciest, kde to umožňujú priestorové podmienky riešiť obojstranne parkovacie pruhy.

1.6) Na cestách funkčnej triedy C1 a C2 v priestore Dolnohorskej, Prvosienkovej, Slnčná dolina a Dražovskej ulice vytvoriť podmienky pre možnosť trasovania liniek a umiestnenia zastávok MHD.

1.7) V územných sektoroch A a B riešiť normovú potrebu odstavných a parkovacích plôch na pozemku stavby s možnosťou započítať maximálne jedno parkovacie miesto pre návštevy vo verejných priestoroch.

1.8) V územných sektoroch C a D riešiť normovú potrebu odstavných a parkovacích plôch na pozemku stavby s možnosťou započítania miest pre návštevy vo verejných priestoroch s podmienkou, že zostanú verejne prístupné.

1.9) Potrebu na krátkodobé parkovanie návštevníkov územia zabezpečiť v rámci vymedzených odstavných parkovacích pruhov pozdĺž komunikácií.

1.10) Cyklistické chodníky zabezpečiť v trasách ciest funkčnej triedy C2 – Dolnohorská ulica, Prvosienková, ulica Slnčná dolina a Dražovská ulica. V trase Prvosienkovej ulici pozdĺž vymedzených miestnych komunikácií v šírke 3m, oddelené od cesty zeleným pásom.

1.11) Cyklistické pásy zabezpečiť na cestách funkčnej triedy C3 vyznačením v telese cesty obojstranne v šírke 0,75 m.

1.12) Vo verejných priestoroch zabezpečiť priestorové podmienky pre peší pohyb vo forme námestia (pre rozptylový peší pohyb), chodníkov pre peších (v priestoroch dopravných ulíc) a obytných ulíc (ciest s upokojenou dopravou s integrovaným využívaním pre dopravný obslužný a peší pohyb).

1.13) V stupni dokumentácie pre územné konanie a stavebné povolenie pre existujúce a navrhované križovatky vypracovať dopravno - kapacitné posúdenie podľa platných slovenských technických noriem a technických predpisov.

## **2) Regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia**

2.1) Verejné technické vybavenie v rámci riešeného územia zóny umiestňovať výlučne vo vymedzených verejných priestoroch a priestranstvách, mimo plôch verejnej zelene.

### **2.2) Vodné hospodárstvo – vodovod**

a) zásobovanie riešeného územia obytnej zóny Šindolka pitnou vodou riešiť napojením na existujúce vodovodné potrubie HDPE D225, ktorým je privádzaná pitná voda z VDJ Lupka 2x2000 m3 s hladinami 195,80/190,80 m.n.m., cez samostatnú ATS osadenú vo VDJ Lupka;



- b) rozvodnú vodovodnú sieť riešiť ako okružnú, napojenú na jestvujúce vodovodné potrubie Lupka –Zobor HDPE D 225 a cez riešené územie zokruhovať s jestvujúcou rozvodnou sieťou na Dolnohorskej ulici PVC DN 100;
- c) na vodovodných rádoch osadiť podzemné hydranty a vodárenské uzávery;
- d) na budovanú resp. navrhovanú rozvodnú sieť pripojiť IBV a bytové domy, cez samostatné vodovodné prípojky, so samostatnou vodomernou šachtou;

### 2.3) Vodné hospodárstvo – kanalizácia

- a) zabezpečiť a zrealizovať rekonštrukciu kanalizačného zberača G nachádzajúceho sa mimo riešené územie – realizácia podmieňuje napojenie navrhovanej kanalizačnej siete v riešenom území zóny na mestskú kanalizačnú sieť s odvedením splaškových vôd do ČOV Nitra;
- b) odvedenie splaškových odpadových vôd z územia budúcej obytnej zóny Šindolka I. riešiť do jestvujúcej stokovej siete mesta Nitra - miesto zaústenia je v križovatke ulíc Dražovská a Dolnohorská, do jestvujúceho kanalizačného zberača „G“ - BT DN 1000;
- c) odvedenie odpadových vôd z územia riešiť gravitačnou delenou splaškovou kanalizáciou, v kombinácii s dvomi kanalizačnými čerpacími stanicami, s prečerpávaním splaškových odpadových vôd do najbližšej gravitačnej kanalizácie;
- d) kanalizačný zberač „D“ a prislúchajúce stoky zaústiť gravitačne do jestvujúcej kanalizačnej siete mesta Nitra;
- e) zrealizovať čerpaciu stanicu ČS k prečerpávaniu splaškových odpadových vôd z kanalizačného zberača „C“ a prislúchajúcich kanalizačných stôk;
- f) zrealizovať čerpaciu stanicu ČS1 k prečerpávaniu splaškových odpadových vôd z kanalizačného zberača „E“ a prislúchajúcich kanalizačných stôk;
- g) na budovanú a navrhovanú kanalizačnú sieť pripojiť IBV a bytové domy, cez samostatné kanalizačné prípojky, so samostatnou odovzdávajúcou kanalizačnou šachtou;
- h) z hľadiska čistenia a odvedenia odpadových vôd v riešenej lokalite Šindolka I., Nitra výstavbu realizovať postupne etapovite so zohľadnením nárokov jednotlivých etáp výstavby na odvedenie a čistenie odpadových vôd,
- i) pred realizáciou každej konkrétnej etapy stavebník požiadava o podmienky Západoslovenskú vodárenskú spoločnosť a.s..

### 2.4) Dažďová kanalizácia

- a) dažďovú kanalizáciu zóny Šindolka I. zaústiť do dažďovej kanalizácie budovanej v rámci stavby: Príprava strategického parku Nitra;
- b) odvádzanie prívalových dažďových vôd z obytnej zóny zabezpečiť vybudovaním dažďovej kanalizácie a dažďového kanalizačného zberača z jeho zaústením do recipientu malého vodného toku Dobrotka.

### 2.5) Energetika – zásobovanie elektrickou energiou

- a) zrealizovať napojenie riešeného územia do systému elektrifikačnej siete realizáciou nových VN zemných káblových rozvodov s následným prepojením cez jestvujúce a navrhované transformačné stanice;
- b) zrealizovať umiestnenie transformačných staníc TS-1, TS-2, TS-3, v súlade s návrhom ich integrácie do určených územných sektorov;
- c) zrealizovať verejné osvetlenie komunikácií, verejných plôch, priestranstiev a priestorov výlučne zemným kábovým rozvodom.

### 2.6) Energetika – zásobovanie zemným plynom

- a) pripojenie riešeného územia na STL plynofikačnú sieť zabezpečiť rozšírením z jestvujúcej plynofikačnej siete s napojením na STL plynovod v mieste križovatky Dražovskej a Dolnohorskej ulici;

b) v riešenom území zóny zrealizovať STL rozvodnú plynofikačnú sieť v uličných priestoroch v postupnosti podľa realizovanej zástavby.

