MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	Mgr. Martin Horák prednosta Mestského úradu v Nitre
Číslo materiálu:	**1136 /2022**
Názov materiálu:	**Návrh územno-plánovacej dokumentácie: „Územný plán zóny Šindolka I., Nitra.“**
Spracovateľ:	Ing. arch. Viktor Šabík, AA, hlavný architekt mesta Nitra
Napísal:	Ing. arch. Eva Ligačová, odborný referent ÚHA Ing. arch. Anton Kondrla, referent urbanizmu a architektúry Mgr. Tibor Nevický, referent GMIS
Prizvať:	Ing. arch. Peter Mizia, spracovateľ územnoplánovacej dokumentácie
Dátum rokovania MZ:	**10. 03. 2022**
Dátum vyhotovenia:	25. 02. 2022

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

Podpis predkladateľa:	

Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo v Nitre
p r e r o k o v a l o
návrh územno-plánovacej dokumentácie: „ Územný plán zóny Šindolka I., Nitra“

s ú h l a s í
s návrhom na rozhodnutie o pripomienkach z verejného prerokovania návrhu územno-plánovacej dokumentácie: „Územný plán zóny Šindolka I., Nitra“

s ch v a ľ u j e
územno-plánovaciu dokumentáciu: „Územný plán zóny Šindolka I., Nitra“,
podľa predloženého návrhu

u k l a d á
hlavnému architektovi mesta Nitry
zabezpečiť čistopis Územného plánu zóny Šindolka I., Nitra
a jeho uloženie v zmysle § 28 stavebného zákona

T : 10. 6. 2022
K : MR

PODKLADY PRE SCHVÁLENIE NÁVRHU ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY ŠINDOLKA I., NITRA

Útvar hlavného architekta MsÚ v Nitre predkladá schvaľujúcemu orgánu Mestskému zastupiteľstvu v Nitre v súlade § 24 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, nasledovné podklady ku schváleniu návrhu územno-plánovacej dokumentácie: „Územný plán zóny Šindolka I., Nitra " (ďalej len ÚPNZ Šindolka I., Nitra):

1. Správu o postupe obstarania a prerokovania návrhu územno-plánovacej dokumentácie: „ÚPNZ Šindolka I., Nitra ".
2. Vyhodnotenie pripomienok a stanovísk k verejne prerokovanému návrhu územno-plánovacej dokumentácie: „ÚPNZ Šindolka I., Nitra " s návrhom na rozhodnutie o pripomienkach (**príloha č. 2).**.
3. Návrh územnoplánovacej dokumentácie „ÚPNZ Šindolka I., Nitra " (**príloha č. 1**).
   Návrh VZN č. /2022, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť „ÚPNZ Šindolka I., Nitra" (**tvorí samostatný materiál č. 1137/2022).**
4. Výsledok preskúmania návrhu územno-plánovacej dokumentácie: „ÚPNZ Šindolka I., Nitra " príslušným orgánom územného plánovania podľa § 25 stavebného zákona (bude predložený na zasadnutí Mestského zastupiteľstva v Nitre).
5. Návrh miesta uloženia schválenej územno-plánovacej dokumentácie.

1. Správa o postupe obstarania a prerokovania návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „ÚPNZ Šindolka I., Nitra ".

1.1. Základné údaje o územno-plánovacej dokumentácii:

Názov územno-plánovacej dokumentácie (ÚPD): „ Územný plán zóny Šindolka I., Nitra "
Názov obstarávateľa územnoplánovacej dokumentácie: Mesto Nitra zastúpené primátorom mesta Marekom Hattasom
Názov spracovateľa: NEUTRA – architektonický ateliér **-** Ing. arch. Peter Mizia, Farská 1, 949 01 Nitra
Hlavný riešiteľ úlohy: Ing. arch. Peter Mizia, autorizovaný architekt 1124 AA
Názov schvaľujúceho orgánu: Mestské zastupiteľstvo v Nitre
Oprávnená osoba podľa § 2a stavebného zákona: Ing. arch. Eva Ligačová, odborný referent útvaru hlavného architekta, číslo preukazu odbornej spôsobilosti: 434, vydaného Ministerstvom dopravy a výstavby SR, dňa 19. 10. 2021.
Spolupráca a konzultácie v priebehu spracovania za obstarávateľa: Komisia pre územné plánovanie architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť pri MZ v Nitre, Odbor dopravy MsÚ v Nitre.

1.2 Hlavný cieľ riešenia územnoplánovacej dokumentácie: „ÚPNZ Šindolka I., Nitra ":
Cieľom obstarania územného plánu zóny územno-priestorového celku Šindolka I. je získať podklad pre regulovanie podrobnejšieho priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, stavieb a verejného technického a dopravného vybavenia vymedzeného riešeného územia o rozlohe 19, 9536 ha. Stanoviť zásady, regulatívy a zastavovacie podmienky pre novú výstavbu, vymedziť chránené častí krajiny, umiestnenie zelene a ostatných prvkov územného systému ekologickej stability na jednotlivých pozemkoch s určením pozemkov pre verejnoprospešné stavby.

Stanoviť urbanistickú koncepciu územia v kontexte na územné súvislosti kontaktného zastavaného územia mesta Nitra, v súlade so schválenými záväznými zásadami a regulatívmi Územného plánu mesta Nitry, Súborným stanoviskom obstarávateľa k variantnej urbanistickej štúdii Párovské lúky nahrádzajúcej koncept riešenia územného plánu zóny a zadávacieho dokumentu pre ÚPNZ Šindolka I., Nitra.
Riešenie je cielené 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.

1.2.1 Základné ciele urbanistického riešenia:
Základné ciele pre rozvoj územia zóny Šindolka I. sú formulované do základných požiadaviek:
a) Vo vymedzenom území vytvoriť obytnú zónu v kontinuálnom územnom rozšírení zastavaného územia mesta;
b) Funkčné prvky obytnej zóny rozvíjať vo väzbe na koncepciu mesta stanovenú Územným plánom 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;

c) V území obytnej zóny vytvoriť podmienky pre plochy sídelnej vegetácie s ich zapojením do systému sídelnej vegetácie na území 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 navrhuje vytvoriť 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.

1.3. Postup obstarania územno-plánovacej dokumentácie. „ÚPNZ Šindolka I., Nitra“
Obstaranie ÚPNZ Šindolka I., Nitra, Mesto Nitra zabezpečovalo v etapách:
I.) Prípravné práce.....2005
II.) Prieskumy a rozbory.....2005
III.) Obstaranie variantnej Urbanistickej štúdie nahrádzajúcej koncept riešenia Územného plánu zón PFCelkov Mlynárce, Lúky a Šindolka (lokalita Párovské lúky) vrátane verejného prerokovania a vypracovania Súborného stanoviska.....2007
IV.) Vypracovanie zadania pre spracovanie Územného plánu zóny Šindolka I., Nitra, vrátane jeho verejného prerokovania.....2009
V.) Schválenie Zadania pre vypracovanie ÚPNZ Šindolka I., Nitra Mestským zastupiteľstvom v Nitre uznesením č. 100/2010 - MZ zo dňa 6. 5. 2010.
VI.) Vypracovanie návrhu Územného plánu zóny Šindolka I., Nitra 2014
VII.) Zisťovacie konanie podľa § 7 ods.5 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a na základe výsledkov prerokovania ukončené rozhodnutím vydaným Okresným úradom v Nitre, odborom starostlivosti o životné prostredie **č. OU-NR-OSZP3-2015/017018 - 014 zo dňa 27. 04. 2015,** v ktorom posudzujúci orgán rozhodol, že navrhovaný strategický dokument „Územný plán zóny Šindolka I., Nitra “ **sa nebude ďalej posudzovať na základe doteraz vykonaného zisťovacieho konania** podľa zákona

