

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

ŠINDOLKA I., NITRA

ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY (ÚPN- Z)

TEXTOVÁ ČASŤ



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

HLAVNÝ RIEŠITEĽ : Ing. arch. Peter Mizia

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

NITRA, 08/2021

OBSAH

A Základné údaje

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

B Riešenie územného plánu zóny

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

C Záväzná časť

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

D Grafická časť

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

E Dokladová časť

A 1 ZÁKLADNÉ ÚDAJE O ÚLOHE A ÚZEMÍ

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

ODBORNE SPÔSOBILÁ OSOBA NA OBSTARÁVANIE ÚPD A ÚPP:

Ing. arch. Eva Ligačová

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

ÚLOHA: Územný plán zóny Šindolka I., Nitra

STUPEŇ: Návrh

OKRES: Nitra

KRAJ: Nitriansky

ODBORNE SPÔSOBILÁ OSOBA NA OBSTARANIE ÚPD A ÚPP:

Ing. arch. Eva Ligačová

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

RIEŠITEĽSKÝ KOLEKTÍV:

Zodpovedný zástupca spracovateľa za plnenie úlohy:

Ing. arch. Peter Mizia

Hlavný riešiteľ úlohy:

Ing. arch. Peter Mizia

Riešiteľský kolektív:

Ing. arch. Peter Mizia – urbanizmus

Ing. Lucia Černá– urbanizmus

Ing.arch Zuzana Gajová - architektúra

Ing. Hana Miziová – životné prostredie

Ing. Miloš Gontko – dopravné systémy

Ing. Bohuš Malík – vodné hospodárstvo

Ing. Vojtech Suchý – zásobovanie plynom

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

Michal Matuška – požiarna ochrana

Spolupráca na grafickej časti:

Ing. Juraj Ščerba – vizualizácie

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

A 2.1. Dôvody na obstaranie územného plánu zóny

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

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

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

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

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

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

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

Hlavné ciele a problematika riešenia

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

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

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

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

Požiadavky na obsah a rozsah dokumentácie

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

Poloha územného plánu zóny v kontexte rozvoja mesta

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

A 3 VYHODNOTENIE DOTERAJŠIEHO ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY

Zhodnotenie doterajšej územnoplánovacej dokumentácie na úrovni sídelného útvaru

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

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

siluetárnou dominantou v území je hradný kopec a objekt hradu

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

mestské urbanistické centrum je definované v polohe Šindolka

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

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

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

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

Prognóza v ÚPNO mesta Nitra špecifikuje predpoklady pre rozvoj bývania a vytvorenia územných podmienok v rozsahu v územno – priestorovej časti riešeného územia Šindolka, 2 172 bytov (cca 6 000 obyvateľov).

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

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

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

Územnoplánovacie dokumentácie na úrovni zóny

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

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

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

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

A 4 ÚDAJE O SÚLADE RIEŠENIA ÚZEMIA SO ZADANÍM

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

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

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

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

Z hľadiska archeologického významu bolo na podklade údajov KPÚ v Nitre v kontaktnom území riešenej lokality Šindolka I. vymedzené archeologicky významné územie – archeologická lokalita na parcelách č. 4767/3 a 4767/61 k. ú. Zobor evidovaná v ÚZ PF č. 1506 ako NKP – Hradisko Šindolka. Pamiatkový úrad SR rozhodnutím č. PÚ-11/253-6/1956/SKU vydaným v Bratislave dňa 10.3.2010 zrušil vyhlásenie národnej kultúrnej pamiatky archeologickej nálezisko v Nitre – hradisko Šindolka na parcelách č. 4767/3 a 4767/61 v k.ú. Zobor, evidovanú v ÚZPF v registri nehnuteľných NKP pod č. 1506/0.

B RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY

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

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

B2 OPIS RIEŠENÉHO ÚZEMIA

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

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

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

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

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

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

I. Záväzné regulatívy funkčného a priestorového usporiadania územia

1. V oblasti usporiadania územia a rozvoja sídelnej štruktúry:

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

- vybavenostné funkcie nadmestského charakteru – nekomerčné prevádzky najmä v polohách mestských centier resp. podľa špecifických požiadaviek jednotlivých funkcií,
- vybavenostné funkcie základného charakteru – rovnomerne v rámci všetkých úrovní urbanistických centier tak, aby bola vytvorená sieť základnej vybavenosti v primeranej pešej dostupnosti lokálne bývajúceho obyvateľstva;
- vytvárať podmienky a podporovať rozvoj bytovej výstavby vo forme bytových objektov v PF-Celku Šindolka.

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

- formovať prírodnú štruktúru mesta v súlade s územným systémom ekologickej stability a kritérií špecifikovaných v rámci územného plánu mesta pomocou prvkov: prírodné celky, biocentrá, biokoridory, prírodné dominanty a:
 - rešpektovať a podporovať priestorovo funkčné celky prírodného typu,
 - rešpektovať a podporovať biocentrá:
 - regionálneho významu - Lupka ,
 - miestneho významu - vodné zdroje pod Lupkou;
 - rešpektovať a podporovať biokoridory:
 - nadregionálneho významu - rieka Nitra,
 - miestneho významu – Dobrotka.

3. V oblasti rozvoja občianskej vybavenosti územia:

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

4. V oblasti rozvoja technickej infraštruktúry:

zásobovania pitnou vodou:

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

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

zásobovania elektrickou energiou:

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

zásobovania mesta plynom:

- podporovať postupnú realizáciu a rekonštrukciu regulačných staníc a rozvodov plynovodov v súlade s potrebami realizácie novej zástavby, alebo podľa vzrastu spotreby;

telekomunikačných a diaľkových zariadení:

- podporovať postupnú realizáciu nových rozvodov a rekonštrukciu existujúcich rozvodov v súlade s potrebami novej zástavby, alebo podľa vzrastu potreby telekomunikačných napojení.

5. V oblasti rozvoja dopravnej infraštruktúry:

organizácia nadradenej cestnej dopravy:

- rýchlostné prepojenie Bratislava – Nitra – Zvolen trasovať v polohe novonavrhovanej južnej trasy komunikácie mesta so šírkovým usporiadaním R22,5/120 (v súčasnosti sa realizuje);

- cestné prepojenie Topoľčany – Nitra – Nové Zámky trasovať na území mesta v polohe novonavrhovanej západnej trasy vedenia komunikácie;
- sieť mestských cestných komunikácií organizovať a podriadiť systému nadradenej cestnej siete s vytvorením efektívneho prepojenia na vnútornú organizáciu cestných komunikácií systémom:

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

Zabezpečiť rozvoj dopravnej siete na území mesta:

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

II. Verejnoprospešné stavby spojené s realizáciou uvedených záväzných regulatívov

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

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

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

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

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

B4 VYHODNOTENIE LIMITOV VYUŽITIA ÚZEMIA

Prírodná štruktúra mesta Nitra a jej vzťah k riešenému územiu

Prírodoochranné a biologicky významné lokality na území mesta Nitry sú súčasťou kostry územného systému ekologickej stability. ÚSES na regionálnej úrovni bol vypracovaný v r. 1993 (AUREX Bratislava), miestny ÚSES mesta Nitra bol spracovaný v r. 1996 (Regioplán, SAN HUMA 90 Nitra). Sieť biocentier a biokoridorov bola prevzatá do územnoplánovacej dokumentácie mesta Nitra, v ktorej záväznej časti sú uvádzané nasledovné prvky ÚSES nachádzajúce sa v kontaktnom území riešenej lokality:

Biocentrum nadregionálneho významu - Zoborské hory;

Biocentrá regionálneho významu - Lupka;

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

Biokoridor nadregionálneho významu - Rieka Nitra;

Biokoridor regionálneho významu - Okraj lesného masívu Zoborských vrchov;

Biokoridory miestneho významu - Dobrotka.

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

Urbanistická štruktúra mesta Nitra a vzťahové súvislosti k riešenému územiu

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

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

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

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

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

Dražovská mestská urbanistická os - predstavuje prepojenie dopravnej cestnej osi mestskej časti Dražovce, PP sever a ÚPCelku Šindolka k celomestskému centru.

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

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

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

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

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

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

Historické a kultúrne hodnoty

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

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

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

Koncepcia rozvoja územia

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

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

Stratégia rozvoja územia

Súčasná štruktúra

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

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

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

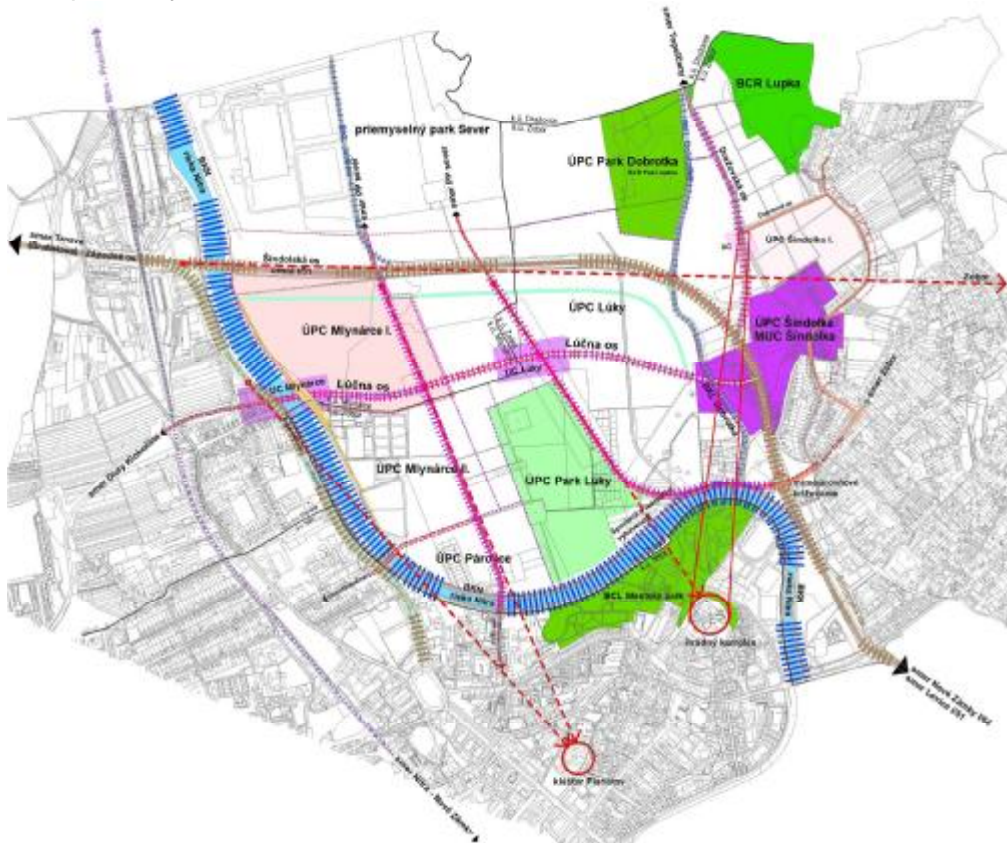
Základná stratégia komplexného rozvoja územia

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

- hlavný princíp budúceho rozvoja riešeného a širšieho územia stanovuje transformáciu koridoru Bratislavsko- Zvolensko-Košickej cestnej osi na urbanistickú os mestského charakteru, ktorá bude tvoriť základnú štruktúru územia s pomenovaním Šindolská os. Táto transformácia znamená zásadnú zmenu pre územie nakoľko „životodarná“ tranzitná os bude odklonená do inej trasy a zostane tu línia, ktorá bude mať hlavný význam iba z pohľadu mesta – bude tvoriť prepojenie novej obytnej mestskej časti k mestskému centru;
- v zámere sa predpokladá aj transformácia regionálnej Topolčianskej osi na miestnu os s pomenovaním Dražovská os. Z tohto pohľadu sa bude východná časť územia v mieste kríženia dnešného Bratislavsko - Zvolensko-Košického cestného koridoru

s Topoľčianskou osou formovať ako samostatné urbanistické jadro mestského typu so spádovou oblasťou aj pre Dražovce a Zobor a súčasne so spádovou oblasťou aj pre strednú časť územia lokality Párovské lúky s urbanistickým jadrom miestneho typu. Územné a priestorové celky v týchto polohách sme označili pomenovaním ÚP-Celok Šindolka a strednú oblasť územia sme pomenovali ÚP- Celok Lúky;

- západná časť územia Párovských lúk (ÚP-Celok Mlynárce a ÚP- Celok Párove) bude pod „sférou vplyvu“ západnej mestskej osi, ktorá sa formuje v polohe Bratislavskej cesty;
- zámer koncipuje „vnútornú“ urbanistickú os – Lúčna os, ktorá bude tvoriť základnú prístupovú a obslužnú os územia s prepojením na dopravný systém mesta s charakterom hlavnej dopravné obslužnej a komerčnej (spoločenskej) ulice obytnej zóny;
- na Lúčnej osi koncipuje jadrá – urbanistické centrá obytných častí (UC Šindolka, UC Lúky a UC Mlynárce);
- stanovuje priečne prepojovacie osi obytnej zóny s centrálnou zónou mesta s významom pre dopravné prepojenie a integráciu komerčných a spoločenských funkcií;
- koncipuje jadro vnútrošidelnej zelene v parkovej úprave v priestoroch s väzbou na existujúci mestský park - zámer pre rozšírenie Mestského parku tak, aby jeho osou sa stala rieka Nitra (formovanie miestneho biocentra Lúky v integrácii formovania oddychovej a športovej zóny pri hydrocentrále) s označením ÚP-Celok Park Lúky s cieľom vytvoriť mestský urbanistický celok so špecifickým zameraním na rekreáciu;
- koncipuje jadro vnútrošidelnej zelene v polohe biocentra Vodné zdroje pod Lupkou (rozšírenie tohto biocentra) s vytvorením rekreačných aktivít v súlade s existenciou ekostabilizujúcich funkcií v kontexte na biokoridor Jelšina s označením ÚP-Celok Park Dobrotka s cieľom vytvoriť regionálny (mestský) urbanistický celok so špecifickým zameraním na rekreáciu.



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

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

Územný systém ekologickej stability (Konceptia ochrany a tvorby krajiny) Súčasná koncepcná prírodná štruktúra

Prírodná štruktúra v území Párovské lúky v kontaktnej polohe riešeného územia zóny Šindolka I. je daná jeho polohou na rozhraní prírodných celkov – Nitrianskej nivy, Nitrianskej pahorkatiny (Nitrianske vršky) a Zoborské vrchy. Samotné územie je súčasťou regiónu *Podunajskej pahorkatiny*, ktorá je vyšším a členitejším stupňom Podunajskej nížiny. Z hľadiska typov životného prostredia predstavuje územie urbanizovanopolnohospodársku nížinnú krajinu s veľmi vhodnými ekologickými podmienkami pre život človeka. Stupeň antropogénneho ovplyvnenia krajiny je veľmi vysoký.

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

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

Ú-Celok Zoborské vrchy

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

kvalitné pôdy na sprašiach), čiastočne kambizemami (stredne hlboké málo skeletnaté pôdy na delúviách).

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

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

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

ÚP-Celok Nitrianska niva

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

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

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

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

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

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

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

Koncepcia ochrany a tvorby krajiny

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

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

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

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

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

Urbanistická koncepcia rozvoja územia

Súčasná koncepčná urbanistická štruktúra

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

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

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

Návrh urbanistickej koncepcie územia

ÚPNO mesta Nitra pre územie lokality Párovské lúky navrhuje rozvojové plochy pre bývanie a vyššiu vybavenosť. Koridor Bratislavsko-Zvolensko-Košickej cestnej osi sa transformuje na urbanistickú os mestského charakteru, ktorá tvorí základnú dopravnú os v tomto území pričom tranzitnú dopravnú os odkláňa do južnej polohy mesta (v súčasnosti je trasa zrealizovaná ako rýchlostná cesta R1). ÚPNO mesta Nitra definuje hlavnú urbanistickú os v lokalite Párovské lúky -**Šindolská mestská urbanistická os**,

ktorá je vymedzená prepojením zóny Párovské lúky a mestského centra Šindolka s celomestským centrom v polohe severného obchvatu a Mostnej ulice. V opačnom smere je táto os prepojená na západnú hlavnú mestskú urbanistickú os - západný vstup do mesta. Komunikácia severného obchvatu sa z hľadiska funkčných charakteristík definuje ako vybavenostná os najmä s komerčnými a nekomerčnými zariadeniami vyššej vybavenosti. Z hľadiska stavebnej štruktúry by hlavným typom zástavby mala byť kompaktná uličná zástavba do 6.NP v prepojení Šindolka – Celomestské centrum, a v prepojení smerom na západnú hlavnú mestskú urbanistickú os zástavba do 4.NP.

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

Z centrálnej časti Šindolky, severným smerom začína a je vedená **Dražovská os**, urbanistická os miestneho charakteru (v súčasnosti je to však tzv. Topoľčianska os regionálneho urbanistického charakteru), ktorá v smere od centra Šindolka bude meniť svoju účelovú funkciu vybavenosti cez polyfunkciu až k monofunkcii s obytným významom v zástavbe kompaktnej a voľnej od 4.NP do 6.NP.