## 2.7) Zásobovanie teplom

Pre jednotlivé prevádzkové objekty v riešenom území obytnej zóny zabezpečiť zásobovanie teplom z lokálnych (vlastných) zdrojov - domových a blokových kotolní na zemný plyn alebo v kombinácii s ekologickými obnoviteľnými zdrojmi energie.

## 2.8) Telekomunikácie a telekomunikačné rozvody

a) prekládku jestvujúcich telekomunikačných rozvodov zasahujúcich do plôch vymedzených pre zástavbu v prípade potreby riešiť a zabezpečiť v etape realizácie jednotlivých stavebných objektov;

b) v území obytnej zóny vytvoriť v polyfunkčnej zástavbe podmienky pre možnosť umiestnenia telekomunikačných priestorov jednotlivých operátorov v prípade ich potreby;

c) vytvoriť predpoklady pre napojenie všetkých budov na telekomunikačnú sieť;

## Vymedzenie ochranných pásiem v riešenej zóne

### 1) Rešpektovať ochranné pásmo cestných komunikácií:

pre miestne komunikácie v zastavanom území 6 m od okraja vozovky;

### 2) Rešpektovať ochranné pásma Letiska Nitra

Územie riešené v Územnom pláne zóny Šindolka I, Nitra sa nachádza v ochrannom pásme Letiska Nitra, určené rozhodnutím Leteckého úradu Slovenskej republiky (právny predchodca Dopravného úradu) č. 3151/313-1097 - OP/2008, vydaným dňa 23. 09. 2009, z ktorého vyplývajú pre riešené územie nasledovné obmedzenia stavieb, zariadení nestavebnej povahy (vrátane použitia stavebných mechanizmov) a pod.

2.1) Výškové obmedzenie stavieb, zariadení nestavebnej povahy (vrátane stavebných a iných mechanizmov), porastov a pod., ktoré je stanovené:

a) ochranným pásmom vzletového a približovacieho priestoru s obmedzujúcou výškou v rozmedzí nadmorských výšok cca 257,2 – 265,3 m n.m.Bpv, pričom obmedzujúca výška stúpa v sklone 2 % /1:50/ v smere od letiska;

b) ochranným pásmom kužeľovej plochy letiska s obmedzujúcou výškou objektov v rozmedzí nadmorských výšok cca 259,6 – 275,0 m n.m.Bpv, pričom obmedzujúca výška stúpa v sklone 1:25 /4 %/ v smere od letiska;

c) keďže sa jednotlivé ochranné pásma prelínajú, záväznou výškou pre riešené územie je výška stanovená ochranným pásmom s nižšou hodnotou. Nad tieto výšky je zakázané umiestňovať akékoľvek stavby a zariadenia bez súhlasu Dopravného úradu.

2.2) Ďalšie obmedzenie je stanovené:

a) ochranným pásmom bez laserového žiarenia, v ktorom úroveň vyžarovania nesmie prekročiť hodnotu 50 nW/cm<sup>2</sup>, pričom žiarenie nesmie zapríčiniť vizuálne rušenie letovej posádky lietadla. V pásme bez laserového žiarenia sa zakazuje zriaďovať, prevádzkovať a používať laserové zariadenia, ktorých úroveň vyžarovania v ktoromkoľvek mieste ochranného pásma bez laserového žiarenia by prevyšovala hodnotu 50 nW/cm<sup>2</sup>.

2.3) V zmysle ustanovení § 28 ods. 3 a § 30 leteckého zákona je Dopravný úrad dotknutým orgánom štátnej správy v povoľovacom procese stavieb a zariadení nestavebnej povahy v ochranných pásmach letísk a leteckých pozemných zariadení ako aj pri ďalších stavbách a zariadeniach, ktoré by mohli ohroziť bezpečnosť leteckej prevádzky, na základe čoho je potrebné požiadať Dopravný úrad o súhlas pri:

- a) stavbách a zariadeniach, ktoré by svojou výškou, charakterom alebo prevádzkou mohli narušiť vyššie uvedené obmedzenia určené ochrannými pásmami Letiska Nitra;
- b) stavbách alebo zariadeniach vysokých 100 m a viac nad terénom;
- c) stavbách a zariadeniach vysokých 30 m a viac umiestnených na prírodných alebo umelých vyvýšeninách, ktoré vyčnievajú 100 m a viac nad okolitú krajinu;
- d) zariadeniach, ktoré môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov a leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia VVN 110 kV a viac, energetické zariadenia a vysielačie stanice;
- e) zariadeniach, ktoré môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá a silné svetelné zdroje.

### **3) Rešpektovať ochranné pásma vodovodov**

pre vodovodné potrubia do 500 mm minimálne 1,5 m od vonkajšieho okraja potrubia.

### **4) Rešpektovať ochranné pásma kanalizácie**

- a) pre kanalizačné potrubia 3 m obojstranne od vonkajšieho okraja potrubia;
- b) pre kanalizačné potrubia s priemerom do 500 mm 1,5 m od vonkajšieho okraja potrubia horizontálne na obidve strany a s priemerom potrubia nad 500 mm 2,5 m od vonkajšieho okraja potrubia horizontálne na obidve strany;

### **5) Rešpektovať ochranné pásma elektrických zariadení**

- a) pri solitérnych transformovniach s napätím do 110 kV 10 m po obvode kolmo od hranice objektu stanice;
- b) pri vstavaných transformovniach je vymedzené obostavanou hranicou objektu elektrickej stanice;
- c) od vonkajších VN a NN podzemných vedení 1 m obojstranne od krajného kábla;

### **6) Rešpektovať ochranné a bezpečnostné pásma plynovodov**

- a) ochranné pásmo pre NTL a STL plynovody a plynovodné prípojky v zastavanom území obce 1 m od osi na každú stranu plynovodu;
- b) bezpečnostné pásmo plynovodných STL sietí  $2+0.5xD$  (m) od osi na každú stranu plynovodu pre plynové zariadenia a vedenia plynu.

### **7) Rešpektovať ochranné pásma telekomunikačných vedení**

1m na každú stranu u vonkajšieho podzemného telekomunikačného káblového vedenia.

## **C3 Zásady a regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok**

**1) Plochy na zastavanie** tvoria stavebné parcely vymedzené parcelnou čiarou, zástavbu je možné umiestniť iba na týchto vymedzených plochách pri dodržaní regulatívov tohto VZN.

**2)** Na stavebnej parcele je prípustné umiestniť stavbu iba na ploche určenej na zastavanie - **zastavateľná plocha**, pričom nie je podmienkou zastavať celú vymedzenú zastavateľnú plochu. Rozsah zastavanej plochy je závislý od formy architektonického a prevádzkového riešenia pri dodržaní regulatívov tohto VZN.