č. 24 /2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov. 2015
V súvislosti s pripravovanou investíciou „Vybudovanie strategického parku“, Mesto Nitra dňa 28.08. 2015 bolo vyzvané spoločnosťou MH Invest, s.r.o, ktorá zabezpečovala na základe poverenia Ministerstva hospodárstva SR prípravu územia pre vybudovanie strategického parku, k pozastaveniu priebehu obstarania územného plánu zóny ŠindolkaI., Nitra. Dôvodom bola príprava rekonštrukcie cesty I/64 Nitra – Dražovce, I. etapa v úseku medzi stavbou: „ Príprava strategického parku Nitra, fáza I.“ a existujúcou mimoúrovňovou križovatkou (MÚK) Topoľčianska na R1A, s dopravným napojením v križovatke Šindolka I., tak aby vyhovovali výhľadovým dopravným nárokom. Doriešenie dopravných vzťahov v lokalite limitovalo ukončenie procesu obstarania Územného plánu zóny Šindolka I., Nitra. Vyvolané zmeny dopravného riešenia a napojenia územia Šindolky ovplyvnili čiastočne dopravné a urbanistické riešenie návrhu, ktoré bolo potrebné upraviť a zosúladiť s právoplatnými stavebnými povoleniami.
VIII.)Vypracovanie doplňujúcich prieskumov a rozborov z roku..... 2021
IX) Úprava návrhu ÚPNZ Šindolka I., Nitra so zapracovaním pripomienok rozhodnutia zo zisťovacieho konania č. OU-NR-OSZP3-2015/017018 - 014 zo dňa 27. 04. 2015, podľa zákona č. 24 /2006 Z. z..... 2021
X.) Verejné prerokovanie návrhu ÚPNZ Šindolka I., Nitra, vypracovanie návrhu na vyhodnotenie pripomienok z verejného prerokovania v spolupráci so spracovateľom ÚPD s návrhom na rozhodnutie o pripomienkach, dohodnutie návrhu s dotknutými orgánmi štátnej správy a opätovné prerokovanie s tými, ktorí pripomienkovali návrh a ich pripomienky sa bezprostredne týkajú ich vlastníckych práv alebo práv k pozemkom a stavbám.... 2021 – 2022
X) Dopracovanie návrhu v súlade s návrhom na vyhodnotenie pripomienok..... 2022
XI) Príprava materiálov a podkladov k predloženiu návrhu územno-plánovacej dokumentácie: „ÚPNZ Šindolka I., Nitra“ na schválenie Mestskému zastupiteľstvu v Nitre.

1.3.1 Podklady pre vypracovanie návrhu

Podkladmi pre vypracovanie návrhu ÚPNZ Mlynárce I., Nitra, boli nasledovné územno-plánovacie dokumentácie a dokumenty:
1.) Smerná a záväzná časť Územného plánu mesta Nitra schváleného Mestským zastupiteľstvom v Nitre, uznesením č. 169/2003-MZ zo dňa 22.5. 2003 v znení neskorších zmien a doplnkov č 1 až č. 6,
2.) Všeobecne záväzné nariadenie mesta Nitry č. 3/2003, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu mesta Nitra, na vydaní ktorého sa uznieslo Mestské zastupiteľstvo v Nitre uznesením č. 170/2003 zo dňa 22.5.2003 v znení dodatkov č.1 až č. 6,
3.)Dokumentácia prieskumov a rozborov pre Územný plán zón PFCelkov Mlynárce, Lúky a Šindolka, z roku 2005 a doplňujúce prieskumy a rozbory z roku 2021,
4.)Variantná urbanistická štúdia Párovské lúky, nahrádzajúca koncept riešenia územných plánov zón PFCelkov Mlynárce, Lúky a Šindolka, z roku 2007 vrátane súborného stanoviska,
5.)Zadanie pre spracovanie Územného plánu zóny Šindolka I., Nitra, schválené uznesením Mestského zastupiteľstva č.100/2010 – MZ zo dňa 6.5.2010,
6.)Rozhodnutie Okresného úradu v Nitre, Odboru životného prostredia podľa § 7 ods. 5 zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie č. OU-NR-OSZP3-2015/017018 - 014 zo dňa 27. 04. 2015,
7) Návrh na vyhodnotenie pripomienok a stanovísk z k verejného prerokovania návrhu územno-plánovacej dokumentácie: „ÚPNZ Šindolka I., Nitra “,
8) Pripomienky odbornej Komisie pre územné plánovanie, architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť pri MZ v Nitre, odborov a útvarov MsÚ v Nitre.

1.3.2 Ostatné podklady podľa § 7a stavebného zákona

1. Podklady a informácie poskytnuté dotknutými orgánmi a organizáciami týkajúce sa riešeného územia,
2. Dokumenty a ďalšie dostupné podklady týkajúce sa riešeného územia.

1.4. Postup prerokovania návrhu územno- plánovacej dokumentácie: „ÚPNZ Šindolka I., Nitra“

Proces prerokovania návrhu „ÚPNZ Šindolka I., Nitra“ uskutočnil obstarávateľ podľa ustanovení § 22 až § 23 stavebného zákona.
Mesto Nitra oznámilo fyzickým a právnickým osobám začatie verejného prerokovania návrhu územno-plánovacej dokumentácie: „ÚPNZ Šindolka I., Nitra“ zverejnením oznámenia opakovane v regionálnej tlači – Nitrianske ECHO **dňa 24. 09. 2021 a 30. 09. 2021**, na internetovej stránke mesta Nitra, na Úradnej tabuli Mesta Nitra a na území mestskej časti Zobor v spolupráci s výborom mestskej časti formou vystavenia oznámenia na tabuli oznamov VMČ. V oznámení Mesto Nitra informovalo verejnosť o stanovenej 30 dňovej lehote **od 22. 09. 2021 do 22. 10. 2021**, na oboznámenie sa s návrhom a podanie pripomienok k predmetnej dokumentácii, o spôsobe a mieste vystavenia návrhu ÚPD. Návrh územnoplánovacej dokumentácie bol verejnosti sprístupnený **od 22. 09. 2021 – do 22. 10. 2021** na internetovej stránke mesta, úradnej tabuli Mestského úradu v Nitre a na Mestskom úrade v Nitre – Útvare hlavného architekta.
Dotknutým orgánom štátnej správy, samosprávnemu kraju, vlastníkom nehnuteľností na ktorých sú riešením „ÚPNZ Šindolka I., Nitra“ navrhované regulatívy a vlastníkom a správcom verejného dopravného a technického vybavenia územia bolo oznámenie o začatí prerokovania doručené písomne a jednotlivo.
Verejné prerokovanie s odborným výkladom spracovateľa dokumentácie sa uskutočnilo dňa **6. 10. 2022** na Mestskom úrade v Nitre.

Návrh územnoplánovacej dokumentácie „ÚPNZ Šindolka I., Nitra“ bol prerokovaný na zasadnutí Komisie pre územné plánovanie architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť pri MZ v Nitre (ďalej Komisie pre ÚPAVP a IČ) dňa 6. 07. 2021 a za účasti spracovateľa dňa 3. 08. 2021. Členovia komisie pripomienkovali návrh. Dňa 16. 2. 2022 na ďalšom pracovnom stretnutí komisie na ÚHA členovia komisie posúdili zapracovanie pripomienok komisie do návrhu a požiadali:
- dodržať štruktúru ÚPNZ;
- v územných sektoroch C a D klásť dôraz na kvalitu verejných priestranstiev (Slnečná ulica)
- dodržať šírku uličného priestoru 11,0 m v zmysle záväznej časti ÚPN mesta Nitra a riešiť ozelenenie,
- doplniť výškopis alebo vrstevnice, parametre verejných priestorov vrátane zelene, kóty, vymedzenie súkromného a verejného priestoru (uličná čiara),
- v územnom sektore A vytvoriť komunitný verejný priestor s DI, verejne prístupný vo väzbe na peší ťah odporučené komisiou na pozemkoch A45, A56 (návrh vlastníkov A45 a A40 na prehodnotenie polohy priestoru)
- doplniť zeleň, šírku chodníkov a kvalitu verejného priestoru.
Dopracovaný návrh bol predložený na zasadnutie Komisie pre ÚPAVP a IČ dňa 8. 03. 2022.
Návrh ÚPD bol samostatne prerokovaný a dohodnutý s Odborom dopravy MsÚ v Nitre.