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

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

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

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

Mlynárieč zámerne mimo západnej mestskej urbanistickej osi s funkčným zameraním na základnú a vyššiu vybavenosť v stavebnej štruktúre v kompaktnej uličnej zástavbe 4. až 6.NP.

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

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

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

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

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

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

Vymedzenie zastavaného územia,

Súčasný stav vymedzenia zastavaného územia

Hranica zastavaného územia mesta je vymedzená v rámci celého katastrálneho územia mesta Nitra a je legislatívne evidovaná k 1.1.1990 v katastre nehnuteľností. Vymedzená hranica zastavaného územia mesta je vedená vo východnej a severnej kontaktnej okrajovej polohe riešeného územia (hranica zastavaného územia je zakreslená vo výkrese č. 1 – širšie vzťahy, 4 – komplexný návrh, 5 – výkres priestorovej a funkčnej regulácie). Vymedzené územie na riešenie sa nachádza mimo vymedzenú hranicu zastavaného územia mesta Nitra. V rámci vymedzeného územia zóny Šindolka I. sa v súčasnosti nenachádzajú zastavané plochy.

Návrh vymedzenia zastavaného územia

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

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

Historické súvislosti vo vývoji stavebnej štruktúry územia

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

V lokalite Šindolka sa po roku 1990 v priestore okolo mimoúrovňovej križovatky zrealizovala výstavba objektov autopredajne (dnes autocentrum Nisan a Ford) a čerpacích staníc pohonných hmôt (dnes OMV). V nadväznosti sa realizuje ďalší objekt čerpacích staníc

pohonných hmôt spoločnosti Slovnaft. V rokoch 2004-5 bola zrealizovaná výstavba areálu spoločnosti Araver a.s. so zameraním na predaj a servis automobilov Volkswagen a Audi. V roku 2003 bol schválený ÚPNO mesta Nitra, ktorý vymedzil územie lokality Šindolka pre stavebný rozvoj s funkciou vyššej a základnej vybavenosti a bývania. V polohe vymedzeného územia Šindolka I. je definovaný stavebný rozvoj s obytnou funkciou vo forme mestskej nízkopodlažnej zástavby max. 6NP a v okrajovej polohe vo väzbe na zastavané územie vo forme nízkej rodinnej zástavby.

Členenie riešeného územia

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

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

ÚP-Celok	ÚS- Časť – označenie	výmera (ha)	podiel z celku (%)
Šindolka I.	A	6,8000	34,1
	B	1,3650	6,8
	C	1,1772	5,9
	D	4,6149	23,1
	E	4,9176	24,7
	F	1,07892	5,42
spolu		19,9536	100,00

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

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

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

ÚP-Časť (označenie)	Výmera (ha)	výmera stavebných pozemkov (ha)	výmera zastavateľných plôch (ha)
A	6,8000	5,8967	01,769
B	1,3650	0,8570	0,2571
C	1,1772	1,1772	0,3531
D	4,6149	4,6149	1,3844
E	4,9176	-	-
F	1,0789	-	-
spolu	19, 9536	12,5458	3,7636

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

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

Podmienky umiestňovania verejného dopravného vybavenia

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

Územím Nitry v kontakte s riešeným územím zóny prechádza trasa už v súčasnosti európskeho významu E 571 (I/51 a I/65) Trnava – Nitra – Banská Bystrica, ktorá mala význam rýchlostnej cesty R1. Jej trasovanie bolo prehodnotené na úrovni ÚPNO mesta Nitra vo vzťahu k regionálnym väzbám a vnútro sídelným potrebám a v súčasnosti je trasa cesty R1 Trnava – Nitra – Banská Bystrica zrealizovaná polohovo v južnej časti územia mesta.

V železničnej doprave je mestom trasovaná dôležitá trať celoštátneho významu trať č. 141 Leopoldov – Nitra – Kozárovce ktorá sa riešeného územia nedotýka. Územím mesta Nitry sa predpokladá budúce možné trasovanie vysokorýchlostnej železničnej trate (závery štúdie "Optimálny systém vedenia VRT na území SR") v južnej okrajovej polohe mesta.

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

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

Cestná doprava

Širší kontext stavu a rozvoj cestnej dopravy v meste

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

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

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

Zásadná zmena v dopravnej obsluhu mesta a celej lokality Párovské lúky a nepriamo aj riešeného územia obytnej zóny Šindolka I. vzniká vybudovaním a sprevádzkovaním novej trasy rýchlostnej komunikácie R1 v kategórii (R22,5/100) umiestnenej na južnom a východnom okraji mesta Nitry. Ešte v súčasnosti evidovaný úsek tzv. severného obchvatu ako rýchlostnej cesty od križovatky Lehota po kruhový objazd pod Zoborom, ktorý je v kategórii (R22,5/100) bude prekategorizovaný na miestnu komunikáciu cestu MZ 22,5/50. V systéme mestských komunikácií je v etape riešenia ÚPNZ Šindolka I.

uvažované s cestou I/64 ako s hlavnou obslužnou a zbernou komunikáciou v riešenom území cez ktorú bude zabezpečovaný vstup do územia a prístup na mestské komunikácie ako aj prístup do centrálnej časti mesta a tiež do priemyselného parku Sever. V súčasnosti je prekládka cesty I. triady I/64, MUK- Šindolka a súvisiace stavby v realizácii.

Cestná doprava na riešenom území

Cez vymedzené územie je vedená cesta I. triedy č. 64, nie sú tu vedené žiadne cesty II., alebo III. triedy.

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

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

Podmienky rozvoja cestnej siete na riešenom území zóny

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

Návrh cestnej siete na území zóny

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

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

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

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

V návrhu ÚPN zóny Šindolka I. sú záväzné princípy navrhovaných funkčných tried, kategórií a priestorového usporiadania komunikácií, ktoré budú zabezpečovať obsluhu

navrhnutej zástavby s vylúčením tranzitného vedenia dopravy na úrovni obytnej zóny cez vnútroblokové priestory zástavby.

Kategorizácia miestnych komunikácií v uličných priestoroch

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

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

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

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

Cestné križovatky

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

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

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

Zaťaženie komunikačnej siete a smerovanie automobilovej dopravy

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

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

Mestská hromadná autobusová doprava

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

Návrh mestskej autobusovej dopravy

Návrh rieši trasy pre mestskú hromadnú autobusovú dopravu a lokalizáciu zastávok v optimalizovanej polohe tak, aby bola zabezpečená obslužnosť vymedzeného územia obytnej zóny s dostupnosťou k zastávkam mestskej hromadnej autobusovej dopravy do 10

minút pešej chôdze, čo je v reálnej vzdialenosti dĺžka 300-400m. Vo výkrese č. 6 Dopravná vybavenosť je okruh dostupnosti vymedzený rádiom 300m vzdušnej vzdialenosti od navrhovanej lokalizácie zastávky. Zastávky MHD sú navrhované zásadne v zastávkových zálivoch v dĺžkach pre dva autobusy. Na vymedzenom území zóny nebude umiestnená konečná zastávka MHD.

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

Prímestská autobusová doprava

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

Medzimestská autobusová doprava

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

Statická doprava

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

Na území mesta je problematika statickej dopravy diferencovaná v závislosti od významu jednotlivých funkčných častí územia. V súčasnom stave jednoznačne dominuje podiel zabezpečenia verejného parkovania státím na teréne. Verejné parkovanie vo formách viacúrovňových objektových parkovacích alebo garážovacích objektov na území mesta je realizované ojedinele. Parkovacia politika

mesta sa orientuje na riadenie parkovania na území celého mesta hlavne vo forme odstavňových státí na teréne. Postupne sa presadzuje požiadavka pre všetky nové stavebné aktivity zabezpečiť a riešiť potreby normového parkovania na vlastnom pozemku.

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

Návrh statickej dopravy na území zóny

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

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

Východiskové podmienky pre výpočtové hodnoty sú definované pre stupeň motorizácie 1:3. Nižšie uvedené počty vychádzajú z výpočtov bilancíí statickej dopravy pre navrhované funkcie, ktoré sú umiestnené v jednotlivých blokoch zástavby. Návrh predpokladá navrhovanie a umiestnenie potrebného počtu odstavovaných a parkujúcich vozidiel pre každý stavebný objekt alebo blok samostatne, tak aby nároky statickej dopravy boli uspokojené v každom stavebnom objekte alebo bloku v požadovanej kapacite. Podrobné výpočtové tabuľky pre jednotlivé objekty a bloky obytnej zástavby sú v samostatnej prílohe.

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

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

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

Vybavenosť	podlažná plocha (m ²)	predpokl. počet zamestnancov	potreba parkov. miest pre zamestnancov	potreba park. miest pre návštevníkov	Celková výpočtová potreba parkovacích miest
ÚP-Časť C	2705	16	16	118	134
ÚP-Časť D	5290	32	32	120	152
Spolu	7995	48	48	46	286

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

miesta / v zóne .

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dopravné zariadenia

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

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

Ochranné pásma cestných komunikácií a zariadení

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

V riešenom území sú navrhované miestne komunikácie pre ktoré v zastavanom území platí ochranné pásmo pre umiestňovanie stavieb minimálne 6m od okraja vozovky. V okolí úrovňových križovatiek ciest sú hranice cestných ochranných pásiem určené zvislými plochami, ktorých poloha je daná rozhl'adovými trojuholníkmi (podľa príslušnej normy). V ochranných pásmach ciest je zakázaná alebo obmedzená činnosť, ktorá by mohla ohroziť cesty alebo prevádzku na nich.

Návrh cyklistickej dopravy

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

V rámci rozvojových zámerov sa predpokladá využitie cyklistickej dopravy ako:

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

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

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

V riešenom území sú navrhované cyklistické chodníky v trasách ciest funkčnej triedy C2 – Dolnohorská a Prvosienková ulica a C3 – Dražovská ulica. Cyklistické chodníky sú navrhované jednostranne pozdĺž Dolnohorskej, Prvosienkovej a Dražovskej ulice a v šírke 1,5m a 3m oddelené od cesty zeleným pásom. V priestoroch miestnych ulíc s cestou funkčnej triedy C3 a D1 sa bude využívať pre pohyb cyklistov dopravná cestná komunikácia na ktorej je možné vyznačiť jazdný chodník pre cyklistov. Cyklistický chodník Prvosienková je v realizácii.

Pešia doprava

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

Návrh pešej dopravy

Problematika pešej dopravy všeobecne

Potreba pešieho pohybu v integrácii a koncentrácii životných funkcií mesta sa bude zvyšovať. Ako základný pohybový prejav človeka má peší pohyb dôležitú úlohu v oblasti spoločenských vzťahov mestského života, v užšom obytном prostredí je dominantnou zložkou pohybových aktivít. Intenzita a miera jeho časovej nepretržitosti v priestoroch

bývania charakterizuje ich stupeň mestskej. Z hľadiska polohy pešieho života v štruktúre bývania možno rozlišovať

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

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

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

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

Návrh riešenia pešej dopravy

Návrh ÚPN zóny rieši priestory pre peší pohyb vo forme

A) Uzlových priestorov

- námestia, priestranstvá pre peší pohyb,

B) Líniových priestorov

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

Priestor námestia je pre výhľadové sformovanie definovaný v centrálnej polohe územného sektora D. Medzi stavebnými blokmi D1,D5,D6 z východu a D9,D10,D11 zo západnej strany Tu je predpoklad na vznik významného jadrového lokálneho ťažiskového vybavenostného a

spoločenského priestoru s dominanciou pešieho pohybu. Menší lokálny uzlový mikropriestor vytvára aj stavebný blok D12.

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

V priestoroch s vybavenostnou funkciou v parteri objektov sú chodníky pričlenené k fasádam objektov. Chodníky pre peších sú riešené v parametroch od 1,5 m do 4 až 10 m v závislosti od predpokladanej intenzity pešieho pohybu v konkrétnom priestore ulice, v zásade sa parameter šírky chodníka zvyšuje so spoločenským a dopravným významom ulice. Základné parametre peších chodníkov v uličnom priestore sú zdokumentované v katalógu profilov ulíc a miestnych komunikácií. Križovania peších prechodov s dopravnou cestou sú riešené úrovňovými prechodmi.

Cesty s upokojenou dopravou sú novokoncipovaným druhom komunikačných priestorov na úrovni obslužných a prístupových komunikácií v obytnej zástavbe s nízkou intenzitou automobilovej dopravy, v ktorých dochádza k integrácii a symbióze pešej a automobilovej dopravy. Automobilová doprava tu bude mať obmedzenú rýchlosť (15-20 km/h) a to nielen legislatívne, ale aj architektonicko-stavebnou úpravou vozovky a koncepčno-dopravným riešením zabezpečujúcim prístup, prejazd a obsluhu pre potreby miestneho obyvateľstva. Z aspektu hierarchie priorít je uprednostnený peší pohyb, pričom je pre bývajúce obyvateľstvo zabezpečená možnosť využívať motorové vozidlá, bez ohrozenia chodcov aj priamo v mieste bývania. Takáto forma sleduje zlepšenie dopravných podmienok a vo vzťahu k doprave aj podmienok života v priestoroch bývania. Cesty s upokojenou dopravou sú navrhované v blokoch obytnej rodinnej a v medziblokoch obytnej bytovej zástavby vo forme prístupových a obslužných komunikácií vo funkčnej triede D1 (tzv. obytné ulice) v parametroch podľa lokálnej potreby. Rozptylové plochy a chodníky pre peší pohyb budú riešené v rámci vnútroblokov obytnej zástavby. Riešenie bude predmetom projektu stavebnej štruktúry - jednotlivých blokov zástavby.

Železničná doprava

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

Letecká doprava

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

Ochranné pásmo letiska s výškovým obmedzením stavieb

Ochranné pásma pre letisko Janíkovce boli stanovené pre daný charakter a funkcie letiska Štátnou leteckou inšpekciou za účelom bezpečnosti leteckej prevádzky rozhodnutím Ministerstva dopravy Praha zn. 02772/65-20 zo dňa 13.12.1965. Vzletové roviny letiska dotýkajúce sa riešeného územia sú zakreslené vo výkrese č. 2b: výkres priestorovej a funkčnej regulácie a vo výkrese č. 3: Verejná dopravná infraštruktúra.

Ochranné pásmo letiska s výškovým obmedzením stavieb je určené:

- šikmou prekážkovou rovinou vzletových a približovacích priestorov, v tvare lichobežníka, stúpajúcimi v pomere 1:70 od koncov ochranného pásma so zákazom stavieb smerom od letiska až do výšky 335 m.n.m., kde končí prienikom s vonkajšou vodorovnou prekážkovou rovinou. Bočné strany lichobežníkov zvierajú s okrajmi pásma zo zákazom stavieb uhol 15°. Vnútorne užšie strany lichobežníkov majú šírku kratších strán ochranného pásma zo

zákazom stavieb na ktoré nadväzujú. Výška koncov ochranných pásiem u vzletového a pristávacieho a pristávacieho pásu je 135 m.n.m.;

- vnútornou vodorovnou prekážkovou rovinou ohraničenou kružnicou o polomere 5000m vo výške 40 m nad priemernou výškou letiska t.j. 175 m.n.m so stredom umiestneným na zvislici prechádzajúcou vzťažným bodom letiska;
- bočnými prechodovými prekážkovými rovinami stúpajúcimi von od okrajov ochranného pásma so zákazom stavieb a od okrajov šikmých prekážkových rovín vzletových a približovacích priestorov v sklone 1:10 až k ich priesečníku s vnútornou prekážkovou rovinou a kuželovou prekážkovou rovinou;
- kuželovou prekážkovou plochou nadväzujúcich na vnútornú vodorovnú prekážkovú rovinu a stúpajúcim a stúpajúcu smerom von od jej obvodu v sklone 1:25 až do výšky 200m nad priemernú výšku letiska t.j. 335 m.n.m.

V ochrannom pásme s výškovým obmedzením stavieb nie je dovolené realizovať stavby alebo zariadenia alebo vysádzať porasty a umiestňovať predmety, ktoré by presahovali určenú výšku.

Zámer realizácie zástavby v riešenom území predpokladá limitnú výšku pri 6.NP cca 22 m od upraveného terénu, čo pri osadení najvyšších stavieb na upravený terén v dolnej časti riešeného územia predstavuje úroveň 186 m.n.m. (UT max. 164 m.n.m. + 22m). Realizácia zástavby v riešenom území v jeho najvyššej polohe predpokladá limitnú výšku pri 2.NP cca 10 m od upraveného terénu, čo pri osadení najvyšších stavieb na upravený terén v hornej časti riešeného územia predstavuje úroveň 193 m.n.m. (UT max. 183 m.n.m. + 10m). Vo vymedzenej polohe riešenej zóny je udané výškové obmedzenie stavieb nad 220 m.n.m. – predpokladaná zástavba nebude zasahovať do úrovne výškového obmedzenia stavieb.

