

## **.: ZÁKLADNÉ ÚDAJE**

### **Zámer**

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

### **Názov dokumentácie**

NOVÉ MLYNÁRCE

### **Druh dokumentácie**

urbanistická štúdia

### **Miesto stavby**

Nitra; katastrálne územie Mlynárce, parcela 306/8, 306/17, 306/18, 306/21, 306/22, 315/1, 306/1

### **Objednávateľ**

ISMONT, s.r.o.  
Strojárska 1C  
91702 Trnava  
zastúpená: Ivan Slíž, konateľ

### **Spracovateľ**

Architektonická kancelária Csanda-Piterka, s.r.o,  
Riečna 2  
94901 Nitra  
Hlavný riešiteľ úlohy  
Ing. arch. Milan Csanda, autorizovaný architekt

### **Riešiteľský kolektív**

Ing. arch. Milan Csanda,  
Ing. arch. Marián Haberland  
spolupráca:  
Ing. Lucia Lintnerová  
Ing. arch. Ivana Lašan  
Verejné dopravné vybavenie: Štefan Lisý  
Zásobovanie vodou, plynom, odkanalizovanie územia: Timotej Čápek  
Zásobovanie elektrickou energiou: Ing. Miroslav Slančík

### **Zoznam použitých podkladov**

- Ortofotomapa územia;
- Lokálny program investora;
- Polohopis a výškopis;
- Obhliadka územia;
- UPNO Nitra v znení zmien a doplnkov 1 až 6
- Zadanie pre spracovanie urbanistickej štúdie NOVÉ MLYNÁRCE, Nitra - návrh
- Dokumentácia pre Územné rozhodnutie – OBYTNÁ A POLYFUNKČNÁ MESTSKÁ ŠTVRŤ PÁROVSKÉ LÚKY, LOKALITA PÁROVSKÉ LÚKY – MLYNÁRCE I. (2020)
- <https://www.podnemapy.sk>
- <https://geo.enviroportal.sk/atlassr>

# ŠIRŠIE VZŤAHY, ÚZEMNÉ SÚVISLOSTI A VYMEDZE- NIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA

V oddiele Širšie vzťahy, územné súvislosti a vymedzenie riešeného územia sa stanovujú základné vzťahy a podmienky vyplývajúce z kontextu polohy riešeného územia vo vzťahu k celému mestu najmä v kontexte UPNO mesta Nitra. V rámci tohto oddielu je špecifikované aj vymedzenie riešeného územia.

Územné súvislosti sú zdokumentované v grafickej časti:

1A Širšie vzťahy – riešené územie v rámci UPNO Nitra

1B Širšie vzťahy – riešené územie detail v rámci UPNO Nitra

## .: VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA A JEHO OPIS

Riešené územie sa nachádza na západnom okraji mesta Nitra v mestskej časti Mlynárce v území medzi zástavbou rodinných domov na severovýchodnej strane (Chotárna a Dubíkova ulica) a areálovou zástavbou objektov vybavenosti a výroby na západnej strane areál Niob a na južnej strane areály firiem medzi Štúrovou ulicou a železničnou traťou.

Zoznam parciel: katastrálne územie Mlynárce, parcela 306/8, 306/17, 306/18, 306/21, 306/22, 315/1, 306/1

Územie má približne obdĺžnikový tvar o rozmeroch cca. 255m x 200m s rozlohou 5,20ha.

Okrem vymedzeného územia v rámci tejto urbanistickej štúdie sú výhľadovo riešené kontaktné územia, najmä koncové časti parciel rodinných domov na Chotárnej ulici a priestor pri železničnej trati. Dopravné súvislosti sú riešené ešte v širšom kontexte najmä vzhľadom k verejnoprospešnej stavbe prepojovacia komunikácia Štúrova - Bratislavská s mimoúrovňovým križovaním železničnej trate (cestný podjazd Kmeťova).

## .: PODMIENKY VYPLÝVAJÚCE Z RIEŠENIA A ZO ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ UPNO MESTA NITRA

### Kontext riešeného územia v rámci UPNO

Riešené územie je v UPNO Nitra umiestnené v PFCelku Mlynárce, ktoré je definované ako miestny celok urbanistického typu. Jadrom tohto celku je urbanistické centrum miestneho charakteru centrum Mlynárce, rámcovo navrhované v priestore križovatky Bratislavskej cesty a novonavrhovanej komunikácie vedenej rovnobežne s Dubíkovou ulicou severozápadným smerom. Toto navrhované centrum okrem sústreďenia lokálnych vybavenostných funkcií pre spádovú oblasť Mlynárce, predstavuje aj sústreďenie predovšetkým komerčných funkcií nadmestského významu, čím sa tento priestor definuje ako veľmi silné špecifické miesto. Centrum je navrhované na osadenie navrhovanej dominanty v priestore križovatky Bratislavskej ulice a novonavrhovanej ulice v predĺžení Kmeťovej, ktorá predstavuje siluetárnu dominantu pre označenie komerčno – spoločenského jadra PFCelku Mlynárce. Najcharakteristickejšim by sa takouto dominantou stal objekt predovšetkým vybavenostného komerčného charakteru. Z hľadiska polohy nie požadované, aby táto dominanta charakterizovala väzbu smerom k mestskej časti Mlynárce, ale skôr aby preukazovala označenie komerčného priestoru mestského významu. Nadradené väzby centra Mlynárce sa vzťahujú predovšetkým prostredníctvom západnej hlavnej mestskej rozvojovej osi k mestskému centru Párovce. Významným fenoménom je koridor železničnej trate, ktorý predstavuje významný regionálny dopravný koridor. UPNO Nitra uvažuje o premenu tohto koridoru na Bratislavsko-Zvolensko-Košickú metropolitnú urbanistickú železničnú os. V súvislosti zo zmenami v území (výstavba Priemyselného parku sever a zrušenie časti železničnej trate) je už takáto možnosť nereálna, a v súčasnosti sa uvažuje len s Bratislavskou metropolitnou urbanistickou železničnou osou.

Riešené územie čiastočne zasahuje do tzv. vybavenostno – výrobného zoskupenia Diely – Mlynárce, ktoré je určené na umiestňovanie vybavenostných a čiastočne výrobných areálov (JZ časť riešeného územia). Zostávajúca časť riešeného územia je navrhovaná na vybavenostné funkcie a malá časť územia je určená pre bývanie a doplnkovo vybavenosť (SV resp. JV časť riešeného územia).

### Záväzné regulatívy priestorového a funkčného usporiadania územia

V oblasti usporiadania územia a rozvoja sídelnej štruktúry:

- Podporovať územný rozvoj mesta v smere sídelných rozvojových osí výstavbou príslušných infraštruktúrnych a komunikačných zariadení.
- Formovať rozvoj urbanistickej štruktúry mesta pomocou koncepčných prvkov: urbanistických – priestorovo funkčných celkov, urbanistických centier, urbanistických osí a urbanistických dominant.

- formovať a podporovať rozvoj priestorovo funkčných celkov urbanistického typu usporiadaných do hierarchickej štruktúry, ktorá tvorí základné usporiadanie mesta: PFCelok Mlynárce ako urbanistický celok miestneho charakteru,
- formovať a podporovať rozvoj urbanistických centier usporiadaných do hierarchickej štruktúry: miestne centrum v zóne Mlynárce,
- formovať a podporovať rozvoj urbanistických osí: Západnú hlavnú mestskú urbanistickú 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 základného charakteru – rovnomerne v rámci všetkých úrovní urbanistických centier tak, aby bola vytvorená sieť základnej vybavenosti v primeranej pešej dostupnosti lokálne bývajúcего obyvateľstva; vytvárať podmienky a podporovať rozvoj bytovej výstavby vo forme bytových objektov.