**3)** Zástavbu zo strany verejného priestoru alebo priestranstva umiestniť na

hranicu vymedzenej stavebnej čiary, pričom v polohe stavebnej čiary musí byť umiestnená rovina fasády parteru, ktorá môže miestami ustupovať od stavebnej čiary v závislosti od architektonického riešenia. Ustupenie fasády nesmie presiahnuť 50% dĺžky stavebnej čiary jednotlivého stavebného objektu. Stavebnú čiaru môžu presahovať vysunuté stavebné prvky vo vyšších podlažiach (rímsa, balkóny, loggie, terasy, arkiere) v súlade s príslušným legislatívne daným stavebným predpisom a normou.

**4)** Na vymedzenej stavebnej parcele v blokovej zástavbe je prípustné zástavbu realizovať ako celok, alebo zástavbu realizovať z ucelených stavebných sekcií - častí.

## **5) Forma zástavby je určená pre jednotlivé zastavateľné plochy nasledovne:**

**5.1) uličná zástavba kompaktná prisadená k uličnej čiare** (stavebná čiara je polohovo

totožná s uličnou čiarou - označenie **UKP**, alebo odsadená od uličnej čiary (stavebná čiara je odsadená od uličnej čiary označená **UKO**) – stavba v bloku ako jeden celok, alebo zoskupenie stavieb tvoriacich jeden prevádzkový celok vrátane nádvorí, alebo inej prislúchajúcej plochy, ktorá musí byť realizovaná na vymedzenej stavebnej parcele v polohe uličnej (prisadená zástavba) alebo stavebnej čiary (odsadená zástavba) po jej celej dĺžke, pričom v prípade odsadenej zástavby tvorí uličnú čiaru oplotenie, alebo iné vymedzenie uličnej čiary prvkom drobnej architektúry, alebo vegetácie. Pre danú formu zástavby je stanovená maximálna podlažnosť zástavby.

- a) každá samostatne prevádzkovateľná stavba v bloku musí mať priamy prístup na verejné priestranstvo;
- b) vstup do objektu umiestniť z verejného priestoru alebo z vnútorného dvora;
- c) dopravný vstup do objektov umiestniť vo vyznačenej polohe uličnej čiary a v zásade z verejného priestoru, ktorý umožňuje dopravný prístup;
- d) umiestnenie stavby na pozemku musí zohľadňovať susediace stavby, ak existujú, alebo, ak sú pripravené do výstavby;
- e) jednotlivé stavby v bloku v prípade členenia stavby realizovať v styku štítových múrov;
- f) v blokoch D1 až D14 je prípustná forma zastrešenia iba plochou strechou;
- g) zastavanosť pozemku riešiť iba v ploche určenej regulatívom zastavanosti s prípustnou intenzitou zástavby.

**5.2) uličná zástavba voľná odsadená od uličnej čiary** (stavebná čiara je odsadená od

uličnej čiary – označená **UVO**) – stavba v bloku ako jeden celok, vrátane nádvorí alebo inej prislúchajúcej plochy, ktorá musí byť realizovaná na vymedzenej stavebnej parcele v polohe stavebnej čiary odsadenej od uličnej čiary po jej celej dĺžke, od ostatnej zástavby oddelená prielukou, pričom v prípade odsadenej zástavby tvorí uličnú čiaru oplotenie, alebo iné vymedzenie uličnej čiary prvkom drobnej architektúry, alebo vegetácie. Pre danú formu zástavby je stanovená maximálna podlažnosť zástavby.

- a) každá samostatne prevádzkovateľná stavba v bloku musí mať priamy prístup na verejné priestranstvo;
- b) vstup do objektu umiestniť z verejného priestoru alebo z vnútorného dvora;
- c) dopravný vstup do objektov umiestniť vo vyznačenej polohe uličnej čiary a v zásade z verejného priestoru, ktorý umožňuje dopravný prístup;
- d) umiestnenie stavby na pozemku musí zohľadňovať susediace stavby vymedzené územným plánom a tie ktoré už existujú, alebo sú pripravené do výstavby;
- e) jednotlivé stavby v bloku v prípade členenia stavby realizovať v styku štítových múrov;
- f) zastavanosť pozemku riešiť iba v ploche určenej regulatívom zastavanosti s prípustnou intenzitou zástavby.

**5.3) zástavba uličná voľne stojacich rodinných domov odsadených od uličnej čiar (UVORD)** - stavba tvoriaca jeden samostatný prevádzkový celok vrátane nádvoria, alebo

inej prislúchajúcej plochy v priestorovej forme voľne realizovaného objektu v rámci stavebnej parcely.

a) peší a dopravný prístup na stavebný pozemok umiestniť len v polohe uličnej čiar z verejného priestranstva;

b) umiestnenie stavby na pozemku musí zohľadňovať susediace stavby vymedzené územným plánom a tie, ktoré už existujú, alebo sú pripravené do výstavby a musí spĺňať odstup 2 m od hranice stavebného pozemku a vzájomnú vzdialenosť minimálne 7 m od susediaceho objektu;

c) zastavanosť vymedzenej stavebnej parcely riešiť iba v ploche určenej regulatívom zastavanosti a v prípustnej intenzite zástavby;

**5.4) zástavba uličná voľne stojacich rodinných dvojdomov odsadených od uličnej čiar (UVORDD)** - stavba tvoriaca jeden samostatný prevádzkový celok vrátane nádvoria, alebo

inej prislúchajúcej plochy v priestorovej forme voľne realizovaného objektu v rámci stavebnej parcely.

a) peší a dopravný prístup na stavebný pozemok umiestniť len v polohe uličnej čiar z verejného priestranstva;

b) umiestnenie stavby na pozemku musí zohľadňovať susediace stavby vymedzené územným plánom a tie, ktoré už existujú, alebo sú pripravené do výstavby a musí spĺňať odstup 4 m od hranice stavebného pozemku a vzájomnú vzdialenosť minimálne 8 m od susediaceho objektu;

c) zastavanosť vymedzenej stavebnej parcely riešiť iba v ploche určenej regulatívom zastavanosti a v prípustnej intenzite zástavby;

**5.5) zástavba uličná nízkopodlažných bytových domov do 3NP odsadených od uličnej čiar (URO-HBV)** – skupina stavieb v kompaktnej uličnej zástavbe tvoriaca ucelený prevádzkový celok jednotlivých stavieb vrátane ich nádvoria, alebo inej prislúchajúcej plochy v priestorovej forme a výrazovo zjednotených objektov realizovaných v rámci jednotlivých stavebných parciel.

a) peší a dopravný prístup k jednotlivým stavebným pozemkom je možné umiestniť len v polohe uličnej čiar z verejného priestranstva;

b) umiestnenie bytovej zástavby na pozemku a jej forma musí zohľadňovať susediace stavby vymedzené územným plánom a tie, ktoré už existujú, alebo sú pripravené do výstavby a krajné objekty musia spĺňať odstup 2 m od hranice stavebného pozemku a vzdialenosť minimálne 7 m od iného susediaceho objektu, ktorý nie je začlenený v danej skupine zástavby;

c) zastavanosť vymedzenej jednotlivej stavebnej parcely riešiť iba v ploche určenej regulatívom zastavanosti a v prípustnej intenzite zástavby;

d) hĺbka zástavby je obmedzená maximálnou hodnotou v metroch, ktorá je limitná, vymedzená je od stavebnej čiar bez ohľadu na odsadené časti stavby od stavebnej čiar, prípustná je menšia hĺbka zástavby v parteri a v podlažiach zástavby.