2. Vyhodnotenie pripomienok a stanovísk k návrhu územno- plánovacej dokumentácie: „ÚPNZ Šindolka I., Nitra“.

Vyhodnotenie pripomienok a stanovísk z verejného prerokovania návrhu „ÚPNZ Šindolka I., Nitra“ s návrhom na rozhodnutie o pripomienkach, vypracovaný v spolupráci so

spracovateľom tvorí **prílohu č. 2** tohto materiálu. Návrh územno-plánovacej dokumentácie: „ÚPNZ Šindolka I., Nitra“ bol dohodnutý s dotknutými orgánmi štátnej správy, organizáciami a vlastníkmi nehnuteľností, na ktorých sú riešením územného plánu navrhované zastavovacie podmienky a regulatívy neprípustného funkčného využívania pozemkov. Stavebná uzávera sa v riešenom území zóny nenavrhuje. Pripomienky ktoré nebolo možné zohľadniť boli opätovne prerokované s tými, ktorí ich uplatnili.

3. Návrh územno-plánovacej dokumentácie : „ ÚPNZ Šindolka I., Nitra“.

Návrh „ÚPNZ Šindolka I., Nitra“ v súlade s ustanovení zákona č. 50/1976 Z.b. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (stavebný zákon), Vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii a zadávacím dokumentom obsahuje textovú časť, grafickú časť a záväznú časť a tvorí **prílohu č. 1** tohto materiálu.

3.1. Textová časť územného plánu zóny obsahuje:
a) základné údaje (hlavné ciele a úlohy, údaje o súlade riešenia územia so zadaním)
b) riešenie územného plánu zóny,
c) doplňujúce údaje, (tabuľky, prehľady, grafy a iné údaje ktoré nie je vhodné z dôvodu prehľadnosti uvádzať v riešení územného plánu zóny.)
d) dokladovú časť.

3.2. Záväzná časť územného plánu zóny obsahuje:
Návrh regulatívov na funkčne a priestorovo homogénne územné celky a jednotlivé pozemky vychádzajúce zo zastavovacích podmienok na umiestňovanie stavieb, ktoré určujú spôsob využitia územia a obmedzujú, vylučujú alebo podmieňujú umiestňovanie stavieb na pozemku.
a) regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb,
b) regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia
c) regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok,
d) určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb,
e) regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby a do ostatnej krajiny,
f) požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov,
g) umiestnenie zelene a ostatných prvkov územného systému ekologickej stability na jednotlivých pozemkoch,
h) etapizáciu a vecnú a časovú koordináciu uskutočňovania výstavby v území,
i) pozemky na verejnoprospešné stavby, stavebnú uzáveru a vykonanie nevyhnutnej asanácie,
j) zoznam verejnoprospešných stavieb,

Návrh záväznej časti je vypracovaný ako samostatný materiál **č. 1137/2022 :**
„Návrh VZN č. 2/2022 ktorým sa vyhlasuje záväzná časť ÚPNZ Šindolka I., Nitra“.

3.3. Grafická časť obsahuje:
Grafická časť územného plánu zóny obsahuje hlavné výkresy, ktorých podkladom sú katastrálne mapy doplnené výškopisom:

Výkres č. 1 Širšie vzťahy /výrez z ÚPNO Nitra/ v mierke 1:5 000
Výkres č. 2. Základná funkčná schéma riešeného územia v mierke 1:2500
Výkres č. 3 Zákres do katastrálnej mapy, výkaz vlastníckych vzťahov v mierke 1:1 000
Výkres č. 4 Komplexný urbanistický návrh v mierke:1 000
Výkres č. 5. Výkres priestorovej a funkčnej regulácie v mierke 1:1 000
Výkres č. 6 Výkres verejnej dopravnej vybavenosti v mierke 1:1 000

Výkres č. 7 Výkres verejnej technickej vybavenosti - elektrifikácia, plynofikácia, Telekomunikácie v mierke 1:1 000
Výkres č. 8 Výkres verejnej technickej vybavenosti - vodné hospodárstvo v mierke 1:1 000
Výkres č. 9 Výkres verejnoprospešných stavieb v mierke 1:2 000
Výkres č. 10 Rozbor urbanistických priestorov riešeného územia v mierke 1:1000

4. Výsledok preskúmania návrhu územno-plánovacej dokumentácie: „ÚPNZ Šindolka I., Nitra“ príslušným orgánom územného plánovania podľa § 25 stavebného zákona.

Stanovisko Okresného úradu v Nitre, odboru výstavby a bytovej politiky, oddelenia územného plánovania podľa § 25 stavebného zákona bude predložené na zasadnutí Mestského zastupiteľstva v Nitre.

5. Návrh miesta uloženia schválenej územnoplánovacej dokumentácie

Čistopis schválenej územno-plánovacej dokumentácie: „ÚPNZ Šindolka I., Nitra“ bude uložený v zmysle § 28 stavebného zákona na Okresnom úrade v Nitre, Mestskom úrade v Nitre – stavebnom úrade a na útvare hlavného architekta.

Dôvodová správa

Mesto Nitra v súlade so záväznou časťou schváleného Územného plánu mesta Nitra obstaralo návrh územnoplánovacej dokumentácie: „ÚPNZ Šindolka I., Nitra“.

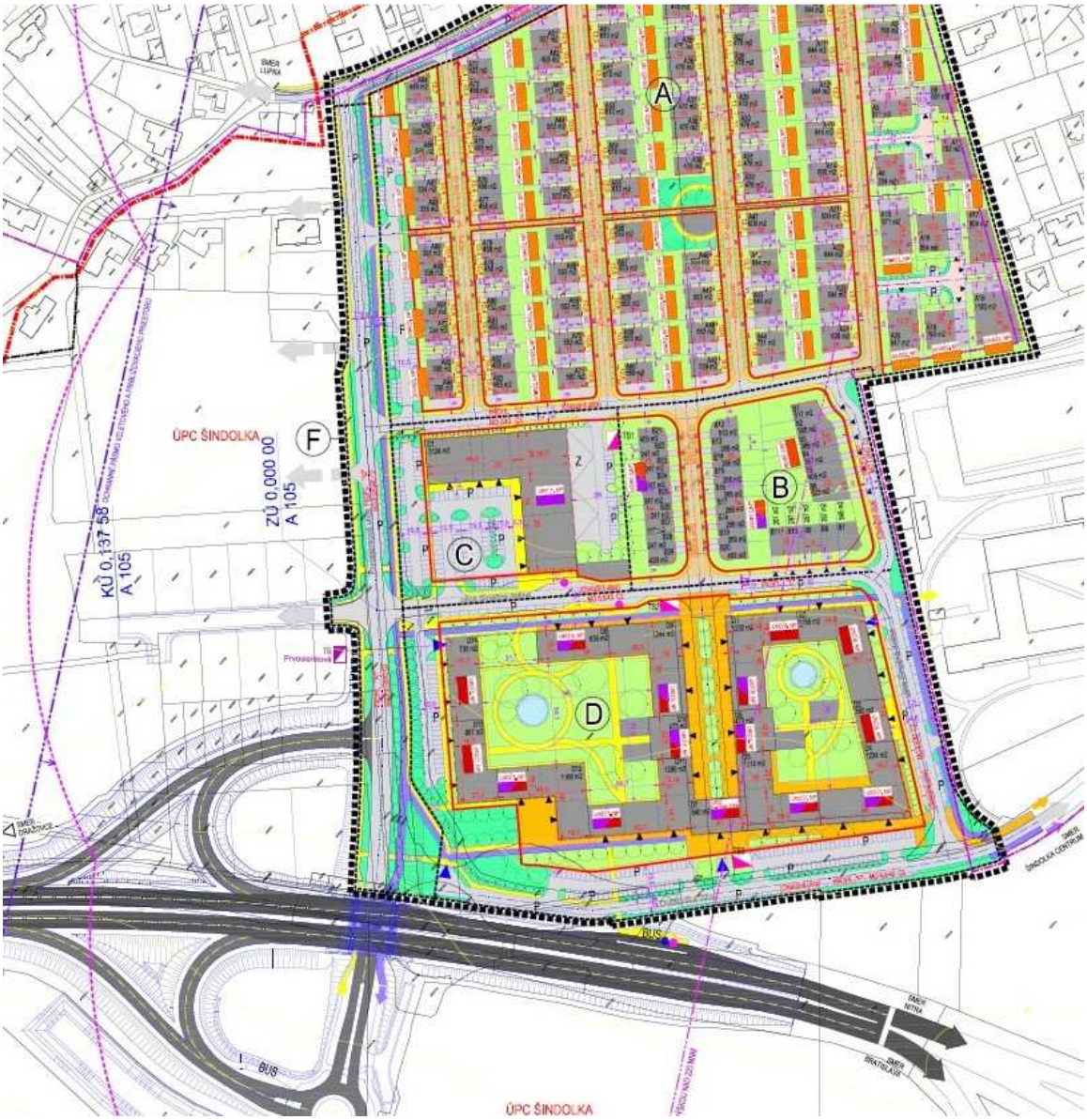
Cieľom obstarania územného plánu zóny je získať podklad pre regulovanie podrobnejšieho priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, stavieb a verejného technického a dopravného vybavenia vymedzeného územia o rozlohe 19,9536 ha. Stanoviť zásady, regulatívy a zastavovacie podmienky pre novú výstavbu, vymedziť plochy pre umiestnenie zelene a ostatných prvkov územného systému ekologickej stability na jednotlivých pozemkoch s určením pozemkov pre verejnoprospešné stavby.
Stanoviť urbanistickú koncepciu územia v kontexte na územné súvislosti zastavaného územia mesta Nitra a v súlade so schválenými záväznými zásadami a regulatívmi Územného plánu mesta Nitra a zámermi a cieľmi zadávacieho dokumentu pre ÚPNZ Šindolka I., Nitra.