Vodná doprava

Súčasný stav vodnej dopravy

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

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

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

Podmienky umiestňovania verejného technického vybavenia

Zásobovanie vodou

Zásobovanie mesta pitnou vodou a vodné zdroje

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

Ponitriansky skupinový vodovod (PnSV) je vedený v lokalite Párovské lúky v polohe vedľa potoka Dobrotky - po vybudovaní prívodu vody z diaľkového vodovodu Gabčíkovo - vetva Nové Zámky - Vráble a vodojemu Nitra, bude voda dodávaná opačne, späť do PnSV,

čiže z pôvodného prírodného potrubia pre Nitru sa stane prírodné potrubie pre obce na Hornej Nitre.

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

Stav vodovodnej siete v riešenom území

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

Zásobovanie pitnou vodou

Zásobovanie územia budúcej obytnej zóny Šindolka pitnou vodou bude možné riešiť napojením na jestvujúce vodovodné potrubie HDPE D225, ktorým je privádzaná pitná voda z VDJ Lupka 2x2000 m³ s hladinami 195,80/190,80 m.n.m., cez samostatnú ATS osadenú vo VDJ Lupka.

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

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

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

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

Hygienické zabezpečenie pitnej vody je riešené v rámci diaľkovodu PnSV.

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

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

- výstavba rozvážacieho vodovodného rádu „C“ – HDPE D160 – 139,4m
- výstavba rozvážacieho vodovodného rádu „C1“ – HDPE D110 – 290,0m

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

- rozvážací vodovodný rád „A3“ – HDPE D110 – 235,6m
- rozvážací vodovodný rád „A3-1“ – HDPE D110 – 204,8m
- rozvážací vodovodný rád „A3-2“ – HDPE D110 – 234,8m
- rozvážací vodovodný rád „A3-3“ – HDPE D110 – 248,7m
- rozvážací vodovodný rád „A3-4“ – HDPE D110 – 260,2m
- rozvážací vodovodný rád „A3-4-1“ – HDPE D110 – 51,6m
- rozvážací vodovodný rád „A3-4-2“ – HDPE D110 – 41,1m
- rozvážací vodovodný rád „B1“ – HDPE D110 – 75,1m
- rozvážací vodovodný rád „C1“ – HDPE D110 – 80,0m

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

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

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

Výpočet potreby vody

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

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

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

Tab. č.7

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

Ochranné pásmo vodárenských zariadení

Ochranné pásmo vodovodných potrubí

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

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

Odkanalizovanie a čistenie splaškových vôd

Kanalizačná sieť mesta

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

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

Čistenie odpadových vôd

Mestská ČOV bola vybudovaná v rokoch 1963 až 1968 s kapacitou pre 83 200 E.O. V roku 2005 bola ukončená komplexná prestavba respektíve výstavba novej ČOV pre 324 963 E.O. s priemerným denným prítokom odpadovej vody 65 189 m³/deň.

Stav kanalizačnej siete v riešenej zóne

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

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

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

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

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

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

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

- prekládka kanalizačného výtlaku Drážovce-Nitra - HDPE D225
- výstavba kanalizačnej stoky „D“ – km 0,2459-0,4357– PVC DN 300 – 189,8m
- výstavba kanalizačnej stoky „D2“ – km 0,0000-0,0211– PVC DN 300 – 21,1m
- výstavba kanalizačnej stoky „D3“ – km 0,0000-0,019– PVC DN 300 – 19,0m
- výstavba kanalizačnej stoky „C1“ – PVC DN 300 – 100,0m
- výstavba kanalizačnej stoky „C2“ – PVC DN 300 – 117,5m
- výstavba kanalizačnej stoky „C3“ – PVC DN 300 – 22,0m
- výstavba kanalizačnej stoky „C4“ – km 0,000-0,0195– PVC DN 300 – 19,5m
- výstavba kanalizačnej stoky „C5“ – PVC DN 300 – 22,5m
- výstavba kanalizačnej stoky „C6“ – PVC DN 300 – 12,3m
- výstavba kanalizačnej stoky „C7“ – PVC DN 300 – 13,0m
- výstavba čerpacej stanice odpadových vôd ČS
- výstavba kanalizačného výtlaku VC – HDPE D90 – 132,3m

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vlastný komín:

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

Vstupná časť:

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

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

Výpočet množstva splaškových odpadových vôd

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

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

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

Tab. č.8

Blok	Počet osôb	Priemerný denný prítok odpadových vôd Q₂₄ (l/s)	Maximálna hodinový prítok odpadových vôd Q_h (l/s)
A (94RD)	329	0,647 l/s	1,941 l/s
B (29RD)	101,5	0,199 l/s	0,597 l/s
C(RETAIL)	30	0,059 l/s	0,177l/s
D1 (379BJ)	1326,5	2,610 l/s	7,830 l/s
D2 (463BJ)	1620,5	3,188 l/s	9,564 l/s
Celkom	3407,5	6,703 l/s	20,159 l/s

Ochranné pásmo vodárenských zariadení

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

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

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

Dažďová kanalizácia

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

-dažďová stoka „A2“ – DN 300 – 160,0m

-dažďová stoka „A3“ – DN 300 – 113,6m

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

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

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

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

-Retenčná nádrž (RN)

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

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

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

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

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

Šindolka.

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

v záujmovej lokalite:

I. Etapa – parametre nádrže:

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

II. Etapa – parametre nádrže:

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

Celkový objem Retenčnej nádrže po vybudovaní oboch etáp bude 1778 m³.

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

hĺbky a akumulčný priestor bude na potrebný objem zabezpečený zemnými hrádzami.

Sklon

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

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

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

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

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

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

-stoka VA – DN 500 – 192,10m

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

výpustný objekt VO. Na trase je osadený odlučovač ropných látok (ORL) s kapacitou 200 l/s. Vyústenie do toku Dobrotka je cez betónový objekt VO osadený do svahu. Koryto bude v mieste

vyústenia opevnené po celej svojej šírke.

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

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

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

-Odlučovač ropných látok :

Dažďové vody budú zachytávané v retenčnej nádrži a následne z nej bude vypúšťaný regulovaný odtok do 200 l/s. Pred vypustením do toku prejde dažďová voda cez odlučovač ropných látok. Odlučovač je navrhnutý ako plnoprietokový s účinnosťou čistenia na výstupnú hodnotu 0,1 NEL/l.

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

- dažďová stoka „A1-2“ – km 0,0240-0,3260 – DN 300 – 302,0m
- dažďová stoka „A1-2-1“ – km 0,0000-0,2475 – DN 300 – 247,5m
- dažďová stoka „A1-3“ – km 0,0206-0,1006 – DN 300 – 80,0m
- dažďová stoka „A5“ – km 0,0214-0,3241 – DN 300 – 303,7m
- dažďová stoka „A5-1“ – km 0,0000-0,1655 – DN 300 – 165,5m

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

Výpočet množstva dažďových vôd (podľa jednotlivých stôk)

Tab. č. 9

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

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

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

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

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

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

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

Vlastný komín:

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

Vstupná časť:

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

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

Zásobovanie plynom

Zásobovanie mesta plynom a rozvod plynu

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

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

Katódová ochrana plynovodnej siete

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

Jestvujúci stav:

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

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

Údaje o odberových množstvách ZP:

V lokalite sa pripravuje výstavba BD so spolu 842 BJ, výstavba RD so spolu 123 BJ a RETAIL. V RD sa uvažuje s odbermi 1,4 m³/h a 1,2 tis.m³/r ZP. V BD sa na 1 BJ uvažuje s odberom 0,8 m³/h a 0,9 tis.m³/r ZP. Na 1 m² plochy v RETAIL sa uvažuje s odbermi 0,01 m³/h a 0,015 tis.m³/r ZP.

Ročné a max. hodinové odbery ZP spolu sú nasledujúce:

842 BJ x 0,8 m ³ /h	= 674 m ³ /h
123 RD x 1,4 m ³ /h	= 172 m ³ /h
2.705 m ² x 0,01 m ³ /h	= 27 m ³ /h
Spolu	= 873 m³/h

a	
842 BJ x 0,9 tis.m ³ /r	= 758 tis.m ³ /r
123 RD x 1,2 tis.m ³ /r	= 148 tis.m ³ /r
2.705 m ² x 0,015 tis.m ³ /r	= 41 tis.m ³ /r
Spolu	= 947 tis.m³/r

Navrhované riešenie:

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

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

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

Na výstavbu plynovodov budú použité rúry z PE.

Základné údaje o navrhovaných PZ sú nasledujúce:

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

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

Ochranné a bezpečnostné pásma

Ochranné pásma predmetných PZ:

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

Bezpečnostné pásma predmetných PZ:

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

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

Použité textové skratky:

PZ	plynárenské zariadenie
PKO	protikorózna katódická ochrana
ZP	zemný plyn
DS	distribučná sieť
HUP	hlavný uzáver plynu
OP	ochranné pásmo
BP	bezpečnostné pásmo
STL	stredný tlak
RD	rodinný dom
BD	bytový dom
BJ	bytová jednotka
MK	miestna komunikácia

Zásobovanie elektrickou energiou

Zásobovanie územia mesta elektrickou energiou

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

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

Stav rozvodov a zdrojov elektrickej energie v záujmovom území

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

V záujmovom území sa nachádza vodná elektrárň „Hydrocentrála“ v ktorej sú osadené dva hydrogenerátory , každý o výkone 400kW (ktoré pracujú ako špičkové). HC je súčasne transformovňou a rozvodňou 22kV - Sever. HC je v prevádzke od roku 1950. Severne od riešenej zóny je umiestnená rozvodňa VVN/VN – R - PP Sever. V meste Nitra sú umiestnené ešte rozvodne R - Juh a R – Chrenová. Rozvodne sú vzájomne poprepájané cez káblové aj vzdušné VN vedenia z dôvodu prepojitelnosti liniek v prípade poruchy. Územím v lokalite Párovské lúky VVN vedenie neprechádza, v území je elektrická energia s primárnou sieťou vysokého napätia /VN/ v rozvodnom systéme 3 AC 22kV IT a sekundárna sieť nízkeho napätia /NN/ v rozvodnom systéme 3+PEN AC 400/230V TN-C .

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

135 z rozvodne VN Nitra – vodná elektrárň „Hydrocentrála“, z rozvodne Chrenová a z rozvodne VVN/VN PP sever.

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

číslo trafostanice	Zásobovanie z vedenia linky číslo	ÚP-Celok	typ trafostanice	výkon trafostanice
TS 0051-203	135	Zobor – Šindolka	murovaná	160 kVA
TS 0051-364	135	Zobor – Šindolka	kiosková	50 kVA
TS 0051-366	PP	PP – Nitra	kiosková	100 kVA

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

Zdôvodnenie technického riešenia

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

Projektované kapacity – výkonová bilancia

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

Rezervovaná kapacita pre oblasť Šindolka je znázornená v nasledujúcej tabuľke.

Tab.č.11 -Obytné jednotky a polyfunkcia

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

Čerpacie stanice	2	4,4	6,7	2x16A/3
SPOLU		2780,1	4223,9	

Tab. č.12 -E-mobilita

Typ objektu	Počet [ks]	ΣP_p (kW)	ΣI_p (A)	Hlavný istič pred elektromerom
E-mobilita – Retail C	1	90	137	1x160A/3
E-mobilita – Bytový dom D1-D5	1	90	137	1x160A/3
E-mobilita – Bytový dom D1-D5	1	90	137	1x160A/3
SPOLU		2780,1	4223,9	

Návrh zásobovania zóny

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

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

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

Verejné osvetlenie

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

Telekomunikácie a diaľkové káble

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

Vzhľadom na potrebné zvýšenie kapacity ústredne je potrebné uvažovať aj s novými ATÚ-PTÚ o kapacite 10000 až 15000 účastníkov v priestoroch rozvojového územia navrhovanej lokality Párovské Lúky - zabezpečia budúce potreby pre zóny Mlynárce, Lúky, Šindolka - predpokladaný rozvoj cca 10000 účastníkov.

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

Návrh telekomunikačných rozvodov

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

Ochranné pásma telekomunikačných zariadení a rozvodov

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

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

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

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

Zásady pre stavebný rozvoj územia a začlenenie zástavby do prostredia:

- 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,
- výškovú gradáciu stupňovať v smere od Dolnohorskej ulice k Dražovskej ceste,
- v kontaktnej polohe s areálom strednej školy a Dražovskou cestou formovať strednopodlažnú zástavbu v mestskej kompaktnej uličnej forme zástavby,
- v južnej polohe pozdĺž Dražovskej ulice a v centrálnej časti ÚS - D formovať polyfunkciu a vytvoriť podmienky pre vznik lokálneho centra miestneho významu/ výkres č.4/,
- na ceste I. triedy vytvoriť mimoúrovňovú križovatku pre dopravný vstup do riešeného územia, v riešenom území v polohe Prvosienkovej ulice formovať obslužnú a prístupovú dopravnú ulicu,
- v riešenom území formovať mestské prostredie s diferencovanými mestskými priestormi s prevahou obytnosti vo vnútornej polohe územia (zóna bývania) a s prevahou mestskejšieho charakteru v južnej polohe územia v hlavných dopravných trasách,
- charakter, štruktúru a architektúru zástavby podriadiť jej funkčnému účelu a významovej polohe v území obytnej zóny,
- v prípade požiadavky na umiestnenie stavebnej dominanty je možné jej umiestnenie 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 pôsobením, pričom výška (podlažnosť) objektu a jeho funkcia musí byť predmetom osobitnej architektonicko-urbanistickej štúdie s prevereníím jeho pôsobenia v obraze a siluete obytného územia a mesta.

Požiadavky na úpravu terénu pre zástavbu

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

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

B7 URČENIE POZEMKOV , KTORÉ NEMOŽNO ZARADIŤ MEDZI STAVEBNÉ POZEMKY

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

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

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

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

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

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

ÚS - A

Prevažujúca funkcia: bývanie - IBV

Východiská : Územie /územný sektor/ bývalých viníc , dlhodobo bez využitia;

Prípustný spôsob využitia územia – ciele:

- regulačne usmerňovať realizáciu objektov individuálneho bývania formou samostatne stojacich rodinných domov, dvojdomov;
- realizácia miestnych komunikácií , peších chodníkov , inžinierskych sietí ;
- obytná ulica;
- uličná, verejná , líniová zeleň ;
- rodinné domy typu mestská vila;
- plochy statickej dopravy- parkoviská;

Podmienečne prípustný spôsob využitia územia:

- služby , drobné prevádzky v súlade s bývaním ;

Neprípustné podmienky využitia územia:

- výrobné, priemyselné aktivity, chov , hospodárskych zvierat;
- chov šeliem, nebezpečných, exotických zvierat a dravcov;
- rekreačné chaty, objekty, areály;

Intervenčné kroky: Plocha: 68 000 m²

Navrhovaný koeficient zastavanosti územia stavebného pozemku v oblasti obytná ulica $K_{zú} = 0,40$

Navrhovaný koeficient zastavanosti územia stavebného pozemku s voľne stojacimi RD mimo obytných ulíc $K_{zú} = 0,30$

Navrhovaný koeficient zastavanosti územia stavebného pozemku dvojdomy $K_{zú} = 0,35$

Navrhovaný koeficient spevnených plôch stavebného pozemku v oblasti obytná ulica $K_{sp} = 0,20$

Navrhovaný koeficient spevnených plôch stavebného pozemku s voľne stojacimi RD mimo obytných ulíc $K_{sp} = 0,25$

Navrhovaný koeficient spevnených plôch stavebného pozemku dvojdomy $K_{sp} = 0,35$

Navrhovaný index podlažných plôch staveb. pozemku v oblasti obytná ulica $I_{pp} = 0,8$

Navrhovaný index podlažných plôch staveb. pozemku s voľne stojacimi RD mimo obytných ulíc $I_{pp} = 0,6$

Navrhovaný index podlažných plôch stavebného pozemku – dvojdomy $I_{pp} = 0,7$

Navrhovaný index zelene stavebného pozemku v oblasti obytná ulica $I_z = 0,4$

Navrhovaný index zelene stavebného pozemku v oblasti s voľne stojacimi RD mimo obytných ulíc $I_z = 0,45$

Navrhovaný index zelene stavebného pozemku - dvojdomy $I_z = 0,3$

Podlažnosť: maximálne 2 NP

ÚS - B

Prevažujúca funkcia: bývanie - IBV

Východiská: Územie /územný sektor/ bývalých viníc , dlhodobo bez využitia;

Prípustný spôsob využitia územia – ciele:

- regulačne usmerňovať realizáciu objektov individuálneho bývania formou radovej zástavby rodinných domov;
- realizácia miestnych komunikácií , peších chodníkov , inžinierskych sietí ;
- obytná ulica;
- uličná, verejná , líniová zeleň ;

Podmienečne prípustný spôsob využitia územia:

- služby ,drobné prevádzky v súlade s bývaním ;
- pozemky č. B20, B29 – občianska vybavenosť integrovaná na báze IBV;