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

- formovať prírodnú štruktúru mesta v súlade s územným systémom ekologickej stability a kritérií špecifikovaných v rámci územného plánu mesta pomocou prvkov: prírodné celky, biocentrá, biokoridory, prírodné dominanty
- rešpektovať a podporovať priestorovo funkčný celok prírodného typu biocentrum miestneho významu - rieka pri Mlynáriach a biokoridor nadregionálneho významu - rieka Nitra.

V oblasti rozvoja občianskej vybavenosti územia:

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

V oblasti rozvoja technickej infraštruktúry:

- zásobovania pitnou vodou: rešpektovať hlavné privody vody; podporovať postupnú realizáciu a rekonštrukciu vodovodov a vodárenských zariadení v súlade s potrebami realizácie novej zástavby, alebo podľa vzrastu spotreby pitnej vody,
- odkanalizovania územia: podporovať a riešiť odkanalizovanie územia v PFCelku Mlynárce,
- zásobovania elektrickou energiou: podporovať postupnú kabelizáciu vzdušných vedení 22kV v rámci zastavaného územia a na plochách navrhovaných na zastavanie; podporovať postupnú realizáciu a rekonštrukciu trafostaníc a rozvodov elektrickej energie v súlade s potrebami realizácie novej zástavby, alebo podľa vzrastu spotreby elektrickej energie;
- zásobovania mesta plynom: podporovať postupnú realizáciu a rekonštrukciu regulačných staníc a rozvodov plynovodov v súlade s potrebami realizácie novej zástavby, alebo podľa vzrastu spotreby;
- telekomunikačných a diaľkových zariadení: podporovať postupnú realizáciu nových rozvodov a rekonštrukciu existujúcich rozvodov v súlade s potrebami novej zástavby, alebo podľa vzrastu potreby telekomunikačných napojení.

V oblasti rozvoja dopravnej infraštruktúry:

- organizácia nadradenej cestnej dopravy: sieť mestských cestných komunikácií organizovať a podriaďiť systému nadradenej cestnej siete s vytvorením efektívneho prepojenia na vnútornú organizáciu cestných komunikácií systémom: vonkajších mestských dopravných privádzačov (západný, severný, južný, vý-

chodný), vytvorenia stredného dopravného okruhu, prepájajúceho urbanistické centrá mestského významu (Klokočina, Chrenová, Šindolka), dnešná trasa cesty I/51 na severnom obchvate centra;

- zabezpečiť rozvoj dopravnej siete na území mesta: prepojovacia komunikácia Štúrovej ul. a Bratislavskej ul. – vybudovanie novej komunikácie od cestného podjazdu Kmeťova ul. po Bratislavskú ulicu v PFCelku Diely a Mlynárce; prepojovacia komunikácia Bratislavská ul. – Lúky – vybudovanie novonavrhovanej komunikácie prepájajúcej územie výhľadovo navrhované na zástavbu, situované na ľavom brehu rieky Nitry v PFCelku Mlynárce a Lúky;
- zabezpečiť v rámci novej zástavby na území mesta riešenie potrieb normového parkovania na vlastnom pozemku;
- usmerňovať situovanie čerpacích staníc pohonných hmôt (ČSPH): pre potreby mesta na hlavných mestských komunikáciách s výnimkou centra mesta;
- podporovať cyklo dopravu a realizáciu cylistických trás, podľa ucelenej koncepcie rozvoja cyklistickej dopravy. Vytvoriť podmienky pre bezkolízny kontakt cyklistov s motorovými vozidlami.;

### Verejnoprospešné stavby spojené s realizáciou uvedených záväzných regulatívov

V oblasti cestnej dopravy (označenie podľa ÚPNO mesta Nitra):

- 1.12 Prepojovacia komunikácia Štúrovej ul. a Bratislavskej ul. – nová komunikácia od cestného podjazdu Kmeťova ul. po Bratislavskú ulicu v PFCelku Diely a Mlynárce.
- 1.30 Cestný podjazd Kmeťova ul. – mimoúrovňové križenie Štúrovej ul. a železničnej trate na rozhraní PFCelkov Diely a Mlynárce v trase Kmeťovej ulice.

V oblasti železničnej dopravy (označenie podľa ÚPNO mesta Nitra):

- 2.2 Železničná trať Nitra – Kozárovce – rozšírenie existujúcej trate na dvojkoľajovú (resp. vytvorenie novej trate s existujúcimi úsekmi).

### Regulatívy územnoplánovacej dokumentácie

- priestorová regulácia – voľná uličná zástavba do 4NP
- funkčná regulácia – vybavenosť (SV časť pozemku), vybavenosť a doplnkovo priemyselná výroba (JZ časť pozemku), bývanie a doplnkovo vybavenosť (JV časť pozemku).
- celé územie sa nachádza v ochrannom pásme letiska s výškovým obmedzením stavieb od 260 do 280mm.



## **PRIESKUMY A ROZBORY**

V oddiele Prieskumy a rozborov riešime:

- analýzy stavu územia, prírodných podmienok a stavebných objektov s vyhodnotením ich vhodnosti na obnovu, rekonštrukciu a prestavbu s určením objektov nevyhovujúcich pre zachovanie a s návrhom na ich asanáciu;
- analýzu stavu technickej a dopravnej infraštruktúry s uvedením využiteľnosti existujúcich technických sietí a komunikácií s návrhom na nutné stavebné úpravy, zmeny a potrebu nových prvkov infraštruktúry.
- analýzu vlastníckych vzťahov a pomerov parciel ako možný potenciál a limity pre výhľadový rozvoj v území.

Prieskumy a rozborov sú zdokumentované v grafickej časti:

2A Prírodná a urbanistická štruktúra – súčasný stav

2B Vlastnícke vzťahy



## .: PRÍRODNÁ ŠTRUKTÚRA ÚZEMIA

### Substrát

Z hľadiska geologickej stavby je k.ú. Nitry charakteristické tým, že sa rozprestiera na kontakte dvoch rozdielnych geologických štruktúr - tektonickej depresie Podunajskej panvy a klenbovitej hráste pohoria Tríbeč. Podľa regionálneho geologického členenia územia Západných Karpát a severných výbežkov Podunajskej panvy (Vass a kol. 1988) patrí územie do dvoch základných jednotiek – väčšina územia patrí do oblasti Vnútrohorských panví a kotlín, podoblasti Podunajská panva, okrsku Trnavsko-dubnická panva (podokrsky Rišňovská priehlbina a Komjatická priehlbina), menšia časť patrí do oblasti jadrových pohorí, podoblasti Tríbeč, okrsku Zoborská časť.

Riešené územie patrí do oblasti Vnútrohorských panví a kotlín, podoblasti Podunajská panva, okrsku Trnavsko-dubnická panva, podokrskok Rišňovská priehlbina. Katastrálne územie je tvorené dvomi hlavnými stratigrafickými jednotkami – neogénom Podunajskej pahorkatiny a tatrikom Tríbeča. Na povrch však na väčšine územia vystupujú kvartérne sedimenty – fluviálne sedimenty na nive Nitry a jej prítokov, spraše a sprašové hliny v pahorkatinnom území a delúviá na pevných skalných horninách kryštalinika a mezozoika Tríbeča.