Návrh ÚPNZ Šindolka I., Nitra bol prerokovaný s dotknutými orgánmi štátnej správy, samosprávnym krajom, vlastníkmi nehnuteľností riešením „ÚPNZ Šindolka I., Nitra“ priamo dotknutými a vlastníkmi a správcami verejného dopravného a technického vybavenia územia a verejnosťou mesta Nitra podľa § 22 a § 23 stavebného zákona. Následne bol návrh dohodnutý s dotknutými orgánmi štátnej správy. Návrh na vyhodnotenie doručených stanovísk a dohodnutých pripomienok k návrhu ÚPNZ Šindolka I., Nitra z verejného prerokovania tvorí **prílohu č. 2** materiálu. Návrh územnoplánovacej dokumentácie textová a grafická časť - **príloha č. 1** materiálu.

Návrh územno-plánovacej dokumentácie: „ÚPNZ Šindolka I., Nitra“ textová , grafická a záväzná časť upravené v zmysle návrhu na vyhodnotenie pripomienok a stanovísk z verejného prerokovania, pripomienok Komisie pre územné plánovanie architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť pri MZ v Nitre , odborov a útvarov MsÚ v Nitre bude prezentovaný s výkladom spracovateľa na zasadnutí Mestského zastupiteľstva v Nitre.

Príloha č. 2

VYHODNOTENIE PRIPOMIENOK A STANOVÍSK K VEREJNE PREROKOVANÉMU NÁVRHU ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE: „Územný plán zóny Šindolka I., Nitra “ S NÁVRHOM NA ROZHODNUTIE O PRIPOMIENKACH



Rozdeľovník pre: Oznámenie o prerokovaní návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „Územný plán zóny Šindolka I., Nitra“

1. **Úrad Nitrianskeho samosprávneho kraja, odbor strategických činností, Rázusova 2A, 94901 Nitra**
2. Ministerstvo obrany SR, Správa nehnuteľného majetku a výstavby, Kutuzovova 8, 83247 Bratislava
3. **Ministerstvo životného prostredia SR, Nám. Ľ Štúra 1, 812 35 Bratislava**
4. **Ministerstvo dopravy a výstavby SR, Námestie slobody 6, 810 05 Bratislava**
5. Ministerstvo hospodárstva SR, Mlynské nivy 44/a, 827 15 Bratislava 212
6. **Archeologický ústav SAV, Akademická 2,94901 Nitra**
7. **Krajský pamiatkový úrad Nitra, Námestie Jána Pavla II. 8,94901 Nitra**
8. **Okresný úrad Nitra, Odbor výstavby a bytovej politiky, Oddelenie územného plánovania, J. Vuruma 1, 94901 Nitra**
9. Okresný úrad Nitra, Odbor civilnej ochrany a krízového riadenia, Štefánikova trieda 69, 94901 Nitra
10. Okresný úrad Nitra, Odbor opravných prostriedkov, Štefánikova trieda 69,94901 Nitra
11. Okresný úrad Nitra, Katastrálny odbor, Štefánikova trieda 69,94901 Nitra
12. Okresný úrad Nitra, Odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, Štefánikova Trieda 69,94901 Nitra
13. **Okresný úrad Nitra, Odbor starostlivosti o životné prostredie, Štefánikova trieda 69,94901 Nitra**
14. Okresný úrad Nitra, Odbor školstva, Štefánikova trieda 69, 949 0 1 Nitra
15. Okresný úrad Nitra, Pozemkový a lesný odbor, Štefánikova trieda 69,94901 Nitra
16. Obvodný banský úrad v Bratislave, Mierová 19, 821 05 Bratislava
17. **Regionálna veterinárna a potravinová správa SR, Akademická 1, 949 80 Nitra**
18. Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Nitre, Dolnočermánska 64, 949 01 Nitra
19. **Dopravný úrad, Divízia civilného letectva, Letisko M. R. Štefánika, 823 05 Bratislava**
20. Regionálna správa a údržba ciest Nitra a.s., Štúrova 147,94965 Nitra
21. **Národná diaľničná spoločnosť, a.s., Dúbravská cesta 14, 841 04 Bratislava**
22. Slovenská správa ciest GR, Investičná výstavba a správa ciest, Miletičova 19, 820 05 Bratislava
23. **Železnice SR, Generálne riaditeľstvo, Odbor rozvoja, Klemensova 8, 813 61 Bratislava**
24. **Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Nitre, Štefánikova trieda 58, 9496 3 Nitra**
25. Rímskokatolícka cirkev, Biskupstvo Nitra, Námestie Jána Pavla II. č. 7, 950 50 Nitra
26. Slovenské elektrárne, a.s., Mlynské nivy 47,821 09 Bratislava 2
27. **SPP - distribúcia a.s., Mlynské nivy 44/b, 825 19 Bratislava**
28. Nitrianska teplárenská spoločnosť, a.s. Nitra, Janka Kráľa 122, 949 0 1 Nitra
29. Slovenský pozemkový fond, Búdková 36, 817 15 Bratislava
30. **Slovenský vodohospodársky podnik Š.p., OZ Piešťany, Nábrežie I. Krasku /834/3, 921 80 Piešťany**
31. Slovenské biologické služby a.s., Kremnická 2, 97405 Banská Bystrica
32. SVP, š. p., OZ Piešťany, Správa dolnej Nitry, Za hydrocentrálou 8, 949 01 Nitra
33. **Štátny geologický ústav DŠ, Mlynská dolina 1, 817 04 Bratislava**

