



MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	Mgr. Martin Horák prednosta Mestského úradu v Nitre
Číslo materiálu:	1137/2022
Názov materiálu:	Návrh Všeobecne záväzného nariadenia mesta Nitry č. 2/2022, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu zóny Šindolka I., Nitra
Spracovateľ:	Ing. arch. Viktor Šabík, AA, hlavný architekt mesta Nitra
Napísal:	Ing. arch. Eva Ligačová, odborný referent ÚHA Ing. arch. Anton Kondrľa, referent urbanizmu a architektúry Mgr. Tibor Nevický, referent GMIS
Prizvať:	Ing. arch. Peter Mizia, spracovateľ územnoplánovacej dokumentácie
Dátum rokovania MZ:	21. 04. 2022
Dátum vyhotovenia:	6. 04. 2022

Návrh na uznesenie:	„ na osobitnej strane“
Podpis predkladateľa:	

Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo v Nitre
p r e r o k o v a l o
návrh Všeobecne záväzného nariadenia mesta Nitry č. 2/2022,
ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu zóny Šindolka I., Nitra

u z n i e s l o s a n a v y d a n í
Všeobecne záväzného nariadenia mesta Nitry č. 2/2022, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť
Územného plánu zóny Šindolka I., Nitra

u k l a d á
hlavnému architektovi mesta Nitra
zabezpečiť:

- prostredníctvom referátu klientskeho centra vyvesenie vydaného Všeobecne záväzného nariadenia mesta Nitry č. 2/2022, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu zóny Šindolka I., Nitra na úradnej tabuli mesta Nitry

T: do 10 dní

- prostredníctvom referátu informačných technológií zverejnenie vydaného Všeobecne záväzného nariadenia mesta Nitry č. 2/2022, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu zóny Šindolka I., Nitra na webovom sídle mesta Nitry

T: do 30 dní

K: referát organizačný

Návrh

Všeobecne záväzného nariadenia mesta Nitry č. 2 / 2022, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu zóny Šindolka I., Nitra

Mestské zastupiteľstvo v Nitre v zmysle § 6 a §11 ods. 4 písm. g) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov a v zmysle § 27 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších zmien a doplnkov sa uznieslo na vydaní Všeobecne záväzného nariadenia mesta Nitry č. 2 /2022 , ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu zóny Šindolka I., Nitra.

§1

Cieľom tohto všeobecne záväzného nariadenia (ďalej VZN) je zabezpečenie dokumentu pre riadenie územnej a koncepcnej činnosti v zóne Šindolka I., Nitra. Územný plán zóny stanovuje záväzné regulatívy a limity funkčného využitia a priestorového usporiadania pozemkov a stavieb, vychádzajúce zo zastavovacích podmienok na umiestňovanie stavieb, ktoré určujú spôsob využitia a obmedzujú, vylučujú, alebo podmieňujú umiestňovanie stavieb v zóne Šindolka I., Nitra v súlade so zákonom č. 50/1976Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších zmien a doplnkov a vyhláškou Ministerstva životného prostredia SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

§2

Záväzná časť Územného plánu zóny Šindolka I., Nitra tvorí prílohu č. 1 tohto VZN.

§3

Dokumentácia Územného plánu zóny Šindolka I., Nitra je uložená a možno do nej nahliadnuť na Mestskom úrade v Nitre.

§4

Na vydaní tohto VZN sa uznieslo Mestské zastupiteľstvo v Nitre dňa2022 a VZN nadobúda účinnosť po uplynutí 30 dňovej lehoty od jeho zverejnenia na úradnej tabuli Mesta Nitra, Mestského úradu v Nitre, t.j. dňa2022.

Marek Hattas
primátor
Mesta Nitry

Martin Horák
prednosta
Mestského úradu v Nitre

Príloha č. 1

k Všeobecne záväznému nariadeniu mesta Nitry č. 2/2022

ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY ŠINDOLKA I., NITRA ZÁVÄZNÁ ČASŤ

ODDIEL 1 Cieľ územného plánu

- 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 Nitry, 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 scelovanie 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.

ODDIEL 2

Vymedzenie územia a jeho členenie

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 komunikácii 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.

ODDIEL 3

Požiadavky na delenie a scel'ovanie pozemkov

V súčasnosti prebieha proces preparcelácie a scel'ovania pozemkov súvisiacich s realizáciou stavby: „Príprava strategického parku Nitra“, ktorá zasahuje do riešeného územia.

ODDIEL 4

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.

ODDIEL 5

Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb

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 m²

Na plochách zástavby pre bývanie vo forme rodinnej zástavby realizovať aj funkčné plochy slúžiace pre trvalé bývanie vrátane nádvorí, 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, 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:**

doplňkové drobné stavby k hlavnej stavbe do 25 m² 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 stojacimi 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 $K_{sp} \leq 0,20$
- b) s voľne stojacimi RD mimo obytných ulíc $K_{sp} \leq 0,25$
- c) pre dvojdomy $K_{sp} \leq 0,35$

1.7) Index podlažných plôch stavebného pozemku (Ipp):

- a) v oblasti obytná ulica $I_{pp} \leq 0,8$
- b) s voľne stojacimi RD mimo obytných ulíc $I_{pp} \leq 0,6$
- c) pre dvojdomy $I_{pp} \leq 0,7$

1.8) Koeficient vegetačných plôch stavebného pozemku (Kvp):

- a) v oblasti obytná ulica $K_{vp} \geq 0,4$
- b) v oblasti s voľne stojacimi RD mimo obytných ulíc $K_{vp} \geq 0,45$
- c) pre dvojdomy $K_{vp} \geq 0,3$

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 m²

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, dlhodobo bez využitia.