Riešené územie patrí do neogénu Podunajskej pahorkatiny.

### Reliéf

Podľa geomorfologického členenia územia Slovenska (Mazúr, Lukniš 1980) patrí katastrálne územie mesta Nitry do dvoch geomorfologických celkov a viacerých podcelkov:

- celok Tríbeč – podcelok Zobor;
- celok Podunajská pahorkatina – podcelky Nitrianska pahorkatina (oddieľ Zálužianska pahorkatina, Nitrianske vršky, Dolnonitrianska niva) a Žitavská pahorkatina.

Riešené územie patrí do geomorfologického celku Podunajská pahorkatina, podcelok Nitrianska pahorkatina a oddiel Dolnonitrianska niva.

Reliéf územia je mierne svahovitý s celkovým prevýšením 8m (v rozpätí 142 až 150mm), pričom najvyšší bod sa nachádza pri železničnom priecestí na Štúrovej ulici a najnižší bod sa nachádza pri Chotárnej ulici.

### Vodstvo

Katastrálne územie mesta Nitra patrí do povodia rieky Nitra, ktorú je možné v podmienkach Slovenska zaradiť medzi stredne veľké a menej vodnaté vodné toky. Celé územie je vlahovo deficitné, s nízkymi hodnotami odtokového koeficientu a špecifického odtoku z územia (1-5 l.s<sup>-1</sup>.km<sup>-2</sup>). Plocha povodia Nitry je pod mestom Nitra 2876,7 km<sup>2</sup> a dlhodobý priemerný prietok 17,64 m<sup>3</sup>.s<sup>-1</sup>. Najvyššie prietoky sú v marci a apríli, najnižšie prietoky sú v auguste až októbri. Okrem rieky Nitra preteká katastrálnym územím niekoľko menších vodných tokov – Dobrotka, Selenec, Kynecký potok.

Z hľadiska rajonizácie podzemných vôd patrí oblasť Nitry do niekoľkých základných hydrogeologických celkov – kryštalinika a mezozoika južnej a strednej časti Tríbeča, neogénu Nitrianskej pahorkatiny, neogénu Žitavskej pahorkatiny a kvartéru Nitry od mesta Nitra po Nové Zámky. Zásoby podzemných vôd v území sú viazané najmä na kvartérne fluviálne štrkopiesky nivy Nitry (priemerná výdatnosť vrtov 10-15 l.s<sup>-1</sup>). Využiteľné zásoby podzemných vôd v celej oblasti Nitrianskej nivy boli stanovené na 710 l.s<sup>-1</sup>. Menšie pramene sa nachádzajú v úpätnej zóne Zoborských vrchov (oblasť Zobora, Dražoviec a Štitár). Oblasť Zoborských vrchov je hydrogeologicky pomerne významná, pretože je infiltračnou oblasťou pre viaceré využívané pramene a zdroje podzemných vôd. Podľa evidencie zásob obyčajných podzemných vôd v jednotlivých hydrogeologických celkoch SR (MŽP SR, 1999) sa nachádza v rajóne mezozoika skupiny Zobora cca 370 l.s<sup>-1</sup> využiteľných zásob (v kategóriách C1 a C2). Neogénne sedimenty pahorkatiny sú hydrogeologicky nepriaznivé, s výskytom artézskych horizontov s priemernou výdatnosťou vrtov do 1-2 l.s<sup>-1</sup>.

Termálne a minerálne vody, ako aj známe zdroje geotermálnych vôd sa v okolí mesta nenachádzajú.

V riešenom území sa žiadne povrchové vodné toky nenachádzajú, severne od územia preteká rieka Nitra.

### Pôdy

Pôdny kryt územia mesta Nitry je podmienený vlastnosťami abiotických prírodných faktorov, avšak je modifikovaný činnosťou človeka. Z lesných pôd v oblasti Zoborských vrchov prevládajú kambizeme a rendziny (väčšinou plytké až stredne hlboké, piesočnato-hlinité, s vyšším obsahom skeletu). V poľnohospodársky využívanom pahorkatinnom území prevládajú kvalitné hlboké hlinité hnedozeme modálne až pseudoglejové, čiastočne aj černozeme modálne, na nive Nitry dominujú fluvizeme modálne a fluvizeme glejové, hlboké, ílovito-hlinité. Pôdy zastavaného územia mesta patria k antrozemiam (plochy bez súvislej pôdnej pokrývky) a kultizemiam (záhradné, vinohradnícke a rigolované pôdy).

Riešené územie sa nachádza na rozhraní pôdnych typov fluvizeme a hnedozeme. Predpokladáme, že sa však prevažne tu nachádzajú hnedozeme, pôdny typ hnedozeme typické, na sprašiach, stredne ťažké.

Z hľadiska bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek (BPEJ) je územie zaradené do 3. bonitnej skupiny (BPEJ kód 0144002).

Vzhľadom na skutočnosť, že zaradenie podľa BPEJ nie je možné určiť exaktne podľa dostupných podkladov, bude potrebné dať stanoviť presný typ a bonitnú skupinu pre potrebu vyňatia poľnohospodárskej pôdy na využitie na nepoľnohospodárske účely. V UPNO Nitra je riešené územie v rámci navrhovaných lokalít na vyňatie poľnohospodárskej pôdy zaradené do lokality BC.

### Krajinná vegetácia

Katastrálne územie mesta Nitry leží na hranici dvoch fyto geografických oblastí – panónskej (Podunajská nížina) a karpatskej (Tríbeč). Táto poloha má výrazný vplyv na zloženie flóry. Značné zastúpenie majú prvky bezlesnej xerotermej kveteny, v Tríbeči tvoria podstatnú časť taxóny karpatskej lesnej kveteny, doznievajú tu niektoré atlantické a subatlantické prvky. V území majú značné zastúpenie bázické, predovšetkým vápencové substráty. Flóra územia je mimoriadne druhovo bohatá, a to najmä v Zoborskej skupine Tríbeča. Územie je významné aj z hľadiska vzácnosti a ohrozenosti flóry.



V nížinnej časti územia sú prevažujúcimi jednotkami rekonštruovanej vegetácie dubohrabové lesy panónske a dubovo-cerové lesy, na nivách vodných tokov lužné lesy nížinné. V pohorí Tríbeč je zloženie pestrejšie. Prevažujú dubohrabové lesy karpatské, ktoré v oblasti Štitár prechádzajú i do Podunajskej nížiny. V nižších partiách pohoria sa vyskytujú ostrovčeky dubovo-cerových lesov a dubových kyslomilných lesov. V hrebeňovej časti bol mapovaný výskyt bukových lesov vápnomilných, na ktoré na severne exponovaných svahoch nadväzujú bukové kvetnaté lesy podhorské. V hrebeňovej časti od Zobora po Žibricu sa vyskytujú ostrovčeky lipovo - javorových lesov.

V riešenom území platí prvý stupeň ochrany v zmysle zákona o ochrane prírody a krajiny. Nenachádzajú sa tu osobitne chránené územia z hľadiska záujmov

ochrany prírody a krajiny, a nie sú tu evidované biotopy európskeho alebo národného významu.