34. **Štátna ochrana prírody SR, Správa CHKO Ponitrie, Samova 3, 94901 Nitra**
35. Telekomunikačný úrad SR, Továrenská 7, P.O. Box 40,82855 Bratislava 24
36. Slovak Telekom a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
37. Slovenská pošta, a.s., Partizánska cesta č.9, 975 99 Banská Bystrica 1
38. Slovenská pošta a.s., Regionálne poštové centrum, Cintorínska 11, 950 30 Nitra
39. Orange Slovensko, a.s., technické oddelenie. Metodova 8, 821 08 Bratislava
40. 02 Slovakia, s.r.o., Einsteinova 24,851 01 Bratislava
41. SATRO s.r.o., Hodonínska 25, 841 03 Bratislava
42. **Západoslovenská energetika, a. s., Regionálna správa sietí, Čulenova 6, 816 47 Bratislava**
43. **Západoslovenská vodárenská spoločnosť a.s., OZ Nitra, Nábrežie za hydrocentrálou 4, 949 60 Nitra**
44. **Transpetrol, a.s., Šumavská 38, 821 08 Bratislava 2**
45. **Úrad geodézie, kartografie a katastra SR, P.O. BOX 57, Chlumeckého 2, 820 12 Bratislava**
46. Inšpektorát práce Nitra, Jelenecká 49,95038 Nitra
47. Colný úrad Nitra, Priemyselná 5, 950 50 Nitra
48. **Štatistický úrad SR - pracovisko ŠÚ SR v Nitre, Rázusova 9, 949 55 Nitra**
59. Krajské riaditeľstvo policajného zboru Nitra, Piesková 32, 949 01Nitra
50. ODI OR PZ Nitra, Nábrežie mládeže 1, 950 08 Nitra
51. **Výbor mestskej časti č.6 – Zobor, Dražovce**
52. Komisia Mestského zastupiteľstva v Nitre pre územné plánovanie, architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť
53. Komisia Mestského zastupiteľstva v Nitre pre mestskú mobilitu
54. Komisia Mestského zastupiteľstva v Nitre pre životné prostredie, verejný poriadok komunálne činnosti
55. Odbor stavebného poriadku, MsÚ Nitra, Štefánikova 60, 949 01 Nitra
56. Odbor dopravy, MsÚ Nitra, Štefánikova 60,94901 Nitra
57. Odbor životného prostredia, MsÚ Nitra, Štefánikova 60, 949 01 Nitra
58. **MH INVEST s.r.o., Mlynské Nivy 44/A, 821 09 Bratislava**
59. **ViOn – Šindolka, s.r.o., Továrenská 64, 953 01 Zlaté Moravce**
60. Cirkevný zbor Evanjelickej cirkvi augsburského vyznania v Nitre, Sládkovičova 12, 949 01 Nitra
61. Ing. Juraj Bielik, Europagasse 30, 024 60 Bruck an red Leitha, Rakúsko
62. Michal Bielik, Haffnergasse 12, 1220 Wien, Rakúsko
63. **Stavabbas, s.r.o., Koceľova 8, 949 01 Nitra**
64. Viliam Posch, Janka Kráľa 9583/19, 821 06 Bratislava
65. **Rímskokatolícka cirkev, Farnosť sv. Urbana Nitra – Zobor, Hroznová 2, 949 01 Nitra**
66. Rímskokatolícka cirkev, Farnosť Nitra – Horné mesto, Samova 2, 949 01 Nitra

Pripomienky občanov:

67. **Roman Cerulík, Štefánikova trieda 59, 949 01 Nitra**
68. **Mgr. Vlasta Procházková, Dolnohorská 40, 949 01 Nitra**
69. **Ing. Jozef Šabo, Šafránová 6, 949 01 Nitra**
70. **Mária Oravcová, Dolnohorská 27, 949 01 Nitra**
71. **Ing. Rudolf Kotrusz, Dolnohorská 3380/44, 949 01 Nitra**
72. **Mária Mačkayová, Dolnohorská 13, 949 01 Nitra**
73. **Nora Unucková, Lúky 44, 952 01 Vráble**
74. **Marta Lieskovská, Dolnohorská 9, 949 01 Nitra**
75. **PharmDr. Valéria Kráľovská, Pod Sokolom 4, 951 01 Nitrianske Hrnčiarovce**
76. **Západoslovenská Distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava**

Doručené pripomienky a stanoviská:

1. **Úrad Nitrianskeho samosprávneho kraja, odbor strategických činností, Rázusova 2A, 94901 Nitra**

E-verb. pošta zo dňa 13. OKT. 2021 ev. č. 145275/21, č. ÚHA 13222/21

Úrad Nitrianskeho samosprávneho kraja

Rázusova 2A, 949 01 NITRA

Litra

Mesto Nitra
Mestský úrad
Štefánikova tr. 60
950 06 Nitra

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Nitra
ÚHA 13222/2021	CS 10754/2021	Ing. Alena Vilinová	07.10.2021
20.09.2021	CZ 36755/2021	037/6925993	

Vec
Územný plán zóny Šindolka I., Nitra – stanovisko k prerokovaniu územnoplánovacej dokumentácie

Úrad Nitrianskeho samosprávneho kraja podľa ustanovení zákona č. 416/2001 Z. z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a na vyššie územné celky a v zmysle § 22 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (stavebný zákon) vydáva k oznámeniu o prerokovaní „Územného plánu zóny Šindolka I., Nitra" nasledovné stanovisko:

Mesto Nitra ako obstarávateľ územnoplánovacej dokumentácie mesta oznámilo dotknutým orgánom štátnej správy, samosprávnemu kraju, obciam, fyzickým osobám, právnickým osobám a ostatnej verejnosti v meste Nitra, že prerokováva „Územný plán zóny Šindolka I., Nitra". Riešiteľom územnoplánovacej dokumentácie je architektonický ateliér NEUTRA, Farská č. 1, 949 01 Nitra.

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

„Územný plán zóny Šindolka I., Nitra" nesmie byť v rozpore s Územným plánom regiónu Nitrianskeho kraja schváleným uznesením č. 113/2012 z 23. riadneho zasadnutia Zastupiteľstva Nitrianskeho samosprávneho kraja konaného dňa 14. mája 2012 a jeho záväznou časťou vyhlásenou Všeobecne záväzným nariadením NSK č. 2/2012 a ani s jeho Zmenami a doplnkami č. 1 schválenými uznesením č. 111/2015 zo 16. riadneho zasadnutia Zastupiteľstva Nitrianskeho samosprávneho kraja konaného dňa 20. júla 2015 a ich záväznou časťou vyhlásenou Všeobecne záväzným nariadením NSK č. 6/2015.

Úrad Nitrianskeho samosprávneho kraja zároveň požaduje, aby bola projektová dokumentácia konkrétnych zámerov a stavieb v rámci územného a stavebného konania predložená odboru dopravy a pozemných komunikácií Úradu Nitrianskeho samosprávneho kraja na posúdenie.

Úrad Nitrianskeho samosprávneho kraja nemá k „Územnému plánu zóny Šindolka I., Nitra" za dodržania horeuvedených podmienok ďalšie pripomienky.

S pozdravom

Ing. Martin Čaja
vedúci odboru strategických činností

1/1

tel.: 00421/37/692 29 11 e-mail: info@unsk.sk www.unsk.sk

3. Ministerstvo životného prostredia SR, Nám. Ľ Štúra 1, 812 35 Bratislava

Elektr. pošta tri dňa 01. OKT. 2021, evr.č. 142605/21, č. UHA 13222/21

MINISTERSTVO
ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA
SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Sekcia geológie a prírodných zdrojov
Odbor štátnej geologickej správy

Mesto Nitra
Mestský úrad
Štefánikova trieda 60
950 06 Nitra

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/☎	Bratislava
ÚHA 13222/2021 20. 09. 2021	5454/2021-5.3 52837/2021	Mgr. Doboš 02/59564230	01. 10. 2021

Vec
Oznámenie o prerokovaní Územného plánu zóny Šindolka I., Nitra – stanovisko

Ministerstvo životného prostredia Slovenskej republiky, odbor štátnej geologickej správy (ďalej len „ministerstvo") na základe Vášho oznámenia o prerokovaní územného plánu zóny Šindolka I., Nitra Vám podľa § 15 ods. 1 a ods. 3 zákona č. 44/1988 Zb. o ochrane a využití nerastného bohatstva (banský zákon) v znení neskorších predpisov, § 20 a § 23 ods. 16 zákona č. 569/2007 Z. z. o geologických prácach (geologický zákon) v znení neskorších predpisov zasiela nasledovné stanovisko:

1. Katastrálne územie zóny Šindolka I., Nitra (ďalej len „predmetné územie") spadá do nízkeho až stredného radónového rizika, tak ako je to zobrazené na priloženej mape. Stredné radónové riziko môže negatívne ovplyvniť možnosti ďalšieho využitia územia.