**6) Podlažnosť zástavby** určuje maximálny počet nadzemných podlaží, ktoré limitnú výšku zástavby. Podlažnosť zástavby je definovaná ako suma všetkých nadzemných podlaží mimo strešnej konštrukcie, alebo ustúpeného podlažia. Podlažnosť súčasne určuje maximálnu výšku atiky, rímsy, alebo iného obdobného prvku hlavného objektu (bez

ustúpeného podlažia alebo strechy). Vypočíta sa ako suma povolených podlaží x 3,6 m. Výška sa počíta od úrovne podlahy najnižšieho nadzemného podlažia.

**7) Výškové osadenie zástavby** je určené nadmorskou výškou úrovne podlahy prvého nadzemného podlažia - tento údaj je základný, môže byť korigovaný v rozsahu  $\pm 0,5\text{m}$  a je východiskom pre návrh upraveného terénu v kontakte so zástavbou.

**8) Za ustúpené podlažie** sa považuje iba jedno najvyššie podlažie, ktorého podlažná plocha dosahuje max. 50% podlažnej plochy predchádzajúceho podlažia s výškou maximálne 3,6 m a s ustúpením od atiky alebo rímsy uličnej fasády minimálne 2/3 výšky ustúpeného podlažia.

**9) Hrebeň strešnej konštrukcie** šikmej strechy objektu nesmie prevyšovať úroveň 5 m od rímsy hlavného objektu.

**10) Tvarové riešenie strechy** je prípustné vo forme plochej strechy s atikou alebo rímsou, šikmej strechy v tvare sedlovej, alebo valbovej s rímsou alebo pultovej s rímsou so sklonom do  $45^\circ$  a v uličnej línii tvarovo v architektúre zástavby zosúladený.

**11) Nadzemné podlažie, podzemné podlažie, ustúpené podlažie a podkrovie** je definované a chápané v zmysle platnej legislatívy.

## **12) Umiestnenie stavebných dominant:**

V obytnej zóne neumiestňovať výškovo dominujúce stavebné objekty.

## **13) Zastavovacie podmienky jednotlivých stavebných pozemkov sú stanovené:**

- a) stavebnou čiarou;
- b) uličnou čiarou;
- c) určením maximálnej výšky zástavby;
- d) požiadavkami na orientáciu fasád;
- e) koeficientom zastavanosti v rámci vymedzenej stavebnej parcely a zastavateľnej plochy, ktorá je vyjadrením koeficientu respektíve percentuálneho podielu zastavanej plochy objektu (alebo objektov) a vymedzenej stavebnej parcely. Zastavaná plocha je vymedzená pôdorysným priemetom obrysu vonkajšieho obvodu zvislých konštrukcií objektu (objektov) umiestneného na vymedzenej ploche na úrovni prvého nadzemného podlažia v styku s terénom. Koeficient zastavania je určený ako maximálny a je uvedený v samostatnej tabuľkovej prílohe pre každú zastavateľnú plochu (stavebný pozemok);
- f) koeficientom spevnených plôch;
- g) Indexom podlažných plôch, ktorý je určený ako maximálny a je uvedený v samostatnej tabuľkovej prílohe pre každú zastavateľnú plochu (stavebný pozemok);
- h) minimálnym podielom ozelenenia ( koeficient vegetačných plôch ) stavebného pozemku respektíve parcely vymedzenej pre zástavbu v percentuálnom vyjadrení podielu plochy neverejnej zelene z celkovej plochy vymedzeného stavebného pozemku. V rodinnej zástavbe je tento podiel určený pre zabezpečenie plôch obytnej zelene v rozsahu minimálne 30% podielu z celkovej plochy vymedzeného stavebného pozemku. V bytovej a polyfunkčnej zástavbe je tento podiel určený pre zabezpečenie plôch obytnej zelene v rozsahu minimálne 35% podielu z celkovej plochy vymedzeného stavebného pozemku. Podiel ozelenenia je určený a uvedený v samostatnej tabuľkovej prílohe pre každú zastavateľnú plochu (stavebný pozemok) v grafickej časti - výkres č. 5;
- i) hranicou stavebného pozemku;
- j) uvedené regulačné prvky sú premietnuté v grafickej časti- výkres č.5

Vo vymedzenom území zóny nie je prípustné umiestňovať objektové alebo areálové priemyselné výrobné prevádzky.

- Vo vymedzenom území zóny nie je prípustné umiestňovať objektové zariadenia individuálnej chatovej rekreácie.

- Vo vymedzenom území zóny je neprípustné umiestňovanie akýchkoľvek dočasných a trvalých poľnohospodárskych zariadení a je neprípustné riešiť a umiestňovať plochy pre trvalé záhradkárске a iné poľnohospodárske využívanie.

- Vo vymedzenom území zóny pri rodinnej zástavbe a v celom obytnom území je neprípustné umiestňovať drobnochovateľské prevádzky a vykonávať drobnochovateľské činnosti.

### **Požiadavky na úpravu terénu pre zástavbu**

Vymedzené územie pre riešenie obytnej zóny Šindolka I., Nitra má svažitú úroveň rastlého terénu v sklone od Dolnohorskej ulice k Dražovskej ulici. Zástavba predpokladá využitie konfigurácie a sklonu terénu v časti územia s rodinnou formou zástavby a s úpravou terénu pri blokoch bytovej zástavby. V územnom sektore D je stanovené využitie podzemného podlažia pre realizáciu garáží. Rozsah využitia podzemných podlaží v jednotlivých zastavateľných polohách územia zóny je graficky vyjadrený vo výkrese č. 6.

### **Regulatívy pre tvorbu verejných priestorov a priestranstiev**

**1)** Plochy verejných priestorov a priestranstiev (nezastavateľné plochy) sú vymedzené uličnou čiarou a stavebnou čiarou tam, kde je zástavba umiestnená v stavebnej čiare polohovo totožnej s uličnou čiarou (stavby prisadené k uličnej čiare).