Neprípustné podmienky využitia územia:

- výrobné, priemyselné aktivity, chov , hospodárskych zvierat;
- chov šeliem, nebezpečných, exotických zvierat a dravcov;
- rekreačné chaty, objekty, areály;

Intervenčné kroky: Plocha: 13 650 m²

Navrhovaný koeficient zastavanosti územia stavebného pozemku
radová zástavba $Kzú = 0,30$

Navrhovaný koeficient spevnených plôch stavebného pozemku
radová zástavba $Ksp = 0,30$

Navrhovaný index podlažných plôch staveb. pozemku v oblasti radová
zástavba $Ipp = 0,9$

Navrhovaný index zelene stavebného pozemku v oblasti radová
zástavba $Iz=0,4$

Podlažnosť: maximálne 3 NP

ÚS - C

Prevažujúca funkcia: OV –komerčného charakteru

Východiská: Územie /územný sektor/ bývalých viníc , dlhodobo bez využitia;

Prípustný spôsob využitia územia – ciele:

- regulačne usmerňovať realizáciu objektov komerčnej občianskej vybavenosti a služieb ;
- realizácia miestnych komunikácií , peších chodníkov ,peších priestranstiev, inžinierskych sietí ;
- objekty a plochy zariadení technickej infraštruktúry, trafostanica...;
- plochy statickej dopravy;
- autobusová zastávka;
- spevnené plochy manipulačné;
- uličná, verejná , líniová zeleň ;
- detké ihrisko - voľnočasové plochy pre mládež;

Podmienečne prípustný spôsob využitia územia:

- dopravné služby typu autoumyvárka, elektronabíjacie stanice elektromobilov integrované v rámci plôch statickej dopravy ;

Neprípustné podmienky využitia územia:

- výrobné, priemyselné aktivity, chov , hospodárskych zvierat;
- rekreačné chaty, objekty, areály;
- bývanie;

Intervenčné kroky: Plocha: 11 772 m²

Navrhovaný koeficient zastavanosti územia $K_{zú} = 0,30$

Navrhovaný koeficient spevnených plôch $K_{sp} = 0,50$

Navrhovaný index podlažných plôch $I_{pp} = 0,3$

Navrhovaný index zelene $I_z = 0,2$

Podlažnosť: maximálne 1 NP /max. výška stavieb 10m/;

ÚS - D

Prevažujúca funkcia: bývanie - IBV

Východiská: Územie /územný sektor/ bývalých viníc , dlhodobo bez využitia , Drážovská ulica s dopravným zaslepením;

Prípustný spôsob využitia územia – ciele:

- regulačne usmerňovať realizáciu objektov hromadného bývania formou stredne podlažnej HBV, polyfunkčné objekty a objekty občianskej vybavenosti;
- realizácia miestnych komunikácií , peších chodníkov ,peších priestranstiev-námestie;
- realizácia inžinierskych sietí ;
- objekty a plochy zariadení technickej infraštruktúry, trafostanica...;
- plochy statickej dopravy;
- autobusová zastávka;
- spevnené plochy manipulačné;
- uličná, verejná , líniová zeleň ;
- detké ihrisko - voľnočasové plochy pre mládež;
- prvky drobnej architektúry;
- prevádzky obchodu a služieb, predškolské zariadenia a mimoškolské zariadenia pre deti a mládež, zariadenia verejného stravovania, ambulantné zdravotnícke zariadenia, sociálne zariadenia pre seniorov,

Podmienečne prípustný spôsob využitia územia:

- služby ,drobné prevádzky v súlade s bývaním ;

Nepripustné podmienky využitia územia:

- výrobné, priemyselné aktivity, chov , hospodárskych zvierat;
- chov šeliem, nebezpečných, exotických zvierat a dravcov;
- rekreačné chaty, objekty, areály;

Intervenčné kroky: Plocha: 46 149 m²

Navrhovaný koeficient zastavanosti územia $K_{zú} = 0,30$

Navrhovaný koeficient spevnených plôch územia $K_{sp} = 0,35$

Navrhovaný index podlažných plôch $I_{pp} = 1,8$

Navrhovaný index zelene územia $I_z = 0,35$

Podlažnosť: maximálne 6 NP

Regulácia oplotenia stavebných pozemkov US - A, US – B.

A) Oplotenie pozemku z uličnej čiary

- V uličnej čiare zástavby oplotenie rodinného domu nesmie presiahnuť maximálnu výšku 1,80 m.
- V uličnej čiare môže oplotenie pozostávať z betónového múrika, ktorého výška môže dosiahnuť maximálne 0,90 m. Zvyšok oplotenia z uličnej čiary môže dosiahnuť zvyšnú výšku do 1,80 m. Táto časť musí byť zhotovená z priehľadného materiálu (pletivo, latky, kovová konštrukcia a pod.)
- Ak tvoria oplotenie murované stĺpiky, ich maximálna výška nesmie presiahnuť výšku 1,80 m.
- oplotenie v polohe uličnej čiary riešiť do maximálnej výšky 1,8 m v kombinácii nepriehľadných častí (plné murivo s nikou na odpadové nádoby, elektromer, plynomer) a transparentných častí v pomere 30:70.
- Odporúča sa kombinácia živého vegetačného oplotenia alebo realizácia čisto vegetačného oplotenia.
- Oplotenie musí byť v súlade s charakterom existujúceho okolitého oplotenia.
- Za oplotením sa doporučuje výsadba vysokých stálozelených porastov pre vytvorenie optickej bariéry a izolačnej bariéry pre elimináciu vplyvov hluku a zachytávanie prachu z uličného priestoru.
- Realizácia pevného betónového nepriehľadného oplotenia sa vylučuje.
- Oplotenie nesmie zasahovať do rozhládového poľa pripojenia stavby na cestu.
- Oplotenie nesmie ohrozovať bezpečnosť účastníkov cestnej premávky a iných osôb.

B) Vnútorne oplotenie pozemku - medzi susednými pozemkami

- Maximálna výška vnútorného oplotenia medzi susediacimi pozemkami nesmie presiahnuť 1,8 m.
- Oplotenie môže byť zhotovené z transparentných materiálov – pletiva, alebo v kombinácii so živým plotom zo stálo zelených porastov.
- Plné oplotenie je možné realizovať len v dĺžke maximálne 30% z dĺžky pozemku.
- V prípade plného oplotenia sa vyžadovať písomný súhlas vlastníka susediaceho pozemku.
- Betónový základ vyšší ako 1,0 m sa považuje za oporný múr a podlieha stavebnému povoleniu.
- Tieto regulačné opatrenia sa vzťahujú na všetky územnopriestorové celky. Musia byť realizované k dátumu kolaudácie.
- podporovať oplotenie priehľadné pletivové, alebo oplotenie živým plotom resp. ich vzájomnú kombináciu. Toto regulačné opatrenie sa vzťahuje na územnopriestorové sektory A,B;
- v prípade realizácie výsadby drevín (najmä stromov) v okolí stavieb, s ohľadom na možný výskyt nepredvídateľných živelných udalostí, vysádzať stromy v dostatočnej vzdialenosti od stavieb rodinných domov a taktiež v dostatočnej vzdialenosti od susedných pozemkov (oplotenia, budov), aby sa dreviny (stromy, kroviny) v zmysle § 127 zákona č. 40/1964 Zb. (občiansky zákonník) nestali príčinou susedských sporov. Pri výsadbe drevín dodržať ochranné pásma inžinierskych sietí;

Zastavovacie podmienky jednotlivých stavebných pozemkov sú stanovené:

- a) stavebnou čiarou,

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

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

V riešenom území sa neuvažuje s pozemkami podmiennečne zastaviteľnými.

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

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

Podrobná priestorová regulácia a zastavovacie podmienky umiestnenia jednotlivých stavieb sú určené a graficky vyjadrené vo výkresoch č. 4:komplexný urbanistický návrh a č. 5: výkres priestorovej a funkčnej reguláciei. Kompatibilita oboch dokumentov vytvára kostru - základný regulačný nástroj pre riadenie stavebného rozvoja a formovania riešeného územia. Výkres č.4: komplexný urbanistický návrh je vyjadrením urbanistickej štruktúry riešeného územia v generovanej forme základného priestorového usporiadania územia.

Plán mestského okrsku a štvrte musí vychádzať z miestnych daností. V urbanizme a architektúre môžu byť vytvorené dobré riešenia len vtedy, ak organizácia priestorov, pôdorys a silueta miesta je spätá s celkom mesta. V súčasnosti voľné územie vymedzené pre riešenie obytnej zóny nevytvára záchytné prvky pre stavebný rozvoj. Východiskové danosti pre naviazanie stavebnej štruktúry na pôvodnú mestskú štruktúru sú dané jestvujúcou zástavbou v kontaktnom území terénnymi podmienkami, dopravnou infraštruktúrou a významom dopravných koridorov nachádzajúcich sa v kontaktnom území zóny. V území vymedzenej zóny sa vnímajú priestorové vzťahy k mestu cez kontaktné stavebné štruktúry a vzdialené stavebné prvky mesta (hradný kopec s dominantou hradného komplexu). Pri riešení vymedzenej obytnej zóny sme vychádzali z koncepcie formovania urbanistickej štruktúry v kontexte na zámery a koncepciu celej obytnej zóny Párovské lúky. V kontexte na riešené územie sme naznačili možný rozvoj základnej stavebnej a priestorovej štruktúry v kontaktnom území so zohľadnením základných vzťahových a priestorových súvislostí k mestu.

Zástavba v riešenej zóne Šindolka I. svojim charakterom sleduje vytvorenie diferencovanej urbanistickej a stavebnej štruktúry v gradácii od nízkopodlažnej obytnaj (rodinnej) zástavby 2s prechodom do mestskej kompaktnej priestorovej viacpodlažnej štruktúry obytnej zástavby s jasne definovanými a čitateľnými priestormi ulíc, námestia a verejných priestranstiev s ich účelovým využitím. Podmienky pre umiestnenie zástavby sú v regulatívoch definované takto: - návrh vymedzuje pozemky na zastavanie – vymedzené stavebné parcely.Zástavbu je možné umiestniť iba na týchto vymedzených pozemkoch a na v nich vymedzených zastavateľných plochách pri dodržaní regulatívov na umiestnenie jednotlivej stavby; stavebné parcely pre rodinnú zástavbu sú vymedzené pre každý jednotlivý objekt; stavebné parcely pre bloky bytovej zástavby sú vymedzené pre celé bloky zástavby. Vymedzené stavebné parcely pre bloky zástavby je možné deliť na menšie stavebné celky-sekcie podľa reálneho zámeru v prípade ak zástavba v bloku nebude realizovaná v celku ale z viacerých ucelených stavebných častí – sekcií.

- v rámci stavebnej parcely je možné umiestniť stavbu iba na ploche vymedzenej na zastavanie (zastavateľná plocha), pričom nie je podmienkou zastavať celú vymedzenú zastavateľnú plochu, rozsah zastavanej plochy bude závislý od formy architektonického a prevádzkového riešenia pri dodržaní ostatných regulatívov;
- zástavba sa musí zo strany verejného priestoru alebo priestranstva umiestniť na hranicu vymedzenej stavebnej čiary, pričom v polohe stavebnej čiary musí byť umiestnená rovina fasády v parteri ktorá môže miestami ustupovať od stavebnej čiary v závislosti od architektonického riešenia, ustúpenie by nemalo priesiahnuť 50% dĺžky stavebnej čiary jednotlivého stavebného objektu. Stavebnú čiaru môžu presahovať vysunuté stavebné prvky vo vyšších podlažiach (rímsa, balkóny, loggie, terasy, vikiere) v súlade s príslušným legislatívne daným stavebným predpisom a normou;
- na vymedzenej stavebnej parcele v blokovej zástavbe je možné zástavbu realizovať ako celok alebo zástavbu realizovať z viacerých ucelených stavebných častí sekcií;
- forma zástavby je určená pre jednotlivé zastavateľné plochy takto:
 - uličná zástavba kompaktná prisadená k uličnej čiare (stavebná čiara je polohovo totožná s uličnou čiarou - označenie UKP) alebo odsadenej 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 nádvoria alebo inej príslušiackej 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. Každá samostatne prevádzkovateľná stavba v bloku musí mať priamy prístup na verejné priestranstvo. Vstup do objektu je možné umiestniť z verejného priestoru a prípadne z vnútorného dvora , dopravný vstup do objektov je možné umiestniť vo vyznačenej polohe uličnej alebo stavebnej čiary a v zásade z verejného priestoru ktorý umožňuje dopravný prístup. Umiestnenie stavby na pozemku musí zohľadňovať susediace stavby vymedzené územným plánom a tie ktoré už existujú alebo sú pripravené do výstavby. Jednotlivé stavby v bloku, v prípade členenia stavby, realizovať v styku štítových múrov. Zastavanosť je možné riešiť iba iba v ploche určenej regulatívom zastavanosti s prípustnou intenzitou zástavby;
 - uličná zástavba voľná odsadená od uličnej čiary (stavebná čiara je odsadená od uličnej čiary – označená UVO) – stavba v bloku ako jeden celok, vrátane nádvoria alebo inej príslušiackej 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 prelukou, 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. Každá samostatne prevádzkovateľná stavba v bloku musí mať priamy prístup na verejné priestranstvo. Vstup do objektu je možné umiestniť z verejného priestoru a prípadne z vnútorného dvora , dopravný vstup do objektu je možné umiestniť vo vyznačenej polohe uličnej alebo stavebnej čiary a v zásade z verejného priestoru ktorý umožňuje dopravný prístup. Umiestnenie stavby na pozemku musí zohľadňovať susediace stavby vymedzené územným plánom a tie ktoré už existujú alebo sú pripravené do výstavby. Jednotlivé stavby v bloku, v prípade členenia stavby, realizovať v styku štítových múrov. Zastavanosť je možné riešiť iba v ploche určenej regulatívom zastavanosti s prípustnou intenzitou zástavby;
 - zástavba uličná voľne stojacich rodinných domov odsadených od uličnej čiary (UVO-RD) - stavba tvoriaca jeden samostatný prevádzkový celok vrátane nádvoria, alebo inej príslušiackej plochy v priestorovej forme voľne realizovaného objektu v rámci stavebnej parcely. Peší a dopravný prístup na stavebný pozemok je možné umiestniť len v polohe uličnej čiary z verejného priestranstva. Umiestnenie stavby na pozemku musí zohľadňovať susediace stavby vymedzené územným plánom a tie ktoré už existujú alebo sú pripravené do výstavby a vždy musí spĺňať odstup 2 m od hranice stavebného pozemku a vzájomnú vzdialenosť

minimálne 7 m od susediaceho objektu. Zastavanosť vymedzenej stavebnej parcely je možné riešiť iba v ploche určenej regulatívom zastavanosti a v prípustnej intenzite zástavby; zástavba uličná radových rodinných domov odsadených od uličnej čiary (URO-RD) – skupina stavieb v kompaktnej uličnej zástavbe tvoriaca ucelený prevádzkový celok jednotlivých stavieb vrátane ich nádvoria, alebo inej príslušiackej plochy v priestorovej forme a výrazovo zjednotených objektov realizovaných v radovej zástavbe v rámci jednotlivých stavebných parcel. Peší a dopravný prístup k jednotlivým stavebným pozemkom je možné umiestniť len v polohe uličnej čiary z verejného priestranstva. Umiestnenie radovej 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 splňať odstup 2 m od hranice stavebného pozemku a vzdialenosť minimálne 7 m od iného susediaceho objektu ktorý nie je začlenený v danej skupine radovej zástavby. Zastavanosť vymedzenej jednotlivej stavebnej parcely je možné riešiť iba v ploche určenej regulatívom zastavanosti a v prípustnej intenzite zástavby;