Intervenčná plocha: 11 772 m²

Komplexne vybavený sektor s komerčnou občianskou vybavenosťou, službami verejnou zeleňou a detským ihriskom. Komerčná vybavenosť pre spádové územie zóny a priľahlej 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 m² (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 m²

- 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 m² 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 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) Nepripustné podmienky využitia pozemkov a stavieb:

- a) výrobné a priemyselné funkcie, prevádzky typu obchodných reťazcov a predajne s predajnou plochou väčšou ako 200 m², 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 priľahlého 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 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 priľahlého 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 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 m²

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 m²

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** $K_{vp} \geq 0,25$

ODDIEL 6

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 dopravnú - 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 okruhovou, napojenú na jestvujúce vodovodné potrubie Lupka –Zobor HDPE D 225 a cez riešené územie zokruhovat' 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 požiada 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 káblovým 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;

ODDIEL 7

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 (rímša, 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 sekcii - 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 nádvorcia, 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 čiary (UVORD) - stavba tvoriaca jeden samostatný prevádzkový celok vrátane nádvorí, 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 čiary 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 čiary (UVORDD) - stavba tvoriaca jeden samostatný prevádzkový celok vrátane nádvorí, 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 čiary 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 čiary (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 čiary 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 čiary bez ohľadu na odsadené časti stavby od stavebnej čiary, 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° 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.

ODDIEL 8

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 UPNZ 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 m² 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 m².

6) Prevádzku typu obchodných reťazcov s predajnou plochou väčšou ako 200 m² 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 dopravného-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 neprípustné 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.

ODDIEL 9

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 príľahlej 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.

ODDIEL 10

Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby, do pamiatkových zón pamiatkových rezervácii a do ostatnej krajiny

- 1) Rešpektovať výstavbu inžinierskych sietí a komunikácii 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. Slniečna 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 preverou 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 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 záchranu 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.

ODDIEL 11

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 prípojok;
- 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) Vodozádržné 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.

ODDIEL 12

Vymedzenie ochranných pásiem

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/cm², 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/cm².

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 vstavovaných 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.

ODDIEL 13

Etapizácia a vecná a časová koordinácia uskutočňovania výstavby v území zóny

- 1) Realizácia vlastnej výstavby v zóne je prípustná nezávisle pre zoskupenia individuálnych foriem zástavby v US–A a nízkopodlažnej bytovej formy zástavby v US–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 US-C;
 - 2. ETAPA US-B;
 - 3. ETAPA US-A, US–B bez vzájomnej závislosti.

ODDIEL 14

Pozemky navrhované na stavebnú uzáveru

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

ODDIEL 15

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.

ODDIEL 16

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)

Vysvetlivky skratiek použitých vo všeobecne záväznom nariadení č. 2/2022:

ÚPN	územný plán
UPNO	územný plán obce
UPNZ	územný plán zóny
VZN	všeobecne záväzné nariadenie
VPS	verejnoprospešná stavba
IBV	individuálna bytová výstavba
HBV	hromadná bytová výstavba
RD	rodinný dom
MUK	mimoúrovňová križovatka
ÚS	územný sektor
Kz	koeficient zastavanosti
Ksp	koeficient spevnených plôch
Ipp	index podlažných plôch
Kvp	koeficient vegetačných plôch
TI	technická infraštruktúra
VDJ	vodojem
ATS	automatická tlaková stanica
PVC	polyvinylchlorid
HDPE	polyetylén s vysokou hustotou
TS	transformačná stanica
STN	slovenská technická norma
MHD	mestská hromadná doprava
ČOV	čistiaca stanica odpadovej vody
ČS	čerpacia stanica
DN	dimenzia (potrubia)
STL	strednotlak (plynového rozvodu)
NTL	nížkotlak (plynového rozvodu)
kV	kilovolt
NN	nízke napätie
VVN	veľmi vysoké napätie
VN	vysokonapäťové (vedenie)
NP.	nadzemné podlažie
ul.	ulica

Dôvodová správa

Navrhovaným Všeobecne záväzným nariadením mesta Nitry č. 2/2022, sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu zóny Šindolka I., Nitra.

Predložený materiál priamo súvisí s návrhom územnoplánovacej dokumentácie: „Územný plán zóny Šindolka I., Nitra, ktorý je predložený Mestskému zastupiteľstvu v Nitre na schválenie samostatným materiálom č. 1136/2022.

Návrh VZN mesta Nitry č. 2/2022 bol zverejnený na úradnej tabuli Mestského úradu v Nitre a na internetovej stránke mesta v termíne **od 5. 04. 2022 do 20. 04. 2022**. Zároveň bola určená lehota **od 5. 04. 2022 do 16. 04. 2022** na pripomienky fyzických a právnických osôb.