**2)** Verejné priestory a priestranstvá majú podľa tvaru a účelu charakter línie – ulice, alebo plochy – námestia, alebo prevádzkovej plochy, ktoré sú definované takto:

**2.1) Námestie** je voľne prístupné priestranstvo plošne rozsiahlejšie pevne vymedzené prvkami zástavby. V rámci vymedzenej plochy sa môžu nachádzať spevnené a nespevnené plochy, cestná, cyklistická a pešia komunikácia a prvky drobnej architektúry a drevnej a bylinnej vegetácie. Plochy sú určené predovšetkým pre univerzálne využívanie spoločenského charakteru (zhromaždenia, trhy a pod.) s prioritou pešieho prístupu a pohybu a s osobitne regulovaným dopravným prístupom.

**2.2) Ulica** je voľne prístupné priestranstvo líniového charakteru pevne vymedzené prvkami zástavby (v časti aj prvkami plotov alebo súvislej zelene umiestnenej pri zástavbe). V rámci vymedzenej plochy sa nachádza cestná, cyklistická a pešia komunikácia, ak to umožňujú priestorové podmienky môžu sa tu nachádzať aj iné spevnené plochy s prvkami drobnej architektúry a nespevnené plochy drevnej a bylinnej vegetácie.

**2.3) Prevádzkové plochy** sú voľne prístupné priestranstvá plošne menšie alebo väčšie vymedzené prvkami zástavby. V rámci vymedzenej plochy sa môžu nachádzať spevnené a nespevnené plochy, parkovacie plochy, cestná, cyklistická a pešia komunikácia a prvky drobnej architektúry a drevnej a bylinnej vegetácie. Tieto plochy sú určené predovšetkým ako účelové plochy pri zariadeniach vybavenosti objektoch bývania a zabezpečujú ich potreby s prioritou statickej dopravy návštevníkov a vstupných predpriestorov k prevádzkam vybavenosti a bývania.

**3) Funkcia a význam verejných priestorov a priestranstiev podľa ich polohy a účelu priľahlej zástavby sú definované takto:**

- a) námestie s dominujúcim spoločenským významom je cieľové a ťažiskové miesto územia zóny alebo jej časti;
- b) ulica s dopravným a spoločenským významom je priestor intenzívneho vnútromestského dopravného pohybu (automobilový - vrátane MHD, cyklistický, peší pohyb) v polohe objektov základnej a vyššej vybavenosti ( ul. Prvosienková a ul. Dražovská);
- c) ulica s dopravným obslužným významom je priestor vnútromestského dopravného pohybu (automobilový - vrátane MHD, cyklistický, peší pohyb) za daným cieľom v polohe objektov základnej vybavenosti a bývania;
- d) ulica s obslužným významom je priestor dopravného pohybu (automobilový, cyklistický, peší pohyb) zabezpečujúceho prístup k objektom bývania;
- e) obytná ulica s obslužným významom je priestor zabezpečujúci regulovaný dopravný prístup k objektom bývania - prístup a vjazd do „obytnej ulice“ nie je obmedzený pre prostriedky osobnej, obslužnej a špeciálnej dopravy, uličný priestor bude upravený tak, aby do týchto ulíc nemohli vozidlá tranzitnej a nákladnej dopravy.

**4)** V priestore obytnej ulice - označenej ako obytná ulica v US- B umiestniť vo vyhradenej polohe prvok malej priestorovej architektúry s účelovým významom vymedziť dopravne upokojený priestor, obmedziť dopravný prejazd v danom priestore a vytvoriť kulisu pre optický uzáver uličnej línie.

**5)** Zabezpečiť formovanie verejných priestorov z hľadiska ich tvarových parametrov, funkcie a významu v určených polohách tak, ako sú vymedzené a definované v grafickej časti vo výkrese č. 5.

**6)** Dodržať priestorovú reguláciu verejných uličných priestorov a usporiadanie funkčných prvkov v štandardnom profile priestoru ulice v súlade s výkresom č.5.

### **Umiestnenie zelene a ostatných prvkov územného systému ekologickej stability na jednotlivých pozemkoch**

**1)** Minimálny percentuálny podiel vegetácie na stavebnom pozemku stanovuje koeficient zelene. Vegetáciu prioritne umiestniť na rastlom teréne a na konštrukcii objektu (strecha a pod.).

**2)** Pri zástavbe s prevažujúcou funkciou IBV musí byť 80% vegetácie umiestnenej na rastlom teréne.

**3)** Pri umiestnení na konštrukcii objektu vrátane striech podzemného a nadzemného podlažia je prípustné zohľadniť spôsob zápočtu do celkového podielu.

**4)** Spôsob zápočtu vegetácie do celkového podielu:

- a) rastlý terén.....100%
- b) konštrukcia objektu, min. 100 cm substrátu.....75%
- c) konštrukcia objektu, min. 50 cm substrátu..... 50%
- d) konštrukcia objektu, min. 20 cm substrátu..... 25%

**5)** Na vymedzených plochách vegetácie musí podiel vzrastlej ( stromovej) vegetácie dosahovať podiel min. 40%.

**6)** V rámci plôch zelene nie je prípustné umiestňovať:

- a) inžinierske siete, okrem domových prípojk;



b) reklamné stavby.

**7)** V rámci formovania verejných priestorov námestia, ulíc a verejných priestranstiev vytvárať podmienky a zabezpečiť osadenie prvkov a plôch verejnej zelene v bodovej alebo líniovej forme.

**8)** V rámci verejných priestorov v obytnej zóne: ÚS-A, ÚS-B, ÚS-C, ÚS-D, zabezpečiť plochy verejnej zelene v minimálnom podiele 10 % z výmery plochy riešeného verejného priestoru jednotlivých územných sektorov.

**9)** Na pozemkoch obytnej a polyfunkčnej zástavby zabezpečiť minimálne 35 %-ný podiel plôch pre obytnú zeleň.

**10)** Vodozadržné opatrenia - dažďové vody v prípade priaznivých geologických pomerov využívať na vsakovanie v danom území a na zavlažovanie zelene v rámci objektov a pozemkov.

**11)** Zabezpečiť radónovú ochranu použitím technických opatrení v súlade s požiadavkami príslušnej legislatívy a predpisov.

**12)** Zabezpečiť v rámci zástavby podmienky pre krátkodobé uskladnenie komunálneho odpadu a jeho organizovanú likvidáciu v súlade s požiadavkami mesta.