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

podlažnosť zástavby určuje maximálny počet nadzemných podlaží a v zásade limitnú výšku zástavby. Minimálna priemerná podlažnosť v ucelenom stavebnom bloku bytovej zástavby (mimo zástavbu rodinných domov) 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). Za nadzemné podlažie sa považuje podlažie, ktorého úroveň je nad upraveným terénom a každé také podlažie ktorého úroveň je max. 1200mm pod najnižšou úrovňou príľahlého upraveného terénu. Za najnižšiu úroveň príľahlého upraveného terénu sa nepovažuje úroveň dopravnej prístupovej komunikácie ak táto slúži pre prístup do podzemnej garáže. Podlažnosť súčasne určuje max. výšku atiky, rímsy alebo iného obdobného prvku hlavného objektu (bez ustúpeného podlažia alebo strechy), ktorá sa vypočíta ako suma povolených podlaží x 3,6 m. Výška sa počíta od podlahy najnižšieho nadzemného podlažia. Hrebeň šikmej strechy objektu nesmie prevyšovať úroveň 5m od rímsy hlavného objektu. Za ustúpené podlažie sa považuje iba jedno najvyššie podlažie, ktorého podlažná plocha dosahuje max. 50% podlažnej plochy predchádzajúceho podlažia a výška jeho atiky neprevyšuje 3,6 m od podlahy tohto podlažia;

návrh vymedzuje územnú polohu pre možné umiestnenie stavebnej dominanty 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 pôsobením, pričom výška (podlažnosť) objektu a jeho funkcia musí byť predmetom osobitnej architektonicko-urbanistickej štúdie s preverením jeho pôsobenia v obraze a siluete obytného územia a mesta;

tvárové riešenie strechy je prípustné vo forme plochej strechy s atikou alebo rímsou alebo šikmej strechy v tvare sedlovej a valbovej s rímsou so sklonom do 30°, v tvare pultovej s rímsou so sklonom do 16°. V bloku zástavby musí byť tvarové riešenie strechy zosúladené; v skupinách radovej rodinnej zástavby a v stavebnom bloku bytovej zástavby v polohe uličnej čiary, ak nie je polohovo spoločná so stavebnou čiarou, teda v prípadoch zástavby odsadenej od uličnej čiary, je možné 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 zosúladené;

pozemky radových rodinných domov na spoločnej hranici stavebných pozemkov je možné riešiť oplotením nepriehľadným pevným plotom (murovaným) alebo transparentným pevným oplotením do maximálnej výšky 1,8 m;

pozemky samostatne stojacich rodinných domov je možné riešiť oplotením nepriehľadným pevným plotom (murovaným) alebo „zeleným – tzv. živým“ plotom alebo transparentným

pevným oplatením do maximálnej výšky 1,8 m. V uličnej čiare musí byť oplatenie materiálovo a vo forme zosúladené;

návrh určuje zastavanosť (koeficient zastavania – K_z) v rámci vymedzenej stavebnej parcely, ktorá je vyjadrená koeficientom respektíve percentuálnym podielom výmery zastavanej plochy objektu (alebo objektov) a príslušných spevnených plôch k výmere vymedzenej stavebnej parcely. Zastavaná plocha objektom (objektov) 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 stavebného pozemku je určený ako maximálny a je uvedený v tabuľkovej prílohe pre každú zastavateľnú parcelu (stavebný pozemok);

návrh určuje hustotu zastavania stavebného pozemku (index hustoty podlažnej plochy) ktorá je vyjadrením intenzity využitia stavebného pozemku nadzemnou zástavbou. Hustota podlažnej plochy je definovaná ako pomer hrubej podlažnej plochy (výmery v m²) k celkovej výmere stavebného pozemku (výmery v m²). Za hrubú podlažnú plochu sa považuje pôdorysná plocha všetkých plných nadzemných podlaží stavby vrátane konštrukcií a vnútorných otvorov, okrem podkrovi. Za podkrovie sa považuje podlažie ktoré má len strešné či vikierové okná a ktoré má nad plochou minimálne 33% podlažnej plochy šikmý strop a jeho steny nadväzujúce na šikmý strop sú vysoké najviac 1,3 m. Za podzemné podlažie sa považuje také ktoré má úroveň podlahy nižšie ako 0,8m pod najvyšším bodom prilahlého terénu do 5 m od obvodu objektu. Index podlažnej plochy je určený ako maximálny a je uvedený v tabuľkovej prílohe pre každú zastavateľnú parcelu (stavebný pozemok);

návrh určuje minimálny podiel ozelenenia stavebného pozemku v percentuálnom vyjadrení podielu plochy neverejnej zelene z celkovej plochy vymedzeného stavebného pozemku. V obytnej zástavbe je tento podiel určený pre zabezpečenie plôch obytnej zelene v rozsahu minimálne 30% podielu z celkovej plochy vymedzeného stavebného pozemku. Na pozemkoch v polyfunkčnej zástavbe s prevahou funkcie bývania je to v rozsahu minimálne 20% podielu z celkovej plochy vymedzeného stavebného pozemku. Podiel ozelenenia stavebných pozemkov je určený a uvedený v tabuľkovej prílohe pre každú zastavateľnú parcelu (stavebný pozemok).

Podmienky pre funkčné využitie zástavby sú v regulatívoch definované takto:

- návrh vymedzuje plochy zástavby pre bývanie v rodinnej zástavbe kde v rámci zástavby budú aj iné 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 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 státi slúžiace pre návštevy v počte maximálne do 3 státí môžu byť započítané aj na verejných priestranstvách. Prípustné je v zástavbe umiestniť aj doplnkové zložky základnej vybavenosti viazané na potrebu bývania pokiaľ ich prevádzka nebude negatívne obmedzovať bývanie v okolitej zástavbe;
- návrh vymedzuje plochy zástavby pre skupinové bývanie kde v rámci zástavby budú aj iné 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 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 státi slúžiace pre návštevy v počte maximálne do 3 státí môžu byť započítané aj na verejných priestranstvách. Vo vyhradených polohách môžu byť umiestnené aj technické zariadenia verejného charakteru zabezpečujúce základnú potrebu pre

- skupinu stavieb (transformačné stanice, rozvodne, zdroje tepla, a pod.), prípustné je v zástavbe umiestniť aj doplnkové zložky základnej vybavenosti viazané na potrebu bývania pokiaľ ich prevádzka nebude negatívne obmedzovať bývanie;
- návrh vymedzuje plochy zástavby pre bývanie a základnú vybavenosť v polyfunkcii s prevahou zložky bývania, pri podiele zložky základnej vybavenosti do 20% podielu podlažnej plochy bloku. V rámci obytnej a vybavenostnej zložky budú aj iné funkčné plochy slúžiace pre trvalé bývanie a prevádzky vybavenosti vrátane nádvoria, obytnej zelene, manipulačných plôch, dopravné a technické príslušenstvo viazané na potrebu bývania a vybavenosti. V rámci každej samostatne prevádzkovateľnej stavby musia byť umiestnené všetky funkcie súvisiace s funkciou bývania alebo vybavenosti, najmä plochy a priestory pre statickú dopravu slúžiacu pre stavbu (odstavenie osobných motorových vozidiel bývajúcich obyvateľov a zamestnancov) vypočítanej v zmysle príslušnej STN pre stupeň automobilizácie 1:2. Krátkodobé parkovacie státa slúžiace pre návštevníkov môžu byť započítané aj na verejných priestranstvách. Vo vyhradených polohách môžu byť umiestnené aj technické zariadenia verejného charakteru zabezpečujúce základnú potrebu pre skupinu stavieb (transformačné stanice, rozvodne, zdroje tepla, a pod.). Zložky vybavenosti musia byť umiestnené tak, aby ich prevádzka neobmedzovala bývanie a nemala negatívny vplyv na bývanie;
 - návrh vymedzuje plochy zástavby pre bývanie, základnú a vyššiu vybavenosť v polyfunkcii s prevahou zložky bývania, pri podiele zložky vybavenosti do 25% podielu podlažnej plochy bloku. V rámci obytnej a vybavenostnej zložky budú aj iné funkčné plochy slúžiace pre trvalé bývanie a prevádzky vybavenosti vrátane nádvoria, obytnej zelene, manipulačných plôch, dopravné a technické príslušenstvo viazané na potrebu bývania a vybavenosti. V rámci každej samostatne prevádzkovateľnej stavby musia byť umiestnené všetky funkcie súvisiace s funkciou bývania alebo vybavenosti, najmä plochy a priestory pre statickú dopravu slúžiacu pre stavbu (odstavenie osobných motorových vozidiel bývajúcich obyvateľov a zamestnancov) vypočítanej v zmysle príslušnej STN pre stupeň automobilizácie 1:2. Krátkodobé parkovacie státa slúžiace pre návštevníkov môžu byť započítané aj na verejných priestranstvách. Vo vyhradených polohách môžu byť umiestnené aj technické zariadenia verejného charakteru zabezpečujúce základnú potrebu pre skupinu stavieb (transformačné stanice, rozvodne, zdroje tepla, a pod.). Zložky vybavenosti musia byť umiestnené tak, aby ich prevádzka neobmedzovala bývanie a nemala negatívny vplyv na bývanie.

Zastavovacie podmienky na tvorbu verejných priestorov a priestranstiev

Zastavovacie podmienky na tvorbu verejných priestorov a priestranstiev sú určené a graficky vyjadrené vo výkresoch č. 4 a č.5 a je vyjadrením urbanistickej štruktúry riešeného územia v generovanej forme základného priestorového usporiadania územia.

Podmienky pre formovanie verejných priestorov (ulíc, námestí a priestranstiev) sú v regulatívoch definované takto:

- návrh vymedzuje plochy verejných priestorov a priestranstiev (nezastavateľné plochy) uličnou čiarou a stavebnou čiarou tam, kde je zástavba umiestnená v stavebnej čiare polohovo totožnej s uličnou čiarou (stavby prisadené k uličnej čiare);
- vymedzené verejné priestory a priestranstvá majú podľa tvaru a účelu charakter línie - ulice alebo plochy – námestia a sú definované takto: *námestie* je voľne prístupné priestranstvo plošne rozsiahlejšie pevne vymedzené prvkami zástavby. V rámci vymedzenej plochy sa môžu nachádzať spevnené a nespevnené plochy, cestná, cyklistická a pešia komunikácia a rôzne prvky drobnej architektúry a drevinnej a bylinnej vegetácie. Plochy sú určené predovšetkým pre univerzálne využívanie spoločenského charakteru (zhromaždenia, trhy

a pod.) s prioritou pešieho prístupu a pohybu a s osobitne regulovaným dopravným prístupom;

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

- význam verejných priestorov a priestranstiev podľa ich polohy a účelu prilahlej zástavby je definovaný takto:

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

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

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

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

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

Prevádzku „obytnej ulice“ charakterizujú zásady:

- 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,

- „obytné ulice“ budú vyúsťovať na miestnu obslužnú komunikáciu funkčnej triedy C2- C3,

- v priestore „obytnej ulice“ musí byť vzájomná ohľaduplnosť a rešpekt medzi chodcami a vodičmi motorových vozidiel, vodiči nesmú chodcov (a zvlášť deti) ohrozovať, ani obmedzovať a naopak chodci nesmú brániť vozidlám v pomalej jazde,

- chodci môžu používať ulicu v celej jej šírke, uličný priestor musí byť prevádzkovo organizovaný, majú sa v ňom vytvárať miesta pre oddych, hry detí, zeleň, parkovanie, intenzívnejší peší a pomalý automobilový pohyb tak, aby pohyb peších po ulici bol z jeho pasívnej a aktívnej stránky čo najbezpečnejší,

- parkovanie vozidiel je možné len na vyhradených plochách a k tomu určených priestoroch,

- v maximálnom rozsahu by sa mala dodržať jedna výšková úroveň komunikačných plôch, fyzické (výškové) oddelenie pešej a automobilovej komunikácie nie je žiadúce a ani nutné,

- v dlhšom uličnom priestore, či na križovatkách a krížení v miestach intenzívnejšieho pešieho pohybu sa volí zalamovanie trasy automobilovej dopravy, prípadne sa vozovka vyzdvihne do úrovne chodníka (ak je znížená), aby sa takto znemožnila rýchla jazda vozidiel, alebo sa urobí opticky rozdielna povrchová úprava (zdrsnením, farebnosťou, prípadne inými bezpečnými úpravami).

Takto koncipované „obytné ulice“ majú význam sociálny a psychologický, lebo poskytnú obyvateľom ulice pocit bezpečnosti, kludu a pohody. Obytnosť ulice sa ešte zdôrazní, ak sa v stavebno-priestorovom riešení uplatní urbanistický design, alebo len prvky vkusne riešenej malej architektúry (osvetlenie, lavičky, kvetináče, nádoby na odpadky a iné);

nábřežná promenáda umiestnená na nábřeží rieky, je priestor pre rekreačný peší, cyklistický pohyb a obmedzený dopravný pohyb (iba pre obsluhu) zabezpečujúci prístup k objektom bývania a k údržbe nábřežia;

prevádzkové plochy s dopravným a spoločenským významom pri objektoch vybavenosti zabezpečujú verejné parkovanie pre návštevníkov a vytvárajú nástupný predpriestor do prevádzkových zariadení vybavenosti;

- návrh určuje podiel ozelenenia verejnou zeleňou na plochách verejných priestorov (ulíc a námestia) v rozsahu minimálne 10% podielu z celkovej plochy verejného priestoru. Vyšší

podiel plochy verejnej zelene bude závislý od charakteru verejného priestoru a rozsahu vedenia technických sietí a dopravy v danom priestore;

- návrh určuje v priestore obytnej ulice - označenej ako obytná ulica 8 - možnosť umiestniť vo vyhradenej polohe prvok malej priestorovej architektúry s účelovým významom vymedziť dopravne ukludnený priestor, obmedziť dopravný prejazd v danom priestore a vytvoriť kulisu pre optický uzáver uličnej línie.

Priestorová regulácia verejných uličných priestorov a usporiadanie funkčných prvkov v štandardnom profile priestoru ulice sú vykreslené v katalógu uličných profilov ktorý je predmetom samostatnej prílohy.

B9 CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY

Chránené územia a objekty, ochranné pásma

Chránené územia

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

Kultúrne pamiatky

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

V spodnej časti riešeného územia pri Dražovskej ulici v trase cesty I. triedy č.64 v polohe navrhovanej okružnej križovatky a priestoru navrhovaného pre sformovanie budúceho námestia je v zmysle Zásad pamiatkovej ochrany pre MPR hradného komplexu vymedzená priehľadová os a výhľadové uhly kuželovej roviny v smere k mestskej historickej dominante - hradnému kopcu s komplexom hradu. Mestská dominanta je významným orientačným prvkom v území mesta a v panoráme mesta v smere severného vstupu do mesta.

V smere priehľadovej osi a v polohe vymedzených uhlov výhľadovej kuželovej roviny je možné umiestniť a riešiť výškové usporiadanie zástavby tak, aby nebol narušený priehľad a výhľad k dominante mesta.

Ochranné pásma

Vo vymedzenom území riešenej zóny nie sú evidované a nie sú špecifikované ochranné pásma od zariadení vybavenosti a výroby. Od objektov technickej vybavenosti umiestnených v území je špecifikované ochranné pásmo od blokových transformačných staníc v okruhu 10m po obvode voľne umiestneného technického objektu, objekty transformačných staníc včlenené do zástavby nemajú vymedzené vonkajšie ochranné pásmo.

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

Etapizácia a postup stavebného rozvoja

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

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

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

B11 POZEMKY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, STAVEBNÚ UZÁVERU, A NA VYKONANIE ASANÁCII

Verejnoprospešné stavby

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

Verejnoprospešné stavby vyplývajúce zo širších územných súvislostí

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VPS ÚPNO (1.41) – územie pre vytvorenie priestoru pre zadržanie privalových dažďových vôd v území lokality Párovských lúk v integrálnom spojení so zámerom rozšírenia mestského parku do územia zóny Párovské lúky - park Lúky (mimo riešené územie vymedzenej zóny Šindolka I.) v celkovej výmere 340 000 m² a minimálnej výmere 250 000 m² pre realizáciu zadržnej plochy privalovej dažďovej vody.

Verejnoprospešné stavby vyplývajúce z návrhu ÚPN zóny Šindolka I.

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

Dopravné, technické:

- VPS UPNZ 1 :cestná komunikácia a verejný priestor, ulica, TI. Úprava podľa požadovaného šírkového parametra ;
- VPS UPNZ 2 :cestná komunikácia a verejný priestor, ulica, TI. Úprava podľa požadovaného šírkového parametra ;
- VPS UPNZ 3 :cestná komunikácia a verejný priestor, ulica, TI. Úprava podľa požadovaného šírkového parametra ;
- VPS UPNZ 4 :cestná komunikácia a verejný priestor, ulica, TI. Úprava podľa požadovaného šírkového parametra ;
- VPS UPNZ 5 :cestná komunikácia a verejný priestor- obytná ulica, TI. Úprava podľa požadovaného šírkového parametra ;
- VPS UPNZ 6 :cestná komunikácia a verejný priestor- obytná ulica, TI. Úprava podľa požadovaného šírkového parametra ;
- VPS UPNZ 7 :cestná komunikácia a verejný priestor- peší chodník, verejná zeleň, TI, Úprava podľa požadovaného šírkového parametra ;
- VPS UPNZ 8 :parkovisko, sprievodná zeleň.