Územie s pohľadu vegetácie bolo v minulosti využívané ako orná pôda, resp. ako záhrady a vinice. V súčasnosti územie sčasti sukcesne zarastá.

## .: URBANISTICKÁ ŠTRUKTÚRA ÚZEMIA

### Zástavba

V riešenom území sa nenachádza žiadna zástavba. Výnimočne sa tu nachádzajú zbytky pôvodných stavieb prípadne pivníc, ktoré nie sú využiteľné vzhľadom na ich stavebno-technický stav.

### Dopravné vybavenie územia

V riešenom území sa nenachádza žiadne dopravné vybavenie. Územie je v súčasnosti prístupné z ulice Chotárna, z ktorej je jestvujúci vjazd.

### Technické vybavenie územia

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

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

Severozápadným okrajom mimo riešeného územia prechádza trasa VN vedenia uložená v zemi.

Približne stredom územia v smere sever - juh prechádza VTL plynovod s dimenziou DN 300 s prevádzkovým tlakom do 2,5Mpa, ktorý ma ochranné pásmo 8m na každú stranu a bezpečnostné pásmo 20m na každú stranu. Pre umiestňovanie stavieb do OP a BP platí TPP plyn 90601. Pri zrealizovaní určitých ochranných opatrení je možné bytové stavby umiestniť do vzdialenosti 14m od osi plynovodu, komunikácia, parkovacie stojiská a nekryté športoviská do vzdialenosti 9m od osi plynovodu.

V území sa v súčasnosti nenachádzajú žiadne distribučné siete určené pre obsluhu územia tvoriace prekážku v území. V trase Chotárnej ulice sa nachádzajú distribučný vodovod, kanalizácia, STL plynovod a NN rozvod. Nachádzajú sa tu aj rozvody telekomunikačných káblov.

## .: VLASTNÍCKA ŠTRUKTÚRA ÚZEMIA

Riešené územie patrí súkromným vlastníkom, rozšírená časť riešeného územia patrí právnickej osobe.

V bezprostrednom okolí územia sa nachádzajú najmä parcely v súkromnom vlastníctve resp. vo vlastníctve právnických osôb. Parcely vo vlastníctve mesta resp. štátu (verejné priestranstvá) sa nachádzajú na severnom a južnom okraji územia.

Pri severnom okraji sa jedná o Chotárnu ulicu, vzhľadom na predpokladanú intenzitu dopravy bude potrebné riešiť napojenie až na Bratislavskú cestu, ktorá však v tomto úseku je vo vlastníctve súkromných osôb.

Pri južnom okraji sa jedná o Štúrovu ulicu resp. železnicu.

# NAVRHOVANÉ PRIESTOROVÉ USPORIADANIE A FUNKČNÉ VYUŽÍVANIE ÚZEMIA

V oddiele Navrhované priestorové a funkčné využívanie územia sa rieši

- koncepcia urbanistického usporiadania územia a možného územného rozvoja so stanovením základných regulačných zásad a opatrení,
- koncepcia dopravného riešenia vrátane výhľadových zásad dopravných ťahov mestského významu
- riešenie technickej infraštruktúry na úrovni schémy, napojenie územia na existujúce siete.

Navrhované priestorové a funkčné využívanie územia sú zdokumentované v grafickej časti:

3A Komplexný urbanistický návrh

3Ba Verejné dopravné vybavenie

3Bb Verejné dopravné vybavenie v širšom kontexte

3C Technické vybavenie územia

3Da Urbanistický model – nadhľad zo severnej strany

3Db Urbanistický model – nadhľad zo severovýchodnej strany

3Dc Urbanistický model – nadhľad z juhovýchodnej strany

3Dd Urbanistický model – nadhľad z južnej strany

3Ea Priestorová štúdia – stanovisko 1

3Eb Priestorová štúdia – stanovisko 2

3Ec Priestorová štúdia – stanovisko 3

3Ed Priestorová štúdia – stanovisko 4

## .: KONCEPCIA ROZVOJA ÚZEMIA

### Filozofia urbanistického riešenia

Podľa platnej územnoplánovacej dokumentácie (UPNO Nitra) je územie určené pre vybavenostnú a čiastočne zástavbu výroby a len vo veľmi malej časti pre bývanie. Vzhľadom na snahu o reštrukturalizáciu tzv. brownfieldov na obytné územia a postupné vytlačanie výrobnej zástavby o priemyselných parkov z mestskej štruktúry sa v riešenom území uvažuje o umiestnení najmä obytnej zástavby s vybavenostným zázemím, ktorá by nadviazala na pôvodnú štruktúru obce Mlynárce a posunula by ju k zástavbe mestského typu. Návrh integruje výhľad riešenia mestského okruhu, ktorý sa dotýka riešeného územia. Na riešenom území vzniká lokálne mestské centrum, ktorého polohu návrh preveruje z pohľadu predpokladaných navrhovaných urbanistických štruktúr.

## .: OCHRANY A TVORBY KRAJINY (PRÍRODNÁ ŠTRUKTÚRA ÚZEMIA A ŽIVOTNÉ PROSTREDIE)

Riešené územie je v súčasnosti neurbanizované a nevyužívané. Návrh celé územie integruje do urbanistickej štruktúry, preto v území vzniká „len“ sídelná vegetácia.

## .: URBANISTICKÉ RIEŠENIE

### Vymedzenie zastavaného územia, etapizácia, vecná a časová koordinácia uskutočňovania výstavby

Riešené územie sa nachádza v zastavanom území, realizáciou zámeru príde k vyplneniu „prázdnych plôch“. Výstavba v území môže prebiehať aj v rôznych etapách, pričom jednotlivé urbanistické bloky musia byť ucelenou etapou. Nevyhnutným predpokladom pre sprístupnenie územia je realizácia dopravného napojenia na Bratislavskú ulicu a realizácia dopravných opatrení na Chotárnej ulici. Návrh rešpektuje – ponecháva územnú rezervu pre výstavbu verejno-prospešnej stavby: Prepojovacia komunikácia Štúrovej ul. a Bratislavskej ul. – nová komunikácia od cestného podjazdu Kmeťova ul. po Bratislavskú ulicu v PFCelku Diely a Mlynárce, ktorá po jej realizácii sa stane ďalším napojením uvedeného územia do dopravnej štruktúry mesta.

### Zástavba a verejné priestranstvá

Navrhovaný hlavný verejný priestor (Stredná ulica) rozdeľuje územie približne na polovicu. Kolmo na túto komunikáciu pretína pozemok plynovod. Ochranné pásmo je limitujúcim prvkom územia a spolu s navrhovaným verejným priestorom (Zelená ulica) rozdeľuje územie na 4 základné bloky. Pri vstupe do územia sa nachádza piaty blok zástavby. Štruktúra domov je vsadená do takmer pravouhlého rozdelenia pozemku. Vznikajú tak menšie pravouhlé bloky objektov podobného objemu a tvarov. Svahovitý terén a prevýšenie vytvára prirodzene priestor pre zapustenie garáží ako podzemných podlaží, ktoré „nesú“ spomínané objekty. Uvoľnenie a zmena štruktúry prichádza pozdĺž Strednej ulice. V kontakte s mestským okruhom smerom k ochrannému pásmu plynovodu je na teréne riešený objekt vybavenosti. Na tejto podnoží sú umiestnené 3 vežovité objekty. Dominujú územiu a okoliu a identifikujú navrhovanú zónu vrátane menšieho námestia ako ústredného priestoru. V priestore bezpečnostného pásma, mimo ochranného pásma plynu je navrhovaný park - zelené plochy s terénnymi parkovými úpravami a ihriská. Koridor parku ponúka výhľady na Zobor. Pozdĺž parku je navrhnutá komunikácia - Zelená ulica, z nej sú prístupné jednotlivé garáže v južnej časti pozemku. V severnej časti je napojenie na ďalšiu obslužnú komunikáciu - Výhľadová ulica. Z tejto ulice sú prístupné garáže v nižšej časti pozemku ako aj objekty mimo riešeného územia znázornené ako možný rozvojový výhľad.