### **Regulatívy pre začlenenie zástavby do prostredia**

- V polohe pozdĺž Dražovskej ulice formovať komerčnú líniu miestneho významu, vytvoriť podmienky pre kompaktnú uličnú zástavbu s dopravným a obslužným prístupom z cestnej komunikácie a miestnej obslužnej komunikácie, priestor v dotyku s MUK Šindolka I. formovať ako sekundárny lokálny uzlový priestor - námestie . Hlavný reprezentatívny uzlový a vybavenostný uzol v rámci r.ú. realizovať medzi stavebnými blokmi D1, D5, D6 na jednej strane a blokmi D9, D10, D11 na druhej strane.

-Na ceste I. triedy kompletizovať mimoúrovňovú križovatku pre dopravný vstup do riešeného územia a v riešenom území v polohe Prvosienkovej ulice formovať prístupovú dopravnú ulicu. V polohe Dražovskej ulice prístupovú dopravnú a komerčnú ulicu miestneho významu s vyústením do podzemných garážových priestorov územného sektora D.

-V riešenom území zóny formovať mestské prostredie s diferencovanými mestskými priestormi s prevahou obytnosti vo vnútornej polohe územia (zóna bývania) a s prevahou mestskej v okrajovej polohe územia v priestore Dražovskej ulice.

-Charakter, štruktúru a architektúru zástavby podriadiť jej funkčnému účelu a významovej polohe verejných priestorov v území obytnej zóny.

## C4 Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb

- 1)** Pre potreby obytnej zóny zabezpečiť občiansku vybavenosť v rozsahu prípustných zariadení a prevádzok podľa vymedzenia v grafickej časti ÚPN zóny.
- 2)** Pre potrebu obytnej zóny zabezpečiť základnú obchodnú vybavenosť a zariadenia služieb v rozsahu podľa grafickej časti ÚPNZ v polyfunkčnej zástavbe pri Dražovskej ulici (US – D), v oblasti lokálneho centra (US –D), v oblasti (US – C) - retail.
- 3)** Zariadenia základnej a vyššej vybavenosti v polyfunkcii s bývaním s podielom podlažnej plochy vybavenosti do 25% z plochy polyfunkčného objektu umiestniť vo vymedzených, v určených polohách na Dražovskej ulici a v polohe lokálneho centra v priestoroch parteru zástavby a najviac do úrovne 2.NP. V tejto polohe je možné prevádzku vybavenosti umiestniť aj v celom objekte bez polyfunkcie s bývaním, ak budú dodržané stanovené priestorové regulatívy pre zástavbu a zabezpečené požadované dopravné prístupy a normové kapacity na statickú dopravu bez obmedzenia susediacich objektov bytovej zástavby.
- 4)** Zariadenia základnej vybavenosti nenáročných na dopravnú obsluhu (škôlka, jasle, predajne do 200 m<sup>2</sup> predajnej plochy, nevýrobné služby) je prípustné umiestniť v stavebných blokoch č. D6, D7, D10 v polohe lokálneho centra v priestoroch parteru zástavby a najviac do úrovne 2.NP. V tejto polohe je prípustné prevádzku vybavenosti umiestniť v celom objekte aj bez polyfunkcie s bývaním, ak budú dodržané stanovené priestorové regulatívy pre zástavbu a zabezpečené požadované dopravné prístupy a normové kapacity na statickú dopravu bez obmedzenia susediacich objektov bytovej zástavby a ak tieto prevádzky nebudú mať obmedzujúci a negatívny vplyv na bývanie.
- 5)** V polyfunkčnej zástavbe je neprípustné umiestňovať prevádzky obchodných reťazcov a predajne s predajnou plochou väčšou ako 200 m<sup>2</sup>.
- 6)** Prevádzku typu obchodných reťazcov s predajnou plochou väčšou ako 200 m<sup>2</sup> je prípustné umiestniť v US-C (retail).
- 7)** Pre dennú potrebu lokálne bývajúceho obyvateľstva zabezpečiť rekreačné oddychové zložky pre cca 40% bývajúceho obyvateľstva v obytných blokoch pre:
  - a) oddychové aktivity s charakterom pohybu a pobytu obyvateľov v obytnej zeleni;
  - b) herné aktivity pre deti a mládež formou ihrísk v zmysle grafickej časti - výkres č. 5.
- 8)** Lokálne potreby pre každodenné rekreačné činnosti bývajúceho obyvateľstva zabezpečiť v navrhovaných verejných priestoroch upokojenej dopravy tzv. obytných ulíc. Tieto priestory sú určené okrem dopravno-obslužného účelu aj na účel denného kontaktu lokálne bývajúceho obyvateľstva všetkých vekových kategórií.
- 9)** Obytnosť vnútroblokových priestorov a obytných ulíc riešiť zložkami zelene a plochami vymedzenými pre pohyb, pobyt a spoločenské aktivity všetkých vekových skupín obyvateľstva.
- 10)** Podmienky pre víkendovú rekreačnú činnosť pre bývajúce obyvateľstvo v rámci rozvojového územia v lokalite Párovské lúky (aj pre potrebu riešeného územia) zabezpečiť a

rozvíjať vo vyhradených polohách v širšom obytnom území - park Lúky, park Dobrotka a v prírodnom koridore vodného toku rieky Nitra.

**11)** V riešenom území zóny je nepripustné umiestňovať zariadenia individuálnej chatovej rekreácie a priestorov pre záhradkárské aktivity a akékoľvek obdobné individuálne formy rekreačných činností a aktivít.

**12)** Služby a drobné vybavenostné prevádzky v rámci IBV v súlade s funkciou bývania lokalizovať v US-B, stavebný objekt B20, B29.

## **C5 Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby, do pamiatkových zón, pamiatkových rezervácií a do ostatnej krajiny**

**1)** Rešpektovať výstavbu inžinierskych sietí a komunikácií budovaných v rámci stavby: Príprava strategického parku Nitra členenú na časti:

- a) MUK Šindolka I.;
- b) Prekládka cesty I/64;
- c) Úprava a predĺženie ul. Prvosienková a ul. Slnecná dolina.

**2)** Rešpektovať chránený pohľad a pohľadový kužeľ na Nitriansky hrad a Horné mesto – mestskú pamiatkovú rezerváciu z Dražovskej osi v oblasti ÚPC Šindolka

**3)** Vo vymedzenom území pre riešenie obytnej zóny Šindolka I., Nitra nie sú evidované významnejšie prírodné prvky a objekty pamiatkového záujmu.