2. Informácie o geotermálnej energii v predmetnom území sú k dispozícii na webovej stránke Štátneho geologického ústavu Dionýza Štúra – aplikácia Atlas geotermálnej energie http://apl.geology.sk/mapportal/#/aplikacia/14.

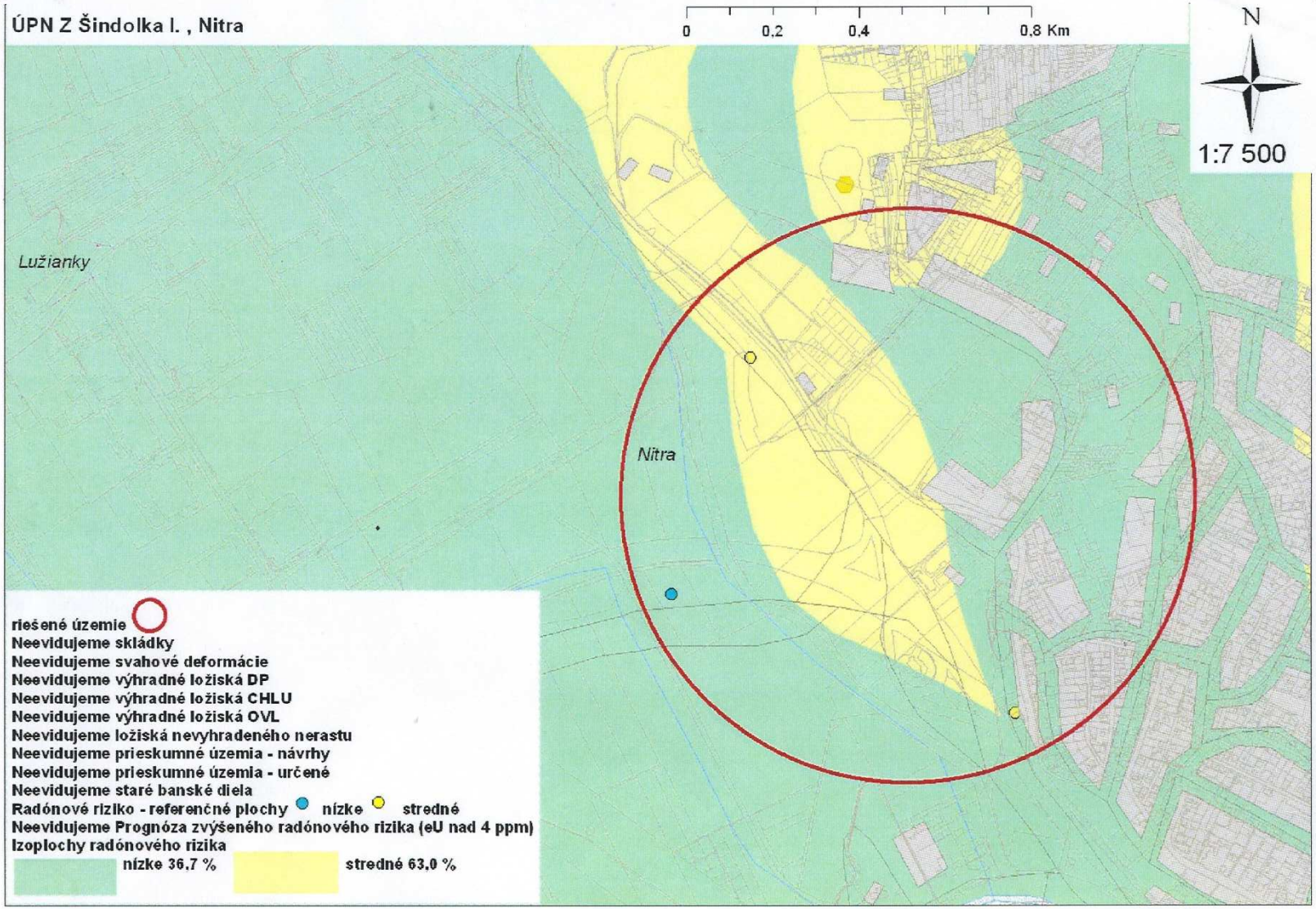
Podľa § 20 ods. 3 geologického zákona ministerstvo **vymedzuje ako riziká stavebného využitia územia výskyt stredného radónového rizika.** Vhodnosť a podmienky stavebného využitia územia s výskytom stredného radónového rizika je potrebné posúdiť podľa zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a vyhlášky č. 98/2018 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o obmedzovaní ožiarenia pracovníkov a obyvateľov z prírodných zdrojov ionizujúceho žiarenia.

S pozdravom

RNDr. Viera Maťová
riaditeľka odboru

Príloha:
- mapa v mierke 1 : 7 500 s vyznačením radónového rizika

Ministerstvo životného prostredia SR | Námestie Ľudovíta Štúra 35/1 | 812 35 Bratislava | Slovenská republik
tel.: +421 2 5956 4108 | e-mail: tomas.dobos@enviro.gov.sk | www.minzp.s


ÚPN Z Šindolka I. , Nitra
0
0,2
0,4
0,8 Km
N
1:7 500
Lužianky
Nitra
riešené územie
Neevidujeme skládky
Neevidujeme svahové deformácie
Neevidujeme výhradné ložiská DP
Neevidujeme výhradné ložiská CHLU
Neevidujeme výhradné ložiská OVL
Neevidujeme ložiská nevyhradeného nerastu
Neevidujeme prieskumné územia - návrhy
Neevidujeme prieskumné územia - určené
Neevidujeme staré banské diela
Radónové riziko - referenčné plochy nízke stredné
Neevidujeme Prognóza zvýšeného radónového rizika (eU nad 4 ppm)
Izoplochy radónového rizika
nízke 36,7 %
stredné 63,0 %

4. Ministerstvo dopravy a výstavby SR, Námestie slobody 6, 810 05 Bratislava

Elektron. pošta mo chtea 21. OKT. 2021 | Ind. č. 146992/21, č. ÚHA 13222/21

Lit

Ministerstvo dopravy a výstavby Slovenskej republiky
Námestie slobody 6, 810 05 Bratislava 15, P. O. BOX 100
Odbor stratégie dopravy

Mesto Nitra
Mestský úrad v Nitre
Štefániková tr. 60
650 06 Nitra

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
ÚHA 13222/2021/ 20.09.2021	47046/2021/OSD/118494	Puškár / kl. 546	19.10.2021

Stupeň dôvernosti: Verejné

Vec: „Územný plán zóny Šindolka I, Nitra" – stanovisko MDV SR k začatiu prerokovania

V nadväznosti na Váš list č. ÚHA 13222/2021 zo dňa 20.09.2021 k oznámeniu o začatí prerokovania „Územného plánu zóny Šindolka I, Nitra" (ďalej len „ÚPN-Z Šindolka I") Vám týmto listom v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov zasielame stanovisko Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky (ďalej len MDV SR) za oblasť dopravy.

Cieľom ÚPN-Z Šindolka I je rozvoj vymedzeného územia a vytvorenie obytnej zóny so zastúpením viacpodlažných bytových domov do 6 nadzemných podlaží a rodinných domov izolovaného a radového typu. Územím zóny prechádza cesta I/64.