### Sídelná vegetácia

Sídelná vegetácia tvorí významný prvok územia, pričom ju možno rozdeliť do nasledovných základných okruhov:

- vegetácia pre rekreačné využívanie
- vegetácia v rámci verejných priestranstiev
- vegetácia v rámci zástavby
- vegetácia environmentálneho charakteru

### Vegetácie pre rekreačné využívanie

Jedná sa o dve plochy, navrhované ako parčíky určené na rekreačné prípadne športové využitie. Plocha v rámci ochranného resp. bezpečnostného pásma plynovodu je využitá na vegetačné úpravy s najmä nízkou trválnou resp. krovinou výsadbou a podľa možnosti aj čiastočne na rekreačné využívanie vo forme chodníkov a oddychových plôch. Plocha v západnom cípe pozemku je využitá na športové plochy, ktoré sa rozširujú po celej línii železničnej trate. V rámci plochy sa vo väčšej miere rieši aj vzrastlá výsadba. Tento parčík a sprievodná vegetácia pri železničnej trati má aj environmentálne funkcie, ktoré tlmia dopady na životné prostredie vplyvom železničnej dopravy.

### Vegetácia v rámci verejných priestranstiev

V rámci verejných priestranstiev je vždy navrhovaná časť priestoru určená pre sídelnú vegetáciu v podiele priemerne 10%. Navrhujeme zelené línie na obidvoch stranách cestnej komunikácie tvoriace podľa možností ucelené línie.

### Vegetácia v rámci zástavby

Parcely určené na zastavanie umožňujú úplnú zastavanosť na úrovni podzemného podlažia (z dôvodu statickej dopravy), preto sú vo všetkých prípadoch navrhované zelené intenzívne strechy nad hromadnými garážami, doplnené o extenzívne strechy na posledných podlažiach budov.

### Vegetácia environmentálneho charakteru

Plochy v kontakte so železnicou a koridor technickej infraštruktúry na SZ okraji pozemku sú navrhované na vegetáciu, ktorá bude slúžiť na elimináciu negatívnych faktorov životného prostredia (najmä hluk).

### Dopravné riešenie

#### Napojenie územia na dopravný systém mesta a dopravná kostra územia

Územie je dopravne napojené z Bratislavskej ulice navrhovanou komunikáciou MO 7,5/40 a navrhovanou úrovňovou križovatkou v rámci ktorej budú riešené aj odbočovacie pruhy. Hlavná komunikácia od napojenia je vedená JZ smerom približne do stredu územia, kde sa stáča JV smerom a rozdeľuje riešené územie na približne dve polovice. V návrhu je JV hranici pozemku komunikácia zaslepená, pričom návrh rešpektuje výhľadové možné vyústenie do križovatky s plánovaným mestským okruhom, ktorý vzniká predĺžením Kmeťovej ulice a vytvorením podjazdu pod železničnú trať, Štúrovu a Pražskú ulicu. Spomínané ulice sú prepojené sústavou novovzniknutých napojení na Kmeťovu ulicu, pred a za podjazdom. Ostatné obslužné komunikácie slúžiace ako prístup do jednotlivých blokov sú navrhované ako MO 6,5/30.

V súvislosti s navrhovaným napojením na Bratislavskú ulicu bude potrebné jestvujúce zaslepenie Chotárnej ulice skrátiť a jestvujúce 3 rodinné domy budú napojené z opačnej strany cez dopravný prístup k areálom.

#### Cyklistická doprava

Cyklistická doprava v samostatných obojstranných cyklochodníkoch je riešená v koridore hlavnej komunikácie s napojením na cyklochodníky jestvujúce / navrhované pozdĺž Bratislavskej ulice. Táto cyklotrasa má možnosť aj prepojenia na výhľadové cyklochodníky, ktoré vzniknú po dobudovaní celej komunikačnej kostry územia.

### Riešenie statickej dopravy

Statická doprava je riešená na základe výpočtu v zmysle STN 736110 (vrátane Zmeny 2) pričom sa zohľadňoval druh objektu, stupeň automobilizácie, veľkosť sídelného útvaru, poloha riešeného územia a vplyv delby práce medzi IAD a MAD.

#### Normové stanovenie potreby statickej dopravy pre byty

$O_{obyty nad 90m^2} \dots\dots\dots 2 \text{ stojiska / byt} = 20 \text{ bytov} \times 2 = 40,0$   
 $O_{obyty do 60-90m^2} \dots\dots\dots 1,5 \text{ stojiska / byt} = 157 \text{ bytov} \times 1,5 = 235,5$   
 $O_{obyty do 60m^2} \dots\dots\dots 1,0 \text{ stojisko / byt} = 583 \text{ bytov} \times 1,0 = 583,0$   
 $N = 1,1 \times O_o = 1,1 \times (0,0 + 265,5 + 583,0) = 1,1 \times 858,5 = 944,35 = 945ps.$

Normový počet parkovacích stojísk pre byty a apartmány ..... 945

#### Normové stanovenie potreby statickej dopravy pre vybavenosť

$P_{ozamestnanci} \dots\dots\dots 4 \text{ zamestnanci / státie} = 52 \text{ zamestnancov} / 4 = 13,0$   
 $P_{o návštevníci} \dots\dots\dots 10 \text{ návštevníkov do 1 hod. / státie} = 260 \text{ návštevníkov} / 10 = 26,0$   
 $N = 1,1 \times O_o + 1,1 \times P_o \times k_{mp} \times k_d = 1,1 \times 0 + 1,1 \times 39,0 \times 1,0 \times 0,8 = 34,32 = 35,0ps.$

Normový počet parkovacích stojísk ..... 35

#### Normové stanovenie potreby statickej dopravy celkovo

Normový počet parkovacích stojísk pre byty ..... 945

Normový počet parkovacích stojísk pre komerčnú vybavenosť ..... 35

#### Potreba parkovacích stojísk pre areál ..... 980

Statická doprava je riešená pod jednotlivými blokmi v podzemných a garážach a čiastočne na teréne pri objektoch s vybavenosťou. Návrh predpokladá nasledovné množstvá stojísk:  
Počet parkovacích stojísk v hromadnej garáži ..... 930  
Počet vonkajších parkovacích stojísk pred objektmi ..... 70  
Celkový počet parkovacích stojísk ..... 1000

### Technické vybavenie územia

#### Zásobovanie vodou

Predpokladaný bod napojenia na verejný distribučný vodovod sa nachádza na Chotárnej ulici, resp. na Štúrovej ulici. Základný rozvod bude vedený hlavnou komunikáciou, z ktorej budú napojené jednotlivé objekty.