- VPS UPNZ 9 :cestná komunikácia a verejný priestor, ulica, TI. Úprava podľa požadovaného šírkového parametra ;
- VPS UPNZ 10 :cestná komunikácia a verejný priestor- obytná ulica, TI. Úprava podľa požadovaného šírkového parametra ;
- VPS UPNZ 11 :cestná komunikácia a verejný priestor, ulica, TI. Úprava podľa požadovaného šírkového parametra ;
- VPS UPNZ 12 :verejný priestor, pešie priestranstvo, verejná zeleň, TI;
- VPS UPNZ 13 :cestná komunikácia a verejný priestor, TI, zaslepenie Drážovskej ul. Úprava podľa požadovaného šírkového parametra ;
- VPS UPNZ 14 :STL plynovod prípojný, 22kV elektrické káblové vedenie v smere do TS 0051 203, kanalizačný zberač stoka „D“ DN400 /až po jestvujúcu kanalizáciu DN 1000 Dolnohorská ul./ ;
- VPS UPNZ 15 : 22kV elektrické káblové vedenie ,TS 1 nová , detské ihrisko, dopravné plochy a parkoviská, sprievodná zeleň ;

Verejnoprospešné stavby v r.ú. prevzaté z ÚPNO mesta Nitra

- VPS UPN 1 šírková úprava uličného profilu ul. Dolnohorská a Prvosienková /označenie v ÚPN mesta Nitra :VPS ÚPNO 1.19/

Verejnoprospešné stavby v rámci stavby :

PRÍPRAVA STRATEGICKÉHO PARKU NITRA

- VPS PSP 1 :prekládka cesty I/64, mimoúrovňová križovatka Šindolka(MUK), ul. Prvosienková , ul. Slniečna dolina a súvisiace stavebné objekty, TS 2 nová;

Pozemky pre stavebnú uzáveru a na vykonanie asanácie

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

- MUK Šindolka I., Prekládka cesty I/64 , Úprava a predĺženie ul. Prvosienková a ul. Slniečna dolina. Na území riešenej zóny nie sú požiadavky na vyhlásenie pozemkov pre stavebnú uzáveru a ani na vykonanie asanácie.

Použité podklady, zdroje poznania

Mapové podklady

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

Dokumentácie

- **Aurex – Konceptia územného rozvoja Slovenska KURS 2001**, v znení KURS 2011 MŽ SR, Bratislava ;

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

Ostatné použité podklady

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

C Závazná časť

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

Návrh záväznej časti určuje záväznú časť územnoplánovacej dokumentácie ÚPN zóny - Šindolka I., Nitra, ktorá bude vyhlásená všeobecným záväzným nariadením mesta pre ÚPN zónu Šindolka I.. Návrh je členený na kapitoly, ktoré súhrnne tvoria záväzné regulatívy územného rozvoja:

- regulatívy pre koncepciu rozvoja územia;
- regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia;
- územia- pozemky pre verejnoprospešné stavby.

Neoddeliteľnou súčasťou tohto oddielu sú výkresy č. 4 , 5, 6, 9 v rámci ktorých sú vyznačené všetky záväzné regulatívy popísané v texte.

C1 Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb

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

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

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

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

ÚS - A

Prevažujúca funkcia: bývanie - IBV

Východiská : Územie /územný sektor/ bývalých viníc , dlhodobo bez využitia;

Prípustný spôsob využitia územia – ciele:

- regulačne usmerňovať realizáciu objektov individuálneho bývania formou samostatne stojacich rodinných domov, dvojdomov;
- realizácia miestnych komunikácií , peších chodníkov , inžinierskych sietí ;
- obytná ulica;
- uličná, verejná , líniová zeleň ;
- rodinné domy typu mestská vila;
- plochy statickej dopravy- parkoviská;

Podmienečne prípustný spôsob využitia územia:

- služby ,drobné prevádzky v súlade s bývaním ;

Neprípustné podmienky využitia územia:

- výrobné, priemyselné aktivity, chov , hospodárskych zvierat;
- chov šeliem, nebezpečných, exotických zvierat a dravcov;
- rekreačné chaty, objekty, areály;

Intervenčné kroky: Plocha: 68 000 m²

Navrhovaný koeficient zastavanosti územia stavebného pozemku v oblasti obytná ulica $Kzú = 0,40$

Navrhovaný koeficient zastavanosti územia stavebného pozemku s voľne stojacimi RD mimo obytných ulíc $Kzú = 0,30$

Navrhovaný koeficient zastavanosti územia stavebného pozemku dvojdomy $Kzú = 0,35$

Navrhovaný koeficient spevnených plôch stavebného pozemku v oblasti obytná ulica $Ksp = 0,20$

Navrhovaný koeficient spevnených plôch stavebného pozemku s voľne stojacimi RD mimo obytných ulíc $Ksp = 0,25$

Navrhovaný koeficient spevnených plôch stavebného pozemku dvojdomy $Ksp = 0,35$

Navrhovaný index podlažných plôch staveb. pozemku v oblasti obytná ulica $Ipp = 0,8$

Navrhovaný index podlažných plôch staveb. pozemku s voľne stojacimi RD mimo obytných ulíc $Ipp = 0,6$

Navrhovaný index podlažných plôch stavebného pozemku – dvojdomy $Ipp = 0,7$

Navrhovaný index zelene stavebného pozemku v oblasti obytná ulica $Iz = 0,4$

Navrhovaný index zelene stavebného pozemku v oblasti s voľne stojacimi RD mimo obytných ulíc $Iz = 0,45$

Navrhovaný index zelene stavebného pozemku - dvojdomy $Iz = 0,3$

Podlažnosť: maximálne 2 NP

ÚS - B

Prevažujúca funkcia: bývanie - IBV

Východiská: Územie /územný sektor/ bývalých viníc , dlhodobo bez využitia;

Prípustný spôsob využitia územia – ciele:

- regulačne usmerňovať realizáciu objektov individuálneho bývania formou radovej zástavby rodinných domov;
- realizácia miestnych komunikácií , peších chodníkov , inžinierskych sietí ;
- obytná ulica;
- uličná, verejná , líniová zeleň ;

Podmienečne prípustný spôsob využitia územia:

- služby ,drobné prevádzky v súlade s bývaním ;
- pozemky č. B20, B29 – občianska vybavenosť integrovaná na báze IBV;

Neprípustné podmienky využitia územia:

- výrobné, priemyselné aktivity, chov , hospodárskych zvierat;
- chov šeliem, nebezpečných, exotických zvierat a dravcov;
- rekreačné chaty, objekty, areály;

Intervenčné kroky : Plocha: 13 650 m²

Navrhovaný koeficient zastavanosti územia stavebného pozemku
radová zástavba $Kzú = 0,30$

Navrhovaný koeficient spevnených plôch stavebného pozemku
radová zástavba $Ksp = 0,30$

Navrhovaný index podlažných plôch staveb. pozemku v oblasti radová
zástavba $Ipp = 0,9$

Navrhovaný index zelene stavebného pozemku v oblasti radová
zástavba $Iz=0,4$

Podlažnosť: maximálne 3 NP

ÚS - C

Prevažujúca funkcia: OV –komerčného charakteru

Východiská : Územie /územný sektor/ bývalých viníc , dlhodobo bez využitia;

Prípustný spôsob využitia územia – ciele:

- regulačne usmerňovať realizáciu objektov komerčnej občianskej vybavenosti a služieb ;
- realizácia miestnych komunikácií , peších chodníkov ,peších priestranstiev, inžinierskych sietí ;
- objekty a plochy zariadení technickej infraštruktúry, trafostanica...;
- plochy statickej dopravy;
- autobusová zastávka;
- spevnené plochy manipulačné;
- uličná, verejná , líniová zeleň ;
- detké ihrisko - voľnočasové plochy pre mládež;

Podmienečne prípustný spôsob využitia územia:

- dopravné služby typu autoumyvárka, elektronabíjacie stanice elektromobilov integrované v rámci plôch statickej dopravy ;

Neprípustné podmienky využitia územia:

- výrobné, priemyselné aktivity, chov , hospodárskych zvierat;
- rekreačné chaty, objekty, areály;
- bývanie;

Intervenčné kroky: Plocha: 11 772 m²

Navrhovaný koeficient zastavanosti územia $K_{zú} = 0,30$

Navrhovaný koeficient spevnených plôch $K_{sp} = 0,50$

Navrhovaný index podlažných plôch $I_{pp} = 0,3$

Navrhovaný index zelene $I_z = 0,2$

Podlažnosť: maximálne 1 NP /max. výška stavieb 10m/;

ÚS - D

Prevažujúca funkcia: bývanie - IBV

Východiská: Územie /územný sektor/ bývalých viníc , dlhodobo bez využitia , Drážovská ulica s dopravným zaslepením;

Prípustný spôsob využitia územia – ciele:

- regulačne usmerňovať realizáciu objektov hromadného bývania formou stredne podlažnej HBV, polyfunkčné objekty a objekty občianskej vybavenosti;
- realizácia miestnych komunikácií , peších chodníkov ,peších priestranstiev-námestie;
- realizácia inžinierskych sietí ;
- objekty a plochy zariadení technickej infraštruktúry, trafostanica...;
- plochy statickej dopravy;
- autobusová zastávka;
- spevnené plochy manipulačné;
- uličná, verejná , líniová zeleň ;
- detké ihrisko - voľnočasové plochy pre mládež;
- prvky drobnej architektúry;
- prevádzky obchodu a služieb, predškolské zariadenia a mimoškolské zariadenia pre deti a mládež, zariadenia verejného stravovania, ambulantné zdravotnícke zariadenia, sociálne zariadenia pre seniorov,

Podmienečne prípustný spôsob využitia územia:

- služby ,drobné prevádzky v súlade s bývaním ;

Nepripustné podmienky využitia územia:

- výrobné, priemyselné aktivity, chov , hospodárskych zvierat;
- chov šeliem, nebezpečných, exotických zvierat a dravcov;
- rekreačné chaty, objekty, areály;

Intervenčné kroky: Plocha: 46 149 m²

Navrhovaný koeficient zastavanosti územia $K_{zú} = 0,30$

Navrhovaný koeficient spevnených plôch územia $K_{sp} = 0,35$

Navrhovaný index podlažných plôch $I_{pp} = 1,8$

Navrhovaný index zelene územia $I_z = 0,35$

Podlažnosť: maximálne 6 NP

Regulácia oplotenia stavebných pozemkov US - A, US – B.A) Oplotenie pozemku z uličnej čiary

- V uličnej čiare zástavby oplotenie rodinného domu nesmie presiahnuť maximálnu výšku 1,80 m.
- V uličnej čiare môže oplotenie pozostávať z betónového múrika, ktorého výška môže dosiahnuť maximálne 0,90 m. Zvyšok oplotenia z uličnej čiary môže dosiahnuť zvyšnú výšku do 1,80 m. Táto časť musí byť zhotovená z priehľadného materiálu (pletivo, latky, kovová konštrukcia a pod.)
- Ak tvoria oplotenie murované stĺpiky, ich maximálna výška nesmie presiahnuť výšku 1,80 m.
- oplotenie v polohe uličnej čiary riešiť do maximálnej výšky 1,8 m v kombinácii nepriehľadných častí (plné murivo s nikou na odpadové nádoby, elektromer, plynomer) a transparentných častí v pomere 30:70.
- Odporúča sa kombinácia živého vegetačného oplotenia alebo realizácia čisto vegetačného oplotenia.
- Oplotenie musí byť v súlade s charakterom existujúceho okolitého oplotenia.
- Za oplotením sa doporučuje výsadba vysokých stálezelených porastov pre vytvorenie optickej bariéry a izolačnej bariéry pre elimináciu vplyvov hluku a zachytávanie prachu z uličného priestoru.
- Realizácia pevného betónového nepriehľadného oplotenia sa vylučuje.
- Oplotenie nesmie zasahovať do rozhládového poľa pripojenia stavby na cestu.
- Oplotenie nesmie ohrozovať bezpečnosť účastníkov cestnej premávky a iných osôb.

B) Vnútorne oplotenie pozemku - medzi susednými pozemkami

- Maximálna výška vnútorného oplotenia medzi susediacimi pozemkami nesmie presiahnuť 1,8 m.
- Oplotenie môže byť zhotovené z transparentných materiálov – pletiva, alebo v kombinácii so živým plotom zo stálo zelených porastov.
- Plné oplotenie je možné realizovať len v dĺžke maximálne 30% z dĺžky pozemku.
- V prípade plného oplotenia sa vyžadovať písomný súhlas vlastníka susediaceho pozemku.
- Betónový základ vyšší ako 1,0 m sa považuje za oporný múr a podlieha stavebnému povoleniu.
- Tieto regulačné opatrenia sa vzťahujú na všetky územnopriestorové celky. Musia byť realizované k dátumu kolaudácie.
- podporovať oplotenie priehľadné pletivové, alebo oplotenie živým plotom resp. ich vzájomnú kombináciu. Toto regulačné opatrenie sa vzťahuje na územnopriestorové sektory A,B;
- v prípade realizácie výsadby drevín (najmä stromov) v okolí stavieb, s ohľadom na možný výskyt nepredvídateľných živelných udalostí, vysádzať stromy v dostatočnej vzdialenosti od stavieb rodinných domov a taktiež v dostatočnej vzdialenosti od susedných pozemkov (oplotenia, budov), aby sa dreviny (stromy, kroviny) v zmysle § 127 zákona č. 40/1964 Zb. (občiansky zákonník) nestali príčinou susedských sporov. Pri výsadbe drevín dodržať ochranné pásma inžinierskych sietí;

Zastavovacie podmienky jednotlivých stavebných pozemkov sú stanovené:

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

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

V riešenom území sa neuvažuje s pozemkami podmiennečne zastaviteľnými.

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

C2 Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia

Regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia

- 1) Na ceste I. triedy č. I/64 realizovať mimoúrovňovú križovatku pre dopravný vstup do riešeného územia, v riešenom území v polohe Prvosienkovej a Dražovskej ulice formovať prístupovú dopravnú ulicu.
- 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.
- 3) Zabezpečiť podmienky pre realizáciu obslužnej cestnej siete v riešenom území zóny v navrhovaných trasách komunikácií funkčnej triedy C3 a D1.
- 4) Kategórie jednotlivých komunikácií riešiť v súlade s katalógom štandardných profilov ulíc a miestnych komunikácií.
- 5) V profile ciest, kde to umožňujú priestorové podmienky riešiť obojstranne parkovacie pruhy.
- 6) Na cestách funkčnej triedy C2 v priestore Dolnohorskej, Prvosienkovej, Slničná dolina a Dražovskej ulice vytvoriť podmienky pre trasovanie liniek a umiestnenie zastávok MHD.
- 7) Normovú a preukázateľnú reálnu potrebu parkovacích a garážovacích miest pre zložky bývania zabezpečovať v rámci objektov bytových domov formou parkovacích garáží, potrebu krátkodobého a príležitostného stánia pri bytových domoch, bude možné zabezpečiť na vymedzených parkovacích stániach a parkovacích stániach pozdĺž prístupových a obslužných komunikácií a v priestoroch obytných ulíc.
- 8) Normovú a preukázateľnú reálnu potrebu parkovacích a garážovacích miest pre zložky vybavenosti bude nutné zabezpečovať v rámci pozemkov, prípadne priestorov vybavenosti, potreba pre krátkodobé stánie návštevníkov malých a drobných prevádzok bude zabezpečená v rámci vymedzených parkovísk a parkovacích pruhov na prístupových a obslužných komunikáciách.

- 9) Potrebu na krátkodobé parkovanie náhodných návštevníkov územia bude možné zabezpečiť v rámci vymedzených odstavných parkovacích pruhov pozdĺž komunikácií.
- 10) Cyklistické chodníky zabezpečiť v trasách ciest funkčnej triedy C2 – Dolnohorská, Prvosienková a Dražovská ulica. V trase Prvosienkovej ulici pozdĺž vymedzených miestnych komunikácií v šírke 3m oddelené od cesty zeleným pásom.
- 11) Cyklistické pásy zabezpečiť na cestách funkčnej triedy C3 vyznačením v telese cesty obojstranne v šírke 0,75 m.
- 12) Na 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 ukľudnenou dopravou s integrovaným využívaním pre dopravný obslužný a peší pohyb).

Regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia

Verejné technické vybavenie v rámci riešeného územia zóny je možné umiestňovať výlučne vo vymedzených verejných priestoroch a priestranstvách.

Vodné hospodárstvo – vodovod

Zásobovanie územia budúcej obytnej zóny Šindolka pitnou vodou bude možné riešiť napojením na jestvujúce vodovodné potrubie HDPE D225, ktorým je privádzaná pitná voda z VDJ Lupka 2x2000 m³ s hladinami 195,80/190,80 m.n.m., cez samostatnú ATS osadenú vo VDJ Lupka.

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

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

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

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

Hygienické zabezpečenie pitnej vody je riešené v rámci diaľkovodu PnSV.

Rozvodná vodovodná sieť budovaná resp. navrhovaná je riešená ako okružná vodovodná sieť, napája sa na jestvujúce vodovodné potrubie Lupka –Zobor HDPE D225 a cez riešené územie sa okružuje s jestvujúcou rozvodnou sieťou na ul. Dolnohorská PVC DN 100.

Na vodovodných rádoch budú osadené podzemné hydranty a vodárenské uzávery.

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

Na rozvodnej sieti vodovodu riešiť nadzemné hydranty pre zabezpečenie požiadaviek požiarnej ochrany.

Vodné hospodárstvo – kanalizácia

Zabezpečiť a zrealizovať rekonštrukciu kanalizačného zberača G nachádzajúceho sa mimo riešené územie – realizácia podmieňuje napojenie navrhovanej kanalizačnej siete v riešenom území na mestskú kanalizačnú sieť s odvedením splaškových vôd do mestskej ČOV.