MDV SR má k oznámeniu o začatí prerokovania ÚPN-Z Šindolka I nasledujúce požiadavky:

- rešpektovať existujúcu dopravnú infraštruktúru a jej ochranné pásma;
- vzhľadom na plánované dopravné pripojenie zóny na cestu I/64, žiadame ÚPN-Z Šindolka I prerokovať aj so Slovenskou správou ciest a jej stanovisko rešpektovať;
- v záväznej časti požadujeme neuvádzať stavebné kategórie pozemných komunikácií. Uvedené informácie možno ponechať len ako odporúčané v smernej časti územnoplánovacej dokumentácie;
- pri navrhovaných lokalitách v blízkosti pozemných komunikácií je potrebné posúdiť nepriaznivé vplyvy z dopravy a vyznačiť pásma prípustných hladín hluku v zmysle vyhlášky Ministerstva zdravotníctva SR č. 549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v znení neskorších zmien a predpisov. Umiestnenie lokalít, predovšetkým bývania, v pásme s prekročenou prípustnou hladinou hluku neodporúčame. V prípade realizácie takýchto lokalít je nevyhnutné navrhnúť opatrenia na maximálnu možnú elimináciu negatívnych účinkov dopravy a zaviazať investorov na vykonanie protihlukových opatrení. Voči správcovi pozemných komunikácií nebude možné uplatňovať požiadavku na realizáciu týchto opatrení, pretože negatívne účinky vplyvu dopravy sú v čase realizácie známe;
- obzvlášť upozorňujeme, že pri lokalitách slúžiacich na bývanie, resp. ubytovanie požadujeme zabezpečiť vypracovanie hlukovej štúdie vo vzťahu k dopravnej

Telefón	Fax	Bankové spojenie	IČO	E-mail
02/59494546	02/52731456	7000117681/8180	30 416	michal.puskar@mindop.sk

infraštruktúre (a doprave na nej) a zahrnúť jej výsledky do protihlukových opatrení stavieb tak, aby bola zabezpečená expozícia obyvateľov a ich prostredia hlukom v súlade s prípustnými hodnotami, ustanovenými vyhláškou č. 549/2007 Z. z. a vyhláškou č. 237/2009 Z. z., ktorou sa mení a dopĺňa vyššie uvedená vyhláška;

- postupovať podľa Národnej stratégii rozvoja cyklistickej dopravy a cykloturistiky v SR, ktorá bola schválená UV č. 223/2013;
- vzhľadom na vysoký počet parkovacích stojísk plánovanej obytnej zóny (1469) žiadame v ďalšom stupni prípravy spracovať pre existujúce a navrhované križovatky dopravno-kapacitné posúdenie v súlade s STN 73 6102 a TP 102. V dopravno-kapacitnom posúdení je potrebné zohľadniť aj výhľadový stav nasledujúcich 20 rokov od uvedenia stavby do prevádzky.

S pozdravom

Ing. Peter Hrapko
riaditeľ odboru

6. Archeologický ústav SAV, Akademická 2,94901 Nitra

RF560824414SK

ARCHEOLOGICKÝ ÚSTAV SAV, AKADEMICKÁ 2, 949 21 NITRA

Mesto Nitra - Mestský úrad v Nitre
Dátum: 18-10-2021
Evidenčné číslo: 1/ 146169 Číslo spisu: 13222/4
Vybavuje: Vybavuje: Ujčka

Mesto Nitra
Mestský úrad
Štefánikova tr.60
95006 Nitra

Vaša značka	Naša značka	Dátum	Vybavuje
ÚHA 13222/2021	6307-1037/21	11.10.2021	PhDr. E. Fottová, PhD.

Vec: „Územný plán zóny Šindolka I, Nitra"

- vyjadrenie

V zmysle §127 a §138 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (úplné znenie 109/1998 Z.z.) a zákona č. 133/2002 Z. z. o Slovenskej akadémii vied vydáva Archeologický ústav SAV nasledovné vyjadrenie k návrhu **„Územnému plánu zóny Šindolka I., Nitra**.

Vyjadrenie Archeologického ústavu SAV **môže slúžiť ako podklad k rozhodnutiu, resp. k stanovisku príslušného Krajského pamiatkového úradu.**

V oblasti Šindolky sa nachádza bohaté osídlenie z obdobia praveku, protohistorického obdobia a stredoveku. V polohe Pod Drážovskou cestou boli doložené sídliská a pohrebiská z obdobia mladšej doby kamennej, doby bronzovej, staršej a mladšej doby železnej, včasného a vrcholného stredoveku. Ďalšie osídlenie s totožným datovaním bolo zachytené na polohách ARAVER a Poľnohospodárska priemyselná škola. Severným a severozápadným smerom od plánovanej zóny sa na polohe Lupka nachádza praveké hradisko, veľkomoravské sídliskové objekty a pohrebisko. Pri výstavbe „Križovatky Šindolka" sa počas záchranného archeologického výskumu v rokoch 2020-2021 odkryli sídliskové objekty z eneolitu (bádenská kultúra), halštatu, doby bronzovej (lužická kultúra) a laténu. Uvedené evidované archeologické lokality ohraničujú plánovanú obytnú zónu Šindolka I. z východnej, južnej a západnej strany. Preto ***odporúčame****, aby sa v prípade akýchkoľvek zemných prác na projektovanej stavbe uskutočnil* ***záchranný archeologický výskum .***

Archeologický ústav SAV pri realizácii predmetnej stavby **odporúča** splniť tieto podmienky:

- Stavebník/investor si od príslušného Krajského pamiatkového úradu už v stupni územného konania vyžiada (v zmysle zákona 50/1976 Zb. o územnom plánovaní) stanovisko k plánovanej stavebnej akcii vo vzťahu k možnosti narušenia archeologických nálezísk.

Zároveň upozorňujeme na §37 ods. 3 zákona o ochrane pamiatkového fondu (zákon 49/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov zákona 208/2009 Z. z.). O povinnosti vykonať archeologický výskum rozhoduje príslušný Krajský pamiatkový úrad.

S pozdravom

ARCHEOLOGICKÝ ÚSTAV Slovenská akadémia vied Akademická 2 949 21 NITRA

Doc. PhDr. Matej Ruttkay, CSc.
riaditeľ AÚ SAV v Nitre

Tel: 037/73 356 17 Fax: 037/73 356 18 mail: matej.ruttkay@savba.sk
IČO: 166 723 Bankové spojenie: Štátna pokladňa č.ú. 7000005540/8180

7. Krajský pamiatkový úrad Nitra, Námestie Jána Pavla II. 8,94901 Nitra

E Wdr. pošta zo dňa 03. NOV. 2021 , RV.č. 149035/21, č. UHA 13222/21

KRAJSKÝ PAMIATKOVÝ ÚRAD NITRA

Mesto Nitra
Mestský úrad v Nitre
Štefánikova tr. 60
950 06 Nitra
IČO 00 308 307

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/kontakt	Nitra
ÚHA 13222/2021	KPUNR-2021/19377-2/88967/ULR	Ing. Ulrychová 0372451862	27. 09. 2021

Vec
Nitra, Územný plán zóny Šindolka I., Nitra
- **stanovisko**

Krajský pamiatkový úrad Nitra, podľa ustanovenia § 11 ods. 2 písm. d) zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov (ďalej len „pamiatkový zákon") ako vecne príslušný správny orgán a podľa ustanovenia § 9 ods. 5 pamiatkového zákona ako miestne príslušný správny orgán na úseku ochrany pamiatkového fondu, vydáva podľa § 11 ods. 2 písm. d) a § 29 ods. 4 pamiatkového zákona toto

s t a n o v i s k o

Krajský pamiatkový úrad Nitra, k územnoplánovacej dokumentácii

Územný plán zóny Šindolka I., Nitra,
Spracovateľ: NEUTRA, Ing. arch. Peter Mizia, Nitra,
august 2021,

ktorá rieši návrh ÚPN zóny na vymedzené územie ÚP-Celku Šindolka I. v kontexte na územné súvislosti zastavaného územia mesta Nitra a v súlade záväznými podmienkami Územného plánu mesta Nitra, požaduje v záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie doplniť podmienky ochrany archeologických nálezov a situácií:

1. Ku všetkým rozhodnutiam iných orgánov štátnej správy a orgánov územnej samosprávy, ktorými môžu byť dotknuté záujmy chránené pamiatkovým zákonom, sa vyžaduje záväzné stanovisko krajského pamiatkového úradu. Orgán štátnej správy a orgán územnej samosprávy, ktorý vedie konanie, v ktorom môžu byť dotknuté záujmy ochrany pamiatkového fondu, môže vo veci samej rozhodnúť až po doručení právoplatného rozhodnutia alebo záväzného stanoviska orgánu štátnej správy na ochranu pamiatkového fondu.
2. V prípade nevyhnutnosti vykonania archeologického výskumu za účelom záchrany archeologických nálezov alebo nálezových situácií predpokladaných v zemi na území stavby rozhodne

Krajský pamiatkový úrad Nitra | Nám. Jána Pavla II. 8 | 949 01 Nitra | Slovenská republika
Tel.:+421 37 24 51 111 | e-mail: podatelna.nr@pamiatky.gov.sk | www.pamiatky.sk

o archeologickom výskume a podmienkach jeho vykonania v samostatnom rozhodnutí podľa § 35 ods. 7, § 36 ods. 3 a § 39 ods. 1 pamiatkového zákona krajský pamiatkový úrad.