Potreba vody pre riešené územie:  
Priemerná špecifická potreba vody bývanie .....  
.....  $Q_p = 4,59 \text{ l/s}$   
Maximálna denná potreba vody .....  $Q_m = 7,35 \text{ l/s}$   
Maximálna hodinová potreba vody .....  $Q_h = 15,43 \text{ l/s}$   
Priemerná špecifická potreba vody vybavenosť .....  
.....  $Q_p = 0,03 \text{ l/s}$   
Maximálna denná potreba vody .....  $Q_m = 0,05 \text{ l/s}$   
Maximálna hodinová potreba vody .....  $Q_h = 0,27 \text{ l/s}$   
Priemerná špecifická potreba vody celkovo .....  
.....  $Q_p = 4,63 \text{ l/s}$   
Maximálna denná potreba vody .....  $Q_m = 7,40 \text{ l/s}$   
Maximálna hodinová potreba vody .....  $Q_h = 15,70 \text{ l/s}$

#### Odvádzanie splaškových vôd

Predpokladaný bod napojenia na splaškovú kanalizáciu sa nachádza na Chotárnej ulici. Hlavná stoka územia bude vedená na Výhľadovej ulici, sekundárna stoka na Zelenej ulici.  
Množstvo splaškových vôd:  
Priemerný denný prietok splaškov bývanie .....  
.....  $Q_p = 329,887 \text{ m}^3/\text{deň} = 4,59 \text{ l/s}$   
Priemerný hodinový prietok .....  $Q_{s24} = Q_{sd} / 24 = 16,54 \text{ m}^3/\text{hod} = 4,59 \text{ l/s}$   
Maximálny hodinový prietok .....  $Q_{smax} = k_{max} \times Q_{s24} = 72,76 \text{ m}^3/\text{hod} = 20,2 \text{ l/s}$   
Ročné množstvo splaškových vôd .....  $Q_{splašk, rok} = 144855,7 \text{ m}^3/\text{rok}$   
Priemerný denný prietok splaškov vybavenosť .....  
.....  $Q_p = 2,88 \text{ m}^3/\text{deň} = 0,03 \text{ l/s}$   
Priemerný hodinový prietok .....  $Q_{s24} = Q_{sd} / 24 = 0,12 \text{ m}^3/\text{hod} = 0,03 \text{ l/s}$   
Maximálny hodinový prietok .....  $Q_{smax} = k_{max} \times Q_{s24} = 0,53 \text{ m}^3/\text{hod} = 0,15 \text{ l/s}$   
Ročné množstvo splaškových vôd .....  $Q_{splašk, rok} = 720,0 \text{ m}^3/\text{rok}$

Priemerný denný prietok splaškov celkovo.....	$Q_p = 399,75 \text{ m}^3/\text{deň} = 4,63 \text{ l/s}$
Priemerný hodinový prietok.....	$Q_{s24} = Q_{sd} / 24 = 16,66 \text{ m}^3/\text{hod} = 4,63 \text{ l/s}$
Maximálny hodinový prietok.....	$Q_{smax} = k_{max} \times Q_{s24} = 73,29 \text{ m}^3/\text{hod} = 20,36 \text{ l/s}$
Ročné množstvo splaškových vôd.....	$Q_{splašk, rok} = 145575,7 \text{ m}^3/\text{rok}$

#### Odvádzanie dažďových vôd

Dažďová kanalizácia bude zaústená do recipientu rieky Nitra. V riešenom území budú realizované vodozádržné opatrenia (zelené strechy a retenčné nádrže) a následne budú tieto vody odvádzané do dažďovej kanalizácie.

Dažďové vody zo spevnených plôch budú taktiež zadržované v retenčných nádržiach a až následne odvádzané do kanalizácie. Dažďové vody z parkovacích stojísk budú prečistené v ORL.

Výpočtové množstvo dažďových vôd:

Dažďové vody zo zelených extenzívnych striech (odtokový súčiniteľ 0,5).....	$Q_1 = 51,9 \text{ l.s}^{-1}$
Objem zrážok 15 minútového privalového dažďa.....	$46712,7 \text{ l} = 46,7 \text{ m}^3$
Ročný úhrn zrážok v danej lokalite.....	$Q_{1 ročné} = 4336,2 \text{ m}^3.\text{rok}^{-1}$
Dažďové vody zo zelených intenzívnych striech (odtokový súčiniteľ 0,1).....	$Q_2 = 20,8 \text{ l.s}^{-1}$
Objem zrážok 15 minútového privalového dažďa.....	$18713,5 \text{ l} = 18,7 \text{ m}^3$
Ročný úhrn zrážok v danej lokalite.....	$Q_{2 ročné} = 4336,2 \text{ m}^3.\text{rok}^{-1}$
Dažďové vody zo spevnených plôch (odtokový súčiniteľ 0,8).....	$Q_3 = 199,8 \text{ l.s}^{-1}$
Objem zrážok 15 minútového privalového dažďa.....	$179854,6 \text{ l} = 179,1 \text{ m}^3$
Ročný úhrn zrážok v danej lokalite.....	$Q_{3 ročné} = 7953 \text{ m}^3.\text{rok}^{-1}$
Dažďové vody spolu.....	$Q_{spolu} = Q_1 + Q_2 + Q_3 = 272,5 \text{ l.s}^{-1}$
Objem zrážok 15 minútového privalového dažďa.....	$245280,8 \text{ l} = 245,3 \text{ m}^3$
Objem zrážok 120 minútového privalového dažďa.....	$334598,6 \text{ l} = 334,6 \text{ m}^3$
Ročný úhrn celkových zrážok v danej lokalite.....	$Q_{ročné} = 23456,4 \text{ m}^3.\text{rok}^{-1}$

Do recipientu je možné vypúšťať max. cca. 40 l.s<sup>-1</sup>. Z tohto dôvodu je nutné v území vytvoriť retenciu v území na úrovni cca. 350m<sup>3</sup>, ktorá zabezpečí max. dovolený odtok.

#### Zásobovanie elektrickou energiou

Predpokladaný bod napojenia sa nachádza na severozápadnom okraji územia, kde je káblové vedenie VN 22kV. Riešené územie navrhujeme zásobovať zo 4 transformačných staníc maximálneho výkonu 1 x 1000 kVA. Definitívne podmienky elektrifikácie územia budú konkretizované na základe stanoviska správcu distribučných rozvodov VN.

Pri návrhu elektrifikácie územia vychádzame s urbanistických ukazovateľov, verejným osvetlením a nabíjacími stanicami automobilov.

Energetická bilancia riešeného územia:

Inštalovaný príkon.....	$P_i = 11085 \text{ kW}$
Súčasný príkon.....	$P_p = 2080 \text{ kW}$

#### Zásobovanie plynom

Predpokladaný bod napojenia na plynovod sa nachádza na Chotárnej ulici. Hlavný plynovod bude vedený v Strednej ulici, z ktorého budú napojené jednotlivé objekty.