Odvedenie splaškových odpadových vôd z územia budúcej obytnej zóny Šindolka I. navrhujeme do jestvujúcej stokovej siete mesta Nitra. Miesto zaústenia je v križovatke ulíc Drážovská a Dolnohorská, do jestvujúceho kanalizačného zberača „G“ - BT DN 1000.

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

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

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

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

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

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

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

Dažďová kanalizácia

Dažďová kanalizácia zóny Šindolka I. bude zaústená do dažďovej kanalizácie budovanej v rámci stavby :Príprava strategického parku Nitra . Odvedenie dažďových vôd z riešeného územia je preto súčasťou výstavby križovatky MUK Šindolka I. s napojením na pôvodnú dopravnú infraštruktúru v oblasti Nitra – Zobor (konkrétne Prvosienková a ulica Slnečná dolina). V rámci stavby je križovatka budovaná spolu s ul. Prvosienková a ulicou Slnečná dolina.

V rámci stavby : Príprava strategického parku Nitra bolo uvažované aj s odvedením dažďových vôd aj z riešeného územia zóny určeného na bytovú a individuálnu zástavbu. Stavebný objekt Odvedenie dažďových vôd - Prvosienková ulica rieši odvodnenie miestnych komunikácií a spevnených plôch na Prvosienkovej ulici, ako aj príľahlé ulice z navrhovanej zástavby na Prvosienkovej ulici a tiež čiastočne zo zóny Šindolka I, so zachytením dažďových vôd do retenčnej nádrže. Návrh ďalej uvažuje aj s výhľadom pre budúcu zástavbu v lokalite Lupka a v území medzi cestou I/64 a tokom Dobrotka.

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

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

Energetika – zásobovanie elektrickou energiou

Zabezpečiť a zrealizovať zapojenie riešeného územia do systému elektrifikačnej siete realizáciou nových VN zemných kábelových rozvodov s následným prepojením cez jestvujúce a nové navrhované transformačné stanice.

Zabezpečiť umiestnenie navrhovaných transformačných staníc v súlade s návrhom ich integrácie do určených územných sektorov.

Zabezpečiť a zrealizovať verejné osvetlenie komunikácií, verejných plôch, priestranstiev a priestorov výlučne zemným kábelovým rozvodom.

Energetika – zásobovanie zemným plynom

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.

Na riešenom území obytnej zóny zrealizovať STL rozvodnú plynofikačnú sieť v uličných priestoroch v postupnosti podľa realizovanej zástavby.

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 resp v kombinácii s ekologickými obnoviteľnými zdrojmi energie .

Telekomunikácie a telekomunikačné rozvody

Prekládku jestvujúcich telekomunikačných rozvodov zasahujúcich do plôch vymedzených pre zástavbu v prípade potreby riešiť a zabezpečiť v etape realizácie jednotlivých stavebných objektov.

V území obytnej zóny vytvoriť v polyfunkčnej zástavbe podmienky pre možnosť umiestnenia telekomunikačných priestorov jednotlivých operátorov v prípade ich potreby. Vytvoriť predpoklady pre napojenie všetkých budov na telekomunikačnú sieť.

Požiadavky na ochranu pred povodňami a prívalovými vodami

Odvádzanie prívalových dažďových vôd z obytnej zóny zabezpečiť vybudovaním dažďovej kanalizácie a dažďového kanalizačného zberača z jeho zaústením do recipientu Dobrotka.

vymedzenie ochranných pásiem v riešenej zóne

Ochranné pásma cestných komunikácií

- pre miestne komunikácie v zastavanom území 6 m od okraja vozovky;
- pre cesty I. triedy v zastavanom území 6 m od okraja vozovky;

Ochranné pásmo letiska s výškovým obmedzením stavieb

- výškové obmedzenie stavieb v riešenom území je dané limitom do 220 m.n.m.;

Ochranné pásma vodovodov

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

Ochranné pásma kanalizácie

- pre kanalizačné potrubia 3 m obojstranne od vonkajšieho okraja potrubia;

Ochranné pásma elektrických zariadení

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

Ochranné pásma plynovodov

- Ochranné pásma STL plynovodných sietí (od osi na každú stranu plynovodu) :
- 1 m pre NTL a STL plynovody a plynovodné prípojky v zastavanom území obce.
- Bezpečnostné pásma plynovodných STL sietí (od osi na každú stranu plynovodu):
- 2+0.5xD (m) pre plynové zariadenia a vedenia plynu.

Ochranné pásma telekomunikačných vedení

- u vonkajšieho podzemného telekomunikačného káblového vedenia 1m na každú stranu;

C3 Zásady a regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok

Plochy na zastavanie – stavebné parcely sú vymedzené parcelnou čiarou, zástavbu je možné umiestniť iba na týchto vymedzených plochách pri dodržaní regulatívov na umiestnenie jednotlivej stavby.

- Na stavebnej parcele je možné umiestniť stavbu iba na ploche vymedzenej na zastavanie (zastavateľná plocha), pričom nie je podmienkou zastavať celú vymedzenú zastavateľnú plochu, rozsah zastavanej plochy bude závislý od formy architektonického a prevádzkového riešenia pri dodržaní ostatných regulatívov. Zástavba sa musí zo strany verejného priestoru alebo priestranstva umiestniť na hranicu vymedzenej stavebnej čiary, pričom v polohe stavebnej čiary musí byť umiestnená rovina fasády v parteri, ktorá môže miestami ustupovať od stavebnej čiary v závislosti od architektonického riešenia, ustúpenie by nemalo presiahnuť 50% dĺžky stavebnej čiary jednotlivého stavebného objektu. Stavebnú čiaru môžu presahovať vysunuté stavebné prvky vo vyšších podlažiach (rímsa, balkóny, loggie, terasy, arkiere) v súlade s príslušným legislatívne daným stavebným predpisom a normou.
- Na vymedzenej stavebnej parcele v blokovej zástavbe je možné zástavbu realizovať ako celok alebo zástavbu realizovať z viacerých ucelených stavebných sekcií- častí.
- forma zástavby je určená pre jednotlivé zastavateľné plochy takto:
 - uličná zástavba kompaktná prisadená k uličnej čiare (stavebná čiara je polohovo totožná s uličnou čiarou - označenie UKP) alebo odsadenej od uličnej čiary (stavebná čiara je odsadená od uličnej čiary – označená UKO) – stavba v bloku ako jeden celok, alebo zoskupenie stavieb tvoriacich jeden prevádzkový celok vrátane nádvorí, alebo inej príslušiackej 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. Každá samostatne prevádzkovateľná stavba v bloku musí mať priamy prístup na verejné priestranstvo. Vstup do objektu je možné umiestniť z verejného priestoru a prípadne z vnútorného dvora , dopravný vstup do objektov je možné umiestniť vo vyznačenej polohe uličnej čiary a v zásade z verejného priestoru, ktorý umožňuje dopravný prístup. Umiestnenie stavby na pozemku musí zohľadňovať susediace stavby ak existujú alebo ak sú pripravené do výstavby. Jednotlivé stavby v bloku v prípade členenia stavby realizovať v styku štítových múrov. Zastavanosť je možné riešiť iba v ploche určenej regulatívom zastavanosti s prípustnou intenzitou zástavby;*
 - 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 príslušiackej 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 prelukou, 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. Každá samostatne prevádzkovateľná stavba v bloku musí mať priamy prístup na verejné priestranstvo. Vstup do objektu je možné umiestniť z verejného priestoru a prípadne z vnútorného dvora , dopravný vstup do objektu je možné*

umiestniť vo vyznačenej polohe uličnej alebo stavebnej čiary a v zásade z verejného priestoru ktorý umožňuje dopravný prístup. Umiestnenie stavby na pozemku musí zohľadňovať susediace stavby vymedzené územným plánom a tie ktoré už existujú alebo sú pripravené do výstavby. Jednotlivé stavby v bloku, v prípade členenia stavby, realizovať v styku štítových múrov. Zastavanosť je možné riešiť iba v ploche určenej regulatívom zastavanosti s prípustnou intenzitou zástavby;

zástavba uličná voľne stojacich rodinných domov odsadených od uličnej čiary (UVO-RD) - stavba tvoriaca jeden samostatný prevádzkový celok vrátane nádvorí, alebo inej príslušiackej plochy v priestorovej forme voľne realizovaného objektu v rámci stavebnej parcely. Peší a dopravný prístup na stavebný pozemok je možné umiestniť len v polohe uličnej čiary z verejného priestranstva. Umiestnenie stavby na pozemku musí zohľadňovať susediace stavby vymedzené územným plánom a tie ktoré už existujú alebo sú pripravené do výstavby a vždy musí spĺňať odstup 2 m od hranice stavebného pozemku a vzájomnú vzdialenosť minimálne 7 m od susediaceho objektu. Zastavanosť vymedzenej stavebnej parcely je možné riešiť iba v ploche určenej regulatívom zastavanosti a v prípustnej intenzite zástavby;

zástavba uličná radových rodinných domov odsadených od uličnej čiary (URO-RD) – skupina stavieb v kompaktnej uličnej zástavbe tvoriaca ucelený prevádzkový celok jednotlivých stavieb vrátane ich nádvorí, alebo inej príslušiackej plochy v priestorovej forme a výrazovo zjednotených objektov realizovaných v radovej zástavbe v rámci jednotlivých stavebných parciel. Peší a dopravný prístup k jednotlivým stavebným pozemkom je možné umiestniť len v polohe uličnej čiary z verejného priestranstva. Umiestnenie radovej 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 radovej zástavby. Zastavanosť vymedzenej jednotlivej stavebnej parcely je možné riešiť iba v ploche určenej regulatívom zastavanosti a v prípustnej intenzite zástavby.

- Hĺbka zástavby je obmedzená maximálnou hodnotou v metroch, ktorá je limitná, vymedzená je od stavebnej čiary bez ohľadu na odsadené časti stavby od stavebnej čiary, prípustná je menšia hĺbka zástavby v parteri a v podlažiach zástavby.
- Podlažnosť zástavby určuje maximálny počet nadzemných podlaží a v zásade limitnú výšku zástavby. Podlažnosť zástavby je definovaná ako suma všetkých nadzemných podlaží mimo strešnej konštrukcie, alebo ustúpeného podlažia. Za nadzemné podlažie sa považuje podlažie, ktorého úroveň je nad upraveným terénom a každé také podlažie, ktorého úroveň je max. 1200mm pod najnižšou úrovňou príľahlého upraveného terénu. Za najnižšiu úroveň príľahlého upraveného terénu sa nepovažuje úroveň dopravnej prístupovej komunikácie, ak táto slúži pre prístup do podzemnej garáže. Podlažnosť súčasne určuje maximálnu výšku atiky, rímsy alebo iného obdobného prvku hlavného objektu (bez ustúpeného podlažia alebo strechy), ktorá sa vypočíta ako suma povolených podlaží x 3,6m. Výška sa počíta od podlahy najnižšieho nadzemného podlažia. Hrebeň šikmej strechy objektu nesmie prevyšovať úroveň 5m od rímsy hlavného objektu. Za ustúpené podlažie sa považuje iba jedno najvyššie podlažie, ktorého podlažná plocha dosahuje max. 50% podlažnej plochy predchádzajúceho podlažia .
- Výškové osadenie zástavby je udané v nadmorskej výške úrovne podlahy prvého nadzemného podlažia - tento údaj je základný, môže byť korigovaný v rozsahu $\pm 0,5m$ a je východiskom pre návrh upraveného terénu v kontakte so zástavbou.

- Tvarové riešenie strechy je prípustné vo forme plochej strechy s atikou alebo rímsou, alebo šikmej strechy v tvare sedlovej a valbovej s rímsou so sklonom do 30°, v tvare pultovej s rímsou so sklonom do 16° a v uličnej línii by mal byť tvarovo v architektúre zástavby zosúladený.
- V skupinách radovej rodinnej zástavby a v stavebnom bloku bytovej zástavby v polohe uličnej čiary, ak nie je polohovo spoločná so stavebnou čiarou, teda v prípadoch zástavby odsadenej od uličnej čiary, je možné 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 zosúladené.
- Pozemky samostatne stojacich rodinných domov je možné riešiť oplotením nepriehľadným pevným plotom (murovaným) alebo „zeleným – tzv. živým“ plotom alebo transparentným pevným oplotením do maximálnej výšky 1,8 m. V uličnej čiare musí byť oplotenie materiálovo a vo forme zosúladené.
- V obytnej zóne nie je žiadúce umiestňovať výškovo dominujúce stavebné objekty.
- Vo vymedzenej polohe miestneho centra - lokálneho námestia je možné umiestniť stavebnú dominantu v zástavbe, ako špecifického stavebného objektu s výrazným priestorovým pôsobením, pričom výška (podlažnosť) objektu a jeho funkcia musí byť predmetom osobitnej architektonicko-urbanistickej štúdie s preverením jeho pôsobenia v obraze a siluete obytného územia a mesta.
- Určená je zastavanosť (koeficient zastavania – Kz) v rámci vymedzenej stavebnej parcely a zastavateľnej plochy, ktorá je vyjadrením koeficientu respektíve percentuálneho podielu zastavanej plochy objektu (alebo objektov) a vymedzenej stavebnej parcely. Zastavaná plocha je vymedzená pôdorysným priemetom obrysu vonkajšieho obvodu zvislých konštrukcií objektu (objektov) umiestneného na vymedzenej ploche na úrovni prvého nadzemného podlažia v styku s terénom. Koeficient zastavania je určený ako maximálny a je uvedený v samostatnej tabuľkovej prílohe pre každú zastavateľnú plochu (stavebný pozemok).
- Určená je hustota zastavania stavebného pozemku (index hustoty podlažnej plochy), ktorá je vyjadrením intenzity využitia stavebného pozemku zástavbou. Hustota podlažnej plochy je definovaná ako pomer hrubej podlažnej plochy (výmery v m²) k celkovej výmere stavebného pozemku (výmery v m²). Za hrubú podlažnú plochu sa považuje pôdorysná plocha všetkých plných nadzemných podlaží stavby vrátane konštrukcií a vnútorných otvorov, okrem podkrovií. Za podkrovie sa považuje podlažie ktoré má len strešné či vikierové okná a ktoré má nad plochou minimálne 33% podlažnej plochy šikmý strop a jeho steny nadväzujúce na šikmý strop sú vysoké najviac 1,3m. Za podzemné podlažie sa považuje také, ktoré má úroveň podlahy nižšie ako 0,8m pod najvyšším bodom priľahlého terénu do 5m od obvodu objektu. Index podlažnej plochy je určený ako maximálny a je uvedený v samostatnej tabuľkovej prílohe pre každú zastavateľnú plochu (stavebný pozemok).

- Určuje sa minimálny podiel ozelenenia 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).

Regulatívy funkčného využitia zástavby - stavieb na stavebných pozemkoch

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

tak, aby ich prevádzka neobmedzovala bývanie a nemala negatívny vplyv na bývanie. Vo vyhradených polohách polyfunkcie bývanie a základnej vybavenosti môžu byť umiestnené len objekty pre bývanie, integrácia so základnou vybavenosťou je iba možnosťou a nie je podmienkou.

- Plochy zástavby pre bývanie, základnú a vyššiu vybavenosť v polyfunkcii s prevahou zložky bývanie, pri podiele zložky vybavenosti do 25% podielu podlažnej plochy bloku. V rámci obytnej a vybavenostnej zložky budú aj iné funkčné plochy slúžiace pre trvalé bývanie a prevádzky vybavenosti vrátane nádvorí, obytnej zelene, manipulačných plôch, dopravné a technické príslušenstvo viazané na potrebu bývanie a vybavenosti. V rámci každej samostatne prevádzkovateľnej stavby musia byť umiestnené všetky funkcie súvisiace s funkciou bývanie alebo vybavenosti, najmä plochy a priestory pre statickú dopravu slúžiacu pre stavbu (odstavenie osobných motorových vozidiel bývajúcich obyvateľov a zamestnancov) vypočítanej v zmysle príslušnej STN pre stupeň automobilizácie 1:2. Krátkodobé parkovacie státi slúžiace pre návštevníkov môžu byť započítané aj na verejných priestranstvách. Vo vyhradených polohách môžu byť umiestnené aj technické zariadenia verejného charakteru zabezpečujúce základnú potrebu pre skupinu stavieb (transformačné stanice, rozvodne, zdroje tepla, a pod.). Zložky vybavenosti musia byť umiestnené tak, aby ich prevádzka neobmedzovala bývanie a nemala negatívny vplyv na bývanie.
- Vo vymedzenom území zóny bude riešená bytová výstavba vo formách:
 - rodinný dom** - určený pre „čisté bývanie“ preferujú sa rodinné domy v samostatne stojacich objektoch , dvojdomy , alebo v radovej uličnej zástavbe odsadená od uličnej čiary vo vzdialenosti 6 m podľa výkresu č. 5;
 - bytový dom** - určený pre „čisté bývanie“ v obytných blokoch - preferujú sa bytové domy v priestorovej forme kompaktná uličná zástavba odsadená od uličnej čiary podľa výkresu č. 5;
 - polyfunkčný bytový dom** - určený pre integráciu zložiek základnej a vyššej vybavenosti v obytných, respektíve stavebných blokoch v časti alebo iba v parteri stavby, v polohe zmiešaných území bývanie a vybavenosti s podmienkou, že zložky vybavenosti sú vhodné pre integráciu s bývaním a nebudú bývanie svojou prevádzkou obmedzovať.
- Vo vymedzenom území zóny nie je prípustné umiestňovať objektové alebo areálové priemyselné výrobné prevádzky.
- Vo vymedzenom území zóny nie je prípustné umiestňovať objektové zariadenia individuálnej chatovej rekreácie.
- Vo vymedzenom území zóny je neprípustné umiestňovanie akýchkoľvek dočasných a trvalých poľnohospodárskych zariadení a je neprípustné riešiť a umiestňovať plochy pre trvalé záhradkárске a iné poľnohospodárske využívanie.
- Vo vymedzenom území zóny pri rodinnej zástavbe a v celom obytnom území je neprípustné umiestňovať drobnochovateľské prevádzky a vykonávať drobnochovateľské činnosti.