**4)** Zásady pre stavebný rozvoj územia a začlenenie zástavby do prostredia:

- a) rešpektovať existujúcu zástavbu v kontaktnom území v severnej a východnej polohe a vytvoriť jej zapojenie do urbanistickej štruktúry riešeného územia – kontext lokalizácie foriem nízkopodlažnej rodinnej zástavby;
- b) výškovú gradáciu stupňovať v smere od Dolnohorskej ulice k Dražovskej ulici;
- c) v kontaktnej polohe s areálom strednej školy a Dražovskou ulicou formovať strednopodlažnú zástavbu v mestskej kompaktnej uličnej forme zástavby;
- d) v južnej polohe pozdĺž Dražovskej ulice a v centrálnej časti US- D formovať polyfunkčnú kompaktnú zástavbu a vytvoriť podmienky pre vznik lokálneho centra miestneho významu (výkres č.4);
- e) hlavný dopravný vstup do riešeného územia zabezpečiť z mimoúrovňovej križovatky MÚK Šindolka I.;
- f) v polohe Prvosienkovej ulice formovať prístupovú dopravnú ulicu;
- g) v polohe Dražovskej ulice formovať prístupovú dopravnú a komerčnú ulicu miestneho významu s vyústením do podzemných garážových priestorov US-D;
- h) v riešenom území zóny formovať mestské prostredie s diferencovanými mestskými priestormi s prevahou obytnej vo vnútornej polohe územia (zóna bývania) a s prevahou mestskej v južnej polohe územia v hlavných dopravných trasách;
- i) charakter, štruktúru a architektúru zástavby podriadiť jej funkčnému účelu a významovej polohe verejných priestorov v území obytnej zóny;
- j) umiestnenie stavebnej dominanty je prípustné umiestniť v polohe lokálneho centra a námestia na Dražovskej ulici v rámci polyfunkčnej zástavby. V tejto polohe je možné umiestniť stavebnú dominantu v zástavbe, ako špecifického stavebného objektu s výrazným priestorovým architektonickým pôsobením, pričom architektonické riešenie objektu a jeho

funkcia musí byť predmetom osobitnej architektonicko-urbanistickej štúdie s preverením jeho pôsobenia v obraze a siluete obytného územia, kontaktného územia a územia mesta;  
 k) Obytnosť vnútroblokových priestorov a obytných zón riešiť zložkami zelene a plochami vymedzenými pre pohyb, pobyt a herné aktivity všetkých vekových skupín obyvateľstva.

**5) Rešpektovať požiadavky na ochranu možných archeologických nálezov a situácií:**

- a) stavebník je povinný pred realizáciou zemných prác každej stavby si už v stupni územného konania vyžiadať stanovisko krajského pamiatkového úradu, v ktorom budú určené podmienky ochrany možných archeologických nálezov a prípadne požiadavka na nutnosť vykonať predstihové opatrenia na vykonanie archeologického výskumu pre záchranu archeologických nálezísk a nálezov;
- b) ku všetkým rozhodnutiam iných orgánov štátnej správy a orgánov územnej samospráv, ktorými môžu byť dotknuté záujmy chránené pamiatkovým zákonom, sa vyžaduje záväzná stanovisko krajského pamiatkového úradu. Orgán štátnej správy a orgán územnej samospráv, ktorý vedie konanie, v ktorom môžu byť dotknuté záujmy ochrany pamiatkového fondu, môže vo veci samej rozhodnúť až po doručení právoplatného rozhodnutia alebo záväzného stanoviska orgánu štátnej správy na ochranu pamiatkového fondu;
- c) v prípade nevyhnutnosti vykonania archeologického výskumu za účelom záchrany archeologických nálezov alebo nálezových situácií predpokladaných v zemi na území stavby rozhodne o archeologickom výskume a podmienkach jeho vykonania v samostatnom rozhodnutí krajský pamiatkový úrad;
- d) v prípade zistenia archeologického nálezu mimo povoleného pamiatkového výskumu je nálezca povinný oznámiť nález krajskému pamiatkovému úradu priamo alebo prostredníctvom obce. Oznámenie o náleze je nálezca povinný urobiť najneskôr na druhý pracovný deň po nájdení. Nález sa musí ponechať bez zmeny až do obhliadky krajským pamiatkovým úradom, alebo ním poverenou odborne spôsobilou osobou, najmenej však tri pracovné dni odo dňa oznámenia nálezu. Do obhliadky krajským pamiatkovým úradom je nálezca povinný vykonať všetky nevyhnutné opatrenia na záchranu nálezu, najmä zabezpečiť ho proti poškodeniu, znehodnoteniu, zničeniu a odcudzeniu. Archeologický nález môže vyzdvihnúť a premiestniť z pôvodného miesta a z nálezových súvislostí iba oprávnená osoba metódami archeologického výskumu. Nález, ktorým je strelivo alebo munícia pochádzajúca pred rokom 1946, môže vyzdvihnúť iba pyrotechnik Policajného zboru;
- e) podľa § 40 ods. 10 zákona o ochrane pamiatkového fondu (pamiatkový zákon) v prípade, ak k nálezu nedošlo počas pamiatkového výskumu alebo počas nepovolenej činnosti, má nálezca právo na náhradu výdavkov súvisiacich s ohlásením a ochranou nálezu podľa § 40 ods. 2 a 3 pamiatkového zákona. Podľa § 40 ods. 11 pamiatkového zákona Pamiatkový úrad Slovenskej republiky rozhodne o poskytnutí nálezného a poskytne nálezcovi nálezné v sume až do výšky 100% hodnoty nálezu. Hodnota nálezu sa určuje znaleckým posudkom.

**6) V ďalšom stupni projektovej dokumentácie (projekt pre územné konanie) vypracovať akustickú štúdiu, ktorá zhodnotí hluk z pozemnej cestnej dopravy pred fasádami navrhovaných obytných budov a stanoví potrebnú vzduchovú nepriezvučnosť obvodových stavebných konštrukcií, pri súčasnej potrebnej výmene vzduchu vo vnútorných priestoroch, prípadne navrhne spôsob výmeny vzduchu vo vnútorných priestoroch bytových domov v územnom sektore D.**

**C6 Určenie stavieb na ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavby**

Medzi stavby na ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavby sú zaradené všetky stavebné objekty a podobjekty stavby : Príprava strategického parku Nitra. Ide o strategickú verejnoprospešnú stavbu, ktorá zasahuje do riešeného územia bola povolená v riadnom povoľovacom procese . V súčasnosti sú uvedené SO skolaudované a odovzdané do prevádzky.

**C7 Požiadavky na delenie a scelovanie pozemkov**

V súčasnosti prebieha proces reparcelácie a scelovania pozemkov súvisiacich s prebiehajúcou realizáciou a finalizáciou stavby : Príprava strategického parku Nitra, ktorá zasahuje do riešeného územia.