Predpokladaná hodinová spotreba.....	$363,0 \text{ m}^3/\text{hod.}$
--------------------------------------	---------------------------------

### **.: URBANISTICKÉ UKAZOVATELE**

#### Urbanistický blok AH

Plocha bloku.....	5168 m <sup>2</sup>
Zastavaná plocha 1PP.....	5168 m <sup>2</sup> (100%)
Zastavaná plocha 1NP.....	2606 m <sup>2</sup> (51%)
Zelená strecha 1PP (intenzívna).....	2562 m <sup>2</sup> (49%)
Zelená strecha domu (extenzívna).....	1052 m <sup>2</sup> (20%)

Celkový počet komerčnej vybavenosti.....	4
Celková podlahová plocha komerčnej vybavenosti.....	404 m <sup>2</sup>
Celkový počet bytov a apartmánov.....	152
Celková podlahová plocha bytov a apartmánov.....	8801 m <sup>2</sup>
Celkový počet parkovacích stojísk.....	180

#### Urbanistický blok B

Plocha bloku.....	4039 m <sup>2</sup>
Zastavaná plocha 1PP.....	4039 m <sup>2</sup> (100%)
Zastavaná plocha 1NP.....	2190 m <sup>2</sup> (54%)
Zelená strecha 1PP (intenzívna).....	1849 m <sup>2</sup> (46%)
Zelená strecha domu (extenzívna).....	925 m <sup>2</sup> (22%)
Celkový počet komerčnej vybavenosti.....	6
Celková podlahová plocha komerčnej vybavenosti.....	474 m <sup>2</sup>
Celkový počet bytov a apartmánov.....	126
Celková podlahová plocha bytov a apartmánov.....	7061 m <sup>2</sup>
Celkový počet parkovacích stojísk.....	125

#### Urbanistický blok CD

Plocha bloku.....	8581 m <sup>2</sup>
Zastavaná plocha 1PP.....	8581 m <sup>2</sup> (100%)
Zastavaná plocha 1NP.....	4371 m <sup>2</sup> (51%)
Zelená strecha 1PP (intenzívna).....	4210 m <sup>2</sup> (49%)
Zelená strecha domu (extenzívna).....	1919 m <sup>2</sup> (22%)
Celkový počet komerčnej vybavenosti.....	6
Celková podlahová plocha komerčnej vybavenosti.....	550 m <sup>2</sup>
Celkový počet bytov a apartmánov.....	235
Celková podlahová plocha bytov a apartmánov.....	15057 m <sup>2</sup>
Celkový počet parkovacích stojísk.....	285

#### Urbanistický blok EF

Plocha bloku.....	9308 m <sup>2</sup>
Zastavaná plocha 1PP.....	9308 m <sup>2</sup> (100%)
Zastavaná plocha 1NP.....	3806 m <sup>2</sup> (41%)
Zelená strecha 1PP (intenzívna).....	5502 m <sup>2</sup> (59%)
Zelená strecha domu (extenzívna).....	3046 m <sup>2</sup> (33%)
Celkový počet komerčnej vybavenosti.....	6
Celková podlahová plocha komerčnej vybavenosti.....	920 m <sup>2</sup>
Celkový počet bytov a apartmánov.....	221
Celková podlahová plocha bytov a apartmánov.....	10602 m <sup>2</sup>
Celkový počet parkovacích stojísk.....	280

#### Urbanistický blok G

Plocha bloku.....	2252 m <sup>2</sup>
Zastavaná plocha 1PP (1NP).....	2252 m <sup>2</sup> (88%)
Zastavaná plocha 1NP (2NP).....	1190 m <sup>2</sup> (53%)
Zelená strecha 1PP (intenzívna).....	1062 m <sup>2</sup> (47%)
Zelená strecha domu (extenzívna).....	207 m <sup>2</sup> (9%)
Celkový počet komerčnej vybavenosti.....	3
Celková podlahová plocha komerčnej vybavenosti.....	729 m <sup>2</sup>
Celkový počet bytov a apartmánov.....	30
Celková podlahová plocha bytov a apartmánov.....	2369 m <sup>2</sup>
Celkový počet parkovacích stojísk.....	60

#### Celkové urbanistické ukazovatele pre riešené územie

Celková plocha územia.....	cca. 5,20ha
Zastavaná plocha objektmi 1PP.....	cca. 27 096 m <sup>2</sup> (52%)
Zastavaná plocha objektmi 1NP.....	cca. 15 225 m <sup>2</sup> (29%)
Zelené strechy garáží (intenzívne).....	cca. 15 185 m <sup>2</sup> (29%)
Zelené strechy domov (extenzívne).....	cca. 7 149 m <sup>2</sup> (14%)
Spevnené plochy na teréne.....	cca. 14 480 m <sup>2</sup> (28%)
Plochy zelene a sadových úprav na teréne.....	cca. 10 424 m <sup>2</sup> (20%)

Celkový počet komerčnej vybavenosti.....	25
Celková podlahová plocha komerčnej vybavenosti.....	cca. 3077 m <sup>2</sup>
Celkový počet bytov a apartmánov.....	764
Celková podlahová plocha bytov a apartmánov.....	cca. 39 641 m <sup>2</sup>
Celkový počet parkovacích stojísk.....	1000



# NAVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI URBANISTICKEJ KONCEPCIE

V oddiele Návrh záväznej časti urbanistickej koncepcie sa stanovujú:

- regulačné zásady priestorového usporiadania a funkčného využitia
- návrh záväzných častí urbanistickej koncepcie a návrhu plôch pre verejnoprospešné stavby.

Návrh záväznej časti je zdokumentovaný v grafickej časti:

4Aa Priestorová a funkčná regulácia, návrh - úroveň 143,0 mnm

4Ab Priestorová a funkčná regulácia, návrh - úroveň 147,0 mnm

4Ac Priestorová a funkčná regulácia, návrh - úroveň 150,0/151,0 mnm

4Ad Priestorová a funkčná regulácia, návrh - úroveň typického podlažia

4Ae Priestorová a funkčná regulácia, návrh - úroveň ustúpeného podlažia

4B Priestorová a funkčná regulácia, návrh – rezopohľady územia

## .: NÁVRH ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ URBANISTICKEJ KONCEPCIE

Zástavba v riešenom území svojim charakterom sleduje vytvorenie mestskej urbanistickej štruktúry s jasne definovanými a čitateľnými priestormi ulíc, námestí a priestranstiev s ich účelovým využitím. Zástavba je regulovaná vo forme stredne podlažných objektov prevažne v blokovej forme.

### Regulačné podmienky pre zástavbu, verejné priestranstvá a sídelnú vegetáciu

Regulačné podmienky sú určené a graficky vyjadrené vo výkresoch Priestorovej a funkčnej regulácie územia (výkresy 4Aa-e a 4B). Možné vyjadrenie zástavby, ktorá vznikne navrhovanou reguláciou územia je vyjadrená vo výkrese 3A Komplexný urbanistický návrh resp. aj vo výkresoch 3D Urbanistický model a 3E Priestorové štúdie.