Regulatívy pre tvorbu verejných priestorov a priestranstiev

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

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

- Námestie je voľne prístupné priestranstvo plošne rozsiahlejšie pevne vymedzené prvkami zástavby. V rámci vymedzenej plochy sa môžu nachádzať spevnené a nespevnené plochy, cestná, cyklistická a pešia komunikácia a rôzne prvky drobnej architektúry a drevinnej a bylinnej vegetácie. Plochy sú určené predovšetkým pre univerzálne využívanie spoločenského charakteru (zhromaždenia, trhy a pod.) s prioritou pešieho prístupu a pohybu a s osobitne regulovaným dopravným prístupom.
- Ulica je voľne prístupné priestranstvo líniového charakteru pevne vymedzené prvkami zástavby (v časti aj prvkami plotov alebo súvislej zelene umiestnenej pri zástavbe). V rámci vymedzenej plochy sa nachádza cestná, cyklistická a pešia komunikácia, ak to umožňujú priestorové podmienky môžu sa tu nachádzať aj iné spevnené plochy s prvkami drobnej architektúry a nespevnené plochy drevinnej a bylinnej vegetácie.
- Prevádzkové plochy sú voľne prístupné priestranstvá plošne menšie alebo väčšie vymedzené prvkami zástavby. V rámci vymedzenej plochy sa môžu nachádzať spevnené a nespevnené plochy, parkovacie plochy, cestná, cyklistická a pešia komunikácia a rôzne prvky drobnej architektúry a drevinnej a bylinnej vegetácie. Plochy sú určené predovšetkým ako účelové plochy pri zariadeniach vybavenosti a objektoch bývania a zabezpečujú ich potreby s prioritou statickej dopravy návštevníkov a vstupných predpriestorov k prevádzkam vybavenosti a bývania.

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

- námestie s dominujúcim spoločenským významom je cieľové a ťažiskové miesto územia zóny alebo jej časti;
- ulica s dopravným a spoločenským významom je priestor intenzívneho vnútromestského dopravného pohybu (automobilový - vrátane MHD, cyklistický, peší pohyb) v polohe objektov základnej a vyššej vybavenosti /ul. Prvosienková a ul. Dražovská/;
- ulica s dopravným obslužným významom je priestor vnútromestského dopravného pohybu (automobilový - vrátane MHD, cyklistický, peší pohyb) za daným cieľom v polohe objektov základnej vybavenosti a bývania;
- ulica s obslužným významom je priestor dopravného pohybu (automobilový, cyklistický, peší pohyb) zabezpečujúceho prístup k objektom bývania;
- obytná ulica s obslužným významom je priestor zabezpečujúci regulovaný dopravný prístup k objektom bývania - prístup a vjazd do „obytnej ulice“ nie je obmedzený pre prostriedky osobnej, obslužnej a špeciálnej dopravy, uličný priestor bude upravený tak, aby do týchto ulíc nemohli vozidlá tranzitnej a nákladnej dopravy.
- V priestore obytnej ulice - označenej ako obytná ulica v US- B umiestniť vo vyhradenej polohe prvok malej priestorovej architektúry s účelovým významom

vymedziť dopravne ukludnený priestor, obmedziť dopravný prejazd v danom priestore a vytvoriť kulisu pre optický uzáver uličnej línie.

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

Regulatívy pre umiestnenie sídelnej zelene

Na verejných plochách 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.

V rámci verejných priestorov v obytnej zóne zabezpečiť plochy verejnej zelene v minimálnom podiele 8,5% z výmery plochy riešeného verejného priestoru.

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

Regulatívy pre začlenenie zástavby do prostredia

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

C4 Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb

Pre potrebu obytnej zóny zabezpečiť občiansku vybavenosť v rozsahu zariadení a prevádzok podľa vymedzenia v návrhu ÚPN zóny.

Pre potrebu obytnej zóny zabezpečiť základnú obchodnú vybavenosť a zariadení služieb v rozsahu podľa návrhu ÚPN zóny v polyfunkčnej zástavbe pri Dražovskej ulici (US –D), v oblasti lokálneho centra (US –D), v oblasti (US – C)-retail.

Zariadenia základnej a vyššej vybavenosti v polyfunkcii s bývaním s podielom podlažnej plochy vybavenosti do 25% z plochy polyfunkčného objektu umiestniť vo vymedzených , 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.

Zariadenia základnej vybavenosti nenáročných na dopravnú obsluhu (škôlka, jasle, predajne do 10 m² predajnej plochy, nevýrobné služby) je 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 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 len vtedy ak tieto prevádzky nebudú mať obmedzujúci a negatívny vplyv na bývanie.

V polyfunkčnej zástavbe nie je prípustné umiestňovať prevádzky obchodných reťazcov a predajne s predajnou plochou väčšou ako 200 m².

Obchodné reťazce s s predajnou plochou väčšou ako 200 m² umiestniť v US-C (retail).

Pre dennú potrebu lokálne bývajúceho obyvateľstva zabezpečiť rekreačné oddychové zložky pre cca 40% bývajúceho obyvateľstva v obytných blokoch pre:

- oddychové aktivity s charakterom pohybu a pobytu obyvateľov v obytnej zeleni,
- herné aktivity pre deti a mládež formou ihrísk. V zmysle výkresu KUN č. 4.

Lokálne potreby pre každodenné rekreačné činnosti bývajúceho obyvateľstva zabezpečiť v navrhovaných verejných priestoroch ukladnenej dopravy tzv. obytných ulíc. Tieto priestory majú plniť okrem dopravno-obslužného účelu aj účel denného kontaktu lokálne bývajúceho obyvateľstva všetkých vekových kategórií.

Obytnosť vnútroblokových priestorov a obytných ulíc dosiahnuť zložkami zelene a plochami vymedzenými pre pohyb, pobyt a spoločenské aktivity všetkých vekových skupín obyvateľstva.

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 prírodnom koridore vodného toku rieky Nitra.

V riešenom území zóny sa vylučuje a je neprípustné umiestňovať zariadenia individuálnej chatovej rekreácie a priestorov pre záhradkárske aktivity a akékoľvek obdobné individuálne formy rekreačných činností a aktivít.

Služby a drobné prevádzky na báze IBV v súlade s funkciou bývania lokalizovať v US-B, stavebný objekt B20, B29.

C5 Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby, do pamiatkových zón, pamiatkových rezervácii a do ostatnej krajiny

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

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

Zásady pre stavebný rozvoj územia a začlenenie zástavby do prostredia:

- rešpektovať jestvujúcu zástavbu v kontaktnom území v severnej a východnej polohe a vytvoriť jej zapojenie do urbanistickej štruktúry riešeného územia – kontext lokalizácie foriem nízkopodlažnej rodinnej zástavby,
- výškovú gradáciu stupňovať v smere od Dolnohorskej ulice k Dražovskej ceste,
- v kontaktnej polohe s areálom strednej školy a Dražovskou cestou formovať strednopodlažnú zástavbu v mestskej kompaktnej uličnej forme zástavby,
- v južnej polohe pozdĺž Dražovskej ulice a v centrálnej časti ÚPC D formovať polyfunkciu a vytvoriť podmienky pre vznik lokálneho centra miestneho významu/ výkres č.4/,
- na ceste I. triedy kompletizovať mimoúrovňovú križovatku pre dopravný vstup do riešeného územia, v riešenom území v polohe Prvosienkovej ulice formovať obslužnú a prístupovú dopravnú ulicu,
- v riešenom území formovať mestské prostredie s diferencovanými mestskými priestormi s prevahou obytnosti vo vnútornej polohe územia (zóna bývania) a s prevahou mestskejšti v južnej polohe územia v hlavných dopravných trasách;
- charakter, štruktúru a architektúru zástavby podriadiť jej funkčnému účelu a významovej polohe v území obytnej zóny;
- v prípade požiadavky na umiestnenie stavebnej dominanty je možné jej umiestnenie 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 pôsobením, pričom výška (podlažnosť) objektu a jeho funkcia musí byť predmetom osobitnej architektonicko-urbanistickej štúdie s preverením jeho pôsobenia v obraze a siluete obytného územia a mesta.

Požiadavky na úpravu terénu pre zástavbu

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

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

C6 Určenie stavieb na ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavby

Medzi stavby na ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavby sú zaradené všetky stavebné objekty a podobjekty stavby : Príprava strategického parku Nitra. Ide o strategickú verejnoprospešnú stavbu, ktorá zasahuje do riešeného územia bola povolená v riadnom povoľovacom procese . V súčasnosti prebieha jej realizačná fáza.

C7 Požiadavky na delenie a scelovanie pozemkov

V súčasnosti prebieha proces re parcelácie a scelovania pozemkov súvisiacich s prebiehajúcou realizáciou a finalizáciou stavby : Príprava strategického parku Nitra, ktorá zasahuje do riešeného územia.

C8 Požiadavky na verejnoprospešné stavby, na vykonanie asanácii v riešenom území**Verejnoprospešné stavby**

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

Pozemky pre stavebnú uzáveru a na vykonanie asanácie

Územie vymedzenej zóny Šindolka I. je nezastavané budovami. Do riešeného územia zasahuje výstavba inžinierskych sietí a komunikácii budovaných v rámci stavby : Príprava strategického parku Nitra. Uvedená stavba sa člení na časti :
- MUK Šindolka I., Prekládka cesty I/64 , Úprava a predĺženie ul. Prvosienková a ul. Slnčná dolina. Na území riešenej zóny nie sú požiadavky na vyhlásenie pozemkov pre stavebnú uzáveru a ani na vykonanie asanácie.

C9 Zoznam verejnoprospešných stavieb**Verejnoprospešné stavby vyplývajúce z návrhu ÚPN zóny Šindolka I.**

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

Dopravné, technické:

- VPS UPNZ 1 :cestná komunikácia a verejný priestor, ulica, TI. Úprava podľa požadovaného šírkového parametra ;
- VPS UPNZ 2 :cestná komunikácia a verejný priestor, ulica, TI. Úprava podľa požadovaného šírkového parametra ;
- VPS UPNZ 3 :cestná komunikácia a verejný priestor, ulica, TI. Úprava podľa požadovaného šírkového parametra ;
- VPS UPNZ 4 :cestná komunikácia a verejný priestor, ulica, TI. Úprava podľa požadovaného šírkového parametra ;
- VPS UPNZ 5 :cestná komunikácia a verejný priestor- obytná ulica, TI. Úprava podľa požadovaného šírkového parametra ;
- VPS UPNZ 6 :cestná komunikácia a verejný priestor- obytná ulica, TI. Úprava podľa požadovaného šírkového parametra ;
- VPS UPNZ 7 :cestná komunikácia a verejný priestor- peší chodník, verejná zeleň, TI, Úprava podľa požadovaného šírkového parametra ;
- VPS UPNZ 8 :parkovisko, sprievodná zeleň.
- VPS UPNZ 9 :cestná komunikácia a verejný priestor, ulica, TI. Úprava podľa požadovaného šírkového parametra ;
- VPS UPNZ 10 :cestná komunikácia a verejný priestor- obytná ulica, TI. Úprava podľa požadovaného šírkového parametra ;
- VPS UPNZ 11 :cestná komunikácia a verejný priestor, ulica, TI. Úprava podľa požadovaného šírkového parametra ;
- VPS UPNZ 12 :verejný priestor, pešie priestranstvo, verejná zeleň, TI;
- VPS UPNZ 13 :cestná komunikácia a verejný priestor, TI, zaslepenie Drážovskej ul. Úprava podľa požadovaného šírkového parametra ;
- VPS UPNZ 14 :STL plynovod prípojný, 22kV elektrické káblové vedenie v smere do TS 0051 203, kanalizačný zberač stoka „D“ DN400 /až po jestvujúcu kanalizáciu DN 1000 Dolnohorská ul./ ;
- VPS UPNZ 15 : 22kV elektrické káblové vedenie , TS 1 nová , detské ihrisko, dopravné plochy a parkoviská, sprievodná zeleň ;

Verejnoprospešné stavby v r.ú. prevzaté z ÚPNO mesta Nitra

- VPS UPN 1 šírková úprava uličného profilu ul. Dolnohorská a Prvosienková /označenie v ÚPN mesta Nitra :VPS ÚPNO 1.19/

Verejnoprospešné stavby v rámci stavby :**PRÍPRAVA STRATEGICKÉHO PARKU NITRA**

- VPS PSP 1 : prekládka cesty I/64, mimoúrovňová križovatka Šindolka (MUK), ul. Prvosienková , ul. Slnčná dolina a súvisiace stavebné objekty, TS 2 nová;

C10 Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

ÚPN zóny Šindolka I. sa člení na záväznú a smernú časť.

Smernú časť územnoplánovacej dokumentácie tvoria návrhy, rady a odporúčania.

Záväznú časť územnoplánovacej dokumentácie: ÚPN-Z Šindolka I. tvorí celá textová časť - C a nasledovné grafické prílohy - výkres č.:

4. Komplexný urbanistický návrh	M 1:1 000
5. Výkres priestorovej a funkčnej regulácie	M 1:1 000
6. Výkres verejnej dopravnej vybavenosti	M 1:1 000
9. Výkres verejnoprospešných stavieb	M 1:2 000

Záväzné limity a regulatívy pre rozvoj zastavaného územia sú graficky znázornené v grafickej prílohe č.4 , 5 a sú podrobne textovo komentované v časti C1.

Záväzná časť ÚPN –Z vymedzuje verejnoprospešné stavby v článku:

C. 9. Zoznam verejnoprospešných stavieb , ktorý je súčasťou textovej prílohy C.

Plošné vymedzenie verejnoprospešných stavieb je obsahom výkresu č.9 – Výkres verejnoprospešných stavieb.

Na uskutočnenie uvedených stavieb je možné podľa § 108 zák. c. 50/76 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Stavebný zákon) v znení neskorších právnych úprav pozemky, stavby a práva k nim vyvlastniť, alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám obmedziť.

C11 Záver návrh ďalšieho postupu

Návrh ÚPN zóny Šindolka I. rieši urbanistickú koncepciu obytnej zóny a stanovuje zásady a regulatívy urbanistickej štruktúry a zástavby vo vymedzenom území zóny a v širších územných súvislostiach vo väzbách na kontaktné územie zóny.

Východiskovým dokumentom v základnej urbanistickej koncepcii je ÚPNO mesta Nitra v znení jeho neskorších doplnkov a jeho záväzná časť. Na úrovni zóny sú riešené parciálne časti urbanistickej štruktúry - dopravná a technická infraštruktúra.

Návrh ÚPN zóny Šindolka I. je dokumentom na prerokovanie. Súčasťou prerokovania bude aj stanovisko mesta k základnej urbanistickej, dopravnej a technickej koncepcii rozvoja územia a regulácie jeho zástavby s formulovaním požiadaviek na doplnenie a úpravu návrhu. Výsledkom prerokovacieho procesu bude

spracovanie súborného stanoviska mesta respektíve obstarávateľa dokumentácie k návrhu ÚPN zóny Šindolka I. s vyhodnotením vyjadrení a stanovísk z prerokovacieho konania a s formuláciou opodstatnených požiadaviek a pokynom pre spracovateľa na rozsah a spôsob ich zapracovania do návrhu ÚPN zóny. Na podklade súborného stanoviska obstarávateľa spracovateľ vyhotoví výsledný návrh ÚPN zóny pre schvaľovacie konanie.

Po schválení návrhu ÚPN zóny Šindolka I. sa tento dokument stáva záväzným pre riadenie, koordináciu a usmerňovanie stavebného rozvoja vo vymedzenom území a podkladom pre rozhodovanie v územnom a stavebnom konaní.

E Dokladová část -
Prílohy