**C8 Požiadavky na verejnoprospešné stavby, na vykonanie asanácii v riešenom území****Verejnoprospešné stavby**

Verejnoprospešné stavby a ich poloha (pozemky) sú vymedzené v grafickej časti ÚPNZ Šindolka I., Nitra vo výkrese č.1: Širšie vzťahy - vymedzené sú verejnoprospešné stavby vyplývajúce z nadradeného stupňa ÚPN mesta Nitra a vo výkrese č.9: Výkres verejnoprospešných stavieb v rámci ÚPNZ Šindolka I., Nitra.

**Pozemky pre stavebnú uzáveru a na vykonanie asanácie**

Na území riešenej zóny nie sú požiadavky na vyhlásenie pozemkov pre stavebnú uzáveru a ani na vykonanie asanácie.

**C9 Zoznam verejnoprospešných stavieb****1)Verejnoprospešné stavby vyplývajúce z ÚPN zóny Šindolka I., Nitra**

Uvedené verejnoprospešné stavby determinujú a limitujú formovanie urbanistickej štruktúry v území vymedzenej zóny Šindolka I., Nitra. V riešenom území sa vymedzujú tieto verejnoprospešné stavby (ďalej len VPS):

### **Dopravné, technické:**

- a) VPS UPNZ 1: cestná komunikácia a verejný priestor, ulica, TI. Úprava podľa požadovaného šírkového parametra.
- b) VPS UPNZ 2 :cestná komunikácia a verejný priestor, ulica, TI. Úprava podľa požadovaného šírkového parametra.
- c) VPS UPNZ 3 :cestná komunikácia a verejný priestor, ulica, TI. Úprava podľa požadovaného šírkového parametra.
- d) VPS UPNZ 4 :cestná komunikácia a verejný priestor, ulica, TI. Úprava podľa požadovaného šírkového parametra.
- e) VPS UPNZ 5 :cestná komunikácia a verejný priestor- obytná ulica ,TI. Úprava podľa požadovaného šírkového parametra.
- f) VPS UPNZ 6 :cestná komunikácia a verejný priestor- obytná ulica, TI. Úprava podľa požadovaného šírkového parametra.
- g) VPS UPNZ 7 :cestná komunikácia a verejný priestor- peší chodník, verejná zeleň, TI, Úprava podľa požadovaného šírkového parametra.
- h) VPS UPNZ 8: parkovisko, sprievodná zeleň.
- i) VPS UPNZ 9 :cestná komunikácia a verejný priestor, ulica, TI. Úprava podľa požadovaného šírkového parametra.
- j) VPS UPNZ 10 :cestná komunikácia a verejný priestor- obytná ulica TI. Úprava podľa požadovaného šírkového parametra.
- k) VPS UPNZ 11 :cestná komunikácia a verejný priestor, ulica, TI. Úprava podľa požadovaného šírkového parametra.
- l) VPS UPNZ 12 :verejný priestor, pešie priestranstvo, verejná zeleň, TI.
- m) VPS UPNZ 13 :cestná komunikácia a verejný priestor, TI, zaslepenie Dražovskej ulice Úprava podľa požadovaného šírkového parametra.
- n) VPS UPNZ 14 :STL plynovod prípojný, 22 kV elektrické káblové vedenie v smere do TS 0051 203, kanalizačný zberač stoka „D“ DN400 (až po jestvujúcu kanalizáciu DN 1000 Dolnohorská ulica).
- o) VPS UPNZ 15 : 22 kV elektrické káblové vedenie ,TS 1 nová, detské ihrisko, dopravné plochy a parkoviská, sprievodná zeleň.

### **2)Verejnoprospešné stavby v riešenom území prevzaté z ÚPNO mesta Nitra**

VPS UPN 1: šírková úprava uličného profilu ulíc Dolnohorská a Prvosienková (označenie v ÚPN mesta Nitra :VPS ÚPNO 1.19)

## **C10 Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb**

ÚPN zóny Šindolka I. sa člení na záväznú a smernú časť.

**Smernú časť** územnoplánovacej dokumentácie tvoria návrhy, rady a odporúčania.

**Záväznú časť** územnoplánovacej dokumentácie: ÚPN-Z Šindolka I. tvorí celá textová časť - C a nasledovné grafické prílohy - výkres č.:

- |   |           |
|---|-----------|
| 5. Výkres priestorovej a funkčnej regulácie | M 1:1 000 |
| 9. Výkres verejnoprospešných stavieb        | M 1:2 000 |

Záväzné limity a regulatívy pre rozvoj zastavaného územia sú graficky znázornené v grafickej prílohe č. , 5 a sú podrobne textovo komentované v časti C1.

Záväzná časť ÚPN –Z vymedzuje verejnoprospešné stavby v článku:

C. 9. Zoznam verejnoprospešných stavieb , ktorý je súčasťou textovej prílohy C.

Plošné vymedzenie verejnoprospešných stavieb je obsahom výkresu č.9 – Výkres verejnoprospešných stavieb.

Na uskutočnenie uvedených stavieb je možné podľa § 108 zák. c. 50/76 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Stavebný zákon) v znení neskorších právnych úprav pozemky, stavby a práva k nim vyvlastniť, alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám obmedziť.

## C11 Záver návrh ďalšieho postupu

Návrh ÚPN zóny Šindolka I. rieši urbanistickú koncepciu obytnej zóny a stanovuje zásady a regulatívy urbanistickej štruktúry a zástavby vo vymedzenom území zóny a v širších územných súvislostiach vo väzbách na kontaktné územie zóny. Východiskovým dokumentom v základnej urbanistickej koncepcii je ÚPNO mesta Nitra v znení jeho neskorších doplnkov a jeho záväzná časť. Na úrovni zóny sú riešené parciálne časti urbanistickej štruktúry - dopravná a technická infraštruktúra.

Návrh ÚPN zóny Šindolka I. je dokumentom na prerokovanie. Súčasťou prerokovania bude aj stanovisko mesta k základnej urbanistickej, dopravnej a technickej koncepcii rozvoja územia a regulácie jeho zástavby s formulovaním požiadaviek na doplnenie a úpravu návrhu. Výsledkom prerokovacieho procesu bude spracovanie súborného stanoviska mesta respektíve obstarávateľa dokumentácie k návrhu ÚPN zóny Šindolka I. s vyhodnotením vyjadrení a stanovísk z prerokovacieho konania a s formuláciou opodstatnených požiadaviek a pokynom pre spracovateľa na rozsah a spôsob ich zapracovania do návrhu ÚPN zóny. Na podklade súborného stanoviska obstarávateľa spracovateľ vyhotoví výsledný návrh ÚPN zóny pre schvaľovacie konanie.

Po schválení návrhu ÚPN zóny Šindolka I. sa tento dokument stáva záväzným pre riadenie, koordináciu a usmerňovanie stavebného rozvoja vo vymedzenom území a podkladom pre rozhodovanie v územnom a stavebnom konaní.

## **E Dokladová část - Přílohy**