Regulačné podmienky pre priestorovú reguláciu sú definované takto:

- plochy na zastavanie – parcely vymedzené uličnou čiarou a parcelnou čiarou a určené ako plochy zástavby;
- plochy určené ako verejné priestranstvá – parcely vymedzené uličnými čiarami a určené ako plochy verejných priestranstiev;
- plochy určené ako sídelná vegetácia – parcely vymedzené uličnými čiarami a určené ako plochy sídelnej vegetácie;
- podlažnosť zástavby určuje maximálny počet nadzemných podlaží a v zásade limitnú výšku zástavby. Minimálna priemerná podlažnosť v ucelenom stavebnom bloku je určená na 3 nadzemné podlažia. Podlažnosť zástavby je definovaná ako suma všetkých nadzemných podlaží mimo strešnej konštrukcie alebo ustúpeného podlažia (podkrovné priestory alebo ustúpené podlažie sa nepovažujú za nadzemné podlažie);
- zastavanosť na úrovni podzemného podlažia (koeficient zastavania podzemného podlažia –  $k_{Z-PP}$ ) a zastavanosť na úrovni 1. nadzemného podlažia (koeficient zastavanosti nadzemných podlaží -  $k_{Z-NP}$ ) v rámci vymedzenej parcely, je vyjadrením percentuálneho podielu zastavanej plochy objektu (alebo objektov) a vymedzenej parcely. Zastavaná plocha je vymedzená pôdorysným priemetom obrisu vonkajšieho obvodu zvislých konštrukcií objektu (objektov) umiestneného na vymedzenej ploche na úrovni podzemného resp. prvého nadzemného podlažia;
- plocha vegetácie (koeficient vegetácie –  $k_v$ ) v rámci vymedzenej parcely, je vyjadrením percentuálneho podielu nezastavaných a nespevnených plôch s vegetačnou úpravou a vymedzenej parcely (tzv. plocha vegetácie na teréne). Uvedenú plochu je možné nahradiť aj vegetáciou na zastavaných resp. spevnených plochách (zvyčajne tzv. zelené strechy) so započítaním (upravujúcim koeficientom) nasledovným spôsobom:
  - intenzívna vegetácia s hrúbkou substrátu min. 700mm ..... 0,7
  - extenzívna vegetácia s hrúbkou substrátu min. 150mm ..... 0,3

Regulačné podmienky pre funkčné využívanie územia sú definované takto:

- zástavba určená pre bývanie;
- zástavba určená pre exteriérové obytné funkcie (dvory);
- zástavba určená pre základnú vybavenosť, výnimočne (prevádzku musí schváliť príslušná mestská časť) aj pre vyššiu vybavenosť;
- zástavba určená pre statickú dopravu, technické priestory a priestory príslušenstva;
- priestranstvo určené pre spoločenské funkcie (námestie)
- priestranstvo určené tranzit a čiastočný prístup (mestská trieda)
- priestranstvo určené pre prístup k zástavbe a čiastočný tranzit (mestská ulica)
- priestranstvo určené pre prístup k zástavbe (obslužná ulica)
- sídelná vegetácia environmentálna (izolačná zeleň)
- sídelná vegetácia s rekreačnou a / alebo vybavenostnou funkciou (park, parčík)

Poznámka:

Definícia jednotlivých pojmov vychádza z pojmov UPNO Nitra.

### Podmienky umiestňovania verejného dopravného vybavenia

Regulačné podmienky pre konkrétne stanovenie jednotlivých kategórií a funkčných tried nie sú stanovené. V rámci regulácie verejného priestoru sú definované základné funkčné potreby pre dopravu v území.

Navrhovaná Stredná ulica je nosnou dopravnou kostrou územia, v rámci ktorej musí byť umiestnená predovšetkým automobilová doprava a samostatne aj cyklistická a pešia doprava. Stredná ulica je v návrhu napojená na Bratislavskú ulicu (úrovňová styková križovatka) a vo výhľade je napojená na navrhované prepojenie Kmeťova – Bratislavská ulica (okružná križovatka). Stredná ulica musí byť dimenzovaná aj na umiestnenie verejnej hromadnej dopravy.

Ostatné ulice sú riešené ako obslužné. V rámci obslužných ulíc musí byť samostatne riešená pešia doprava s možnosťou integrácie aj cyklistickej dopravy. Cyklistická doprava môže byť integrovaná aj v rámci cestnej dopravy.

Statická doprava v území musí spĺňať príslušnú STN.

V prípade, že v území budú umiestňované apartmány, výpočet parkovacích stojísk musí byť počítaný ako pre byty.

### Podmienky umiestňovania verejného technického vybavenia

Regulačné podmienky pre konkrétne umiestnenie a trasovanie verejného vybavenia územia nie sú stanovené. Všetky zariadenia a trasovanie musí byť umiestnené v rámci verejných priestranstiev prípadne v rámci plôch sídelnej vegetácie, pričom výnimočne je možné umiestniť niektoré zariadenia aj v rámci plôch zástavby.

Jestvujúce inžinierske siete v území musia byť rešpektované vrátane ochranných prípadne bezpečnostných pásiem. V prípade ak vznikne požiadavka na prekládku siete je potrebné aby bola riešená v súlade s požiadavkami správcami sietí a súčasne aby rozvody boli vedené výlučne na plochách verejných priestranstiev prípadne sídelnej vegetácie.

Odvádzanie dažďových vôd z územia musí byť riešené cez vodozadržné opatrenia a súčasne musia byť dažďová voda v území zadržovaná na ďalšie použitie. Týmto spôsobom musí byť v území zadržovaná voda pre potreby závlah na danom pozemku preukázaná výpočtom.

### Podmienky umiestňovania socio-ekonomickej štruktúry

#### Podmienky umiestňovania bývania

Bývanie je v území navrhované ako nosné funkčné využitie vrátane umiestňovania príslušenstva (najmä statická doprava). V rámci výkresov Priestorovej a funkčnej regulácie územia (výkresy 4Aa-e a 4B) sú definované polohy pre umiestnenie plôch bývania a prípadne apartmánov (definované po jednotlivých podlažiach). Vo všeobecnosti sa jedná vo všetkých prípadoch v zásade o polyfunkčné objekty s integrovanou vybavenosťou.

Celková kapacita územia nie je regulovaná je však doporučené nepresiahnuť celkovú podlahovú plochu bytov a apartmánov na úrovni 40000m<sup>2</sup>.

#### Podmienky umiestňovania sociálnej infraštruktúry (občianskej vybavenosti)

Regulačné podmienky pre umiestňovanie sociálnej infraštruktúry (vibavenosti územia) nie sú definované podľa konkrétnych typologických druhov. V rámci výkresov Priestorovej a funkčnej regulácie územia (výkresy 4Aa-e a 4B) sú definované polohy pre umiestnenie vybavenosti (definované po jednotlivých podlažiach) a sú regulované len ako základná vybavenosť. Musí sa preto jednať o takú vybavenosť, ktorá slúži len pre danú lokalitu, prípadne pre bezprostredné záujmové územie (základná vybavenosť, predstavuje druh sociálnej infraštruktúry, ktorý napĺňa základné každodenné ľudské potreby s proklamovanou najmä pešou dostupnosťou, čím zahŕňa vymedzený okruh pre cca do 400m). Výnimočne je sem možné umiestniť aj vyššiu vybavenosť (druh sociálnej infraštruktúry, ktorý napĺňa periodické a občasnú ľudské potreby s vhodnou dostupnosťou najmä individuálnou a hromadnou dopravou čím spádová oblasť predstavuje okruh územia mesta prípadne jeho širšej vzťahovej oblasti), takúto vybavenosť však musí byť odsúhlasený napr. na úrovni príslušnej mestskej časti.

### Návrh verejnoprospešných stavieb

V rámci riešeného a záujmového územia je nevyhnutné rešpektovať najmä verejnoprospešné stavby vyplývajúce z UPNO Nitra.

Medzi verejnoprospešné stavby v návrhu riešeného územia je možné zaradiť všetky verejné priestranstvá a plochy sídelnej vegetácie.

©2020AK Csanda-Piterka s.r.o.

Všetky súčasti tejto dokumentácie sú chránené v zmysle autorského zákona a môžu byť použité len so súhlasom autorov.