3. V prípade zistenia archeologického nálezu mimo povoleného pamiatkového výskumu je nálezca povinný oznámiť to krajskému pamiatkovému úradu priamo alebo prostredníctvom obce. Oznámenie o náleze je nálezca povinný urobiť najneskôr na druhý pracovný deň po nájdení. Nález sa musí ponechať bez zmeny až do obhliadky krajským pamiatkovým úradom alebo ním poverenou odborne spôsobilou osobou, najmenej však tri pracovné dni odo dňa oznámenia nálezu. Do obhliadky krajským pamiatkovým úradom je nálezca povinný vykonať všetky nevyhnutné opatrenia na záchranu nálezu, najmä zabezpečiť ho proti poškodeniu, znehodnoteniu, zničeniu a odcudzeniu. Archeologický nález môže vyzdvihnúť a premiestniť z pôvodného miesta a z nálezových súvislostí iba oprávnená osoba metódami archeologického výskumu. Nález, ktorý je strelivo alebo munícia pochádzajúca spred roku 1946, môže vyzdvihnúť iba pyrotechnik Policajného zboru.
4. Podľa § 40 ods. 10 pamiatkového zákona v prípade, ak k nálezu nedošlo počas pamiatkového výskumu alebo počas nepovolenej činnosti, má nálezca právo na náhradu výdavkov súvisiacich s ohlásením a ochranou nálezu podľa § 40 ods. 2 a 3 pamiatkového zákona. Podľa § 40 ods. 11 pamiatkového zákona Pamiatkový úrad Slovenskej republiky rozhodne o poskytnutí nálezného a poskytne nálezcovi nálezné v sume až do výšky 100 % hodnoty nálezu. Hodnota nálezu sa určuje znaleckým posudkom.

S pozdravom

PhDr. Peter Jurkovič
riaditeľ

8. Okresný úrad Nitra, Odbor výstavby a bytovej politiky, Oddelenie územného plánovania, J. Vuruma 1, 94901 Nitra

Úradný list

Elektr. pošta zo dňa 21. OKT. 2021 Evid. č. 147101/21, č. UHA 13222/21

OKRESNÝ ÚRAD NITRA

ODBOR VÝSTAVBY A BYTOVEJ POLITIKY
Oddelenie územného plánovania Nitra
Štefánikova trieda 69, 949 01 Nitra

MESTO NITRA
Štefánikova trieda
950 06 Nitra
Slovenská republika

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Nitra
UHA13222/2021/20.09.2021 20.09.2021	OU-NR-OVBP1-2021/035645-002	Ing. arch. Beáta Bučeková	21. 10. 2021

Vec
Oznámenie o prerokovaní návrhu územnoplánovacej dokumentácie "Územný plán zóny Šindolka I., Nitra"

Okresný úrad Nitra, Odbor výstavby a bytovej politiky Vám zasiela stanovisko k návrhu Územného plánu zóny „Šindolka I., Nitra, podľa § 22 a 23 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.
Na prerokovanie bol predložený návrh:

názov dokumentácie: „Územný plán zóny Šindolka I., Nitra
názov obce: Nitra
okres: Nitriansky
kraj: Nitriansky
obstarávateľ: Mesto Nitra
lehota na prerokovanie návrhu: od 22.09.2021 do 22.10.2021
osoba odborne spôsobilá na obstaranie územnoplánovacej dokumentácie: Ing. arch. Eva Ligačová
spracovateľ: NEUTRA – architektonický ateliér – Ing. arch. Peter Mizia, *0550AA*

K prerokúvanému návrhu „Územný plán zóny Šindolka I., Nitra, Okresný úrad Nitra, odbor výstavby a bytovej politiky nemá zásadné pripomienky.

Ing. Erich Borčin
vedúci odboru

Informatívna poznámka - tento dokument bol vytvorený elektronicky

Telefón	E-mail	Internet	IČO
+421376969312	beata.bucekova@minv.sk	www.minv.sk	00151866

13. Okresný úrad Nitra, Odbor starostlivosti o životné prostredie, Štefánikova trieda 69, 94901 Nitra

Elektr. pošta mo dňa 21. OKT. 2021, evid. č. 146955/21, č. UHA 13557/21

OKRESNÝ ÚRAD NITRA
odbor starostlivosti o životné prostredie
oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia
Štefánikova trieda 69, 949 01 Nitra

Mesto Nitra
Štefánikova tr. 60
950 06 Nitra

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Nitra
ÚHA 13 557/2021	OU-NR-OSZP3-2021/035743-002-F21	RNDr. Straka Marek /6549292	21.10.2021

Vec: **Písomná odborná pomoc pri uplatňovaní zákona č. 24/2006 Z. z.**

Okresný úrad Nitra, odbor starostlivosti o životné prostredie, ako príslušný orgán štátnej správy podľa § 3 písm. k) zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len zákon) a v súlade s § 56 písm. e/ zákona vydáva túto odbornú pomoc k veci:

Činnosť/strategický dokument: „Územný plán zóny Šindolka I., Nitra."
Obstarávateľ: Mesto Nitra, Štefánikova tr. 60, 950 06 Nitra
Kategorizácia činnosti podľa zákona: predložený strategický dokument „Územný plán zóny Šindolka I. Nitra", podlieha zisťovaciemu konaniu v zmysle § 4 ods. 2 písm. b) zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie v znení neskorších predpisov. Predložený strategický dokument bol posudzovaný v zmysle zákona v roku 2015 a v predmetnej veci bolo vydané rozhodnutie zo zisťovacieho konania pod č. OÚ-NR-OSZP3-2021/017018-014 zo dňa 27.04.2015. Dňa 23.09.2021 správny orgán obdržal žiadosť obstarávateľa Mesta Nitry, v ktorom žiada odbornú pomoc či upresnenie územného plánu zóny podlieha zisťovaciemu konaniu. Na základe informácie predloženej mestom Nitra možno konštatovať, že nedochádza k zmene funkčného využitia riešeného územia obytnej zóny s doplnkovou vybavenosťou a preto nepodlieha novému zisťovaciemu konaniu.
Stručný popis: Predložený strategický dokument bol posudzovaný v zmysle zákona 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie v roku 2015 a v predmetnej veci bolo vydané rozhodnutie zo zisťovacieho konania pod č. OÚ-NR-OSZP3-2021/017018-014 zo dňa 27.04.2015. Dňa 23.09.2021 správny orgán obdržal žiadosť obstarávateľa Mesta Nitry, v ktorom žiada odbornú pomoc či upresnenie územného plánu zóny podlieha zisťovaciemu konaniu. Na základe informácie predloženej mestom Nitra možno konštatovať, že nedochádza k zmene funkčného využitia riešeného územia obytnej zóny s doplnkovou vybavenosťou, nedochádza k rozšíreniu posudzovanej zóny Šindolka a preto toto upresnenie strategického dokumentu nepodlieha novému zisťovaciemu konaniu v zmysle zákona. Strategický dokument zmenil len usporiadanie jednotlivých stavebných objektov posudzovanej zóny, a zapracoval v textovej a v grafickej časti už realizované stavebné objekty:
SO A 051 vegetačné úpravy križovatka Šindolka
SO A 101 mimoúrovňová križovatka Šindolka
SO A 201 most na ceste I/64 v križovatke Šindolka
SO A 301 protihlukové steny pozdĺž cesty 1/64 vľavo
SO A 671 informačný systém – stavebná časť
SO A 671.1 informačný systém – technologická časť

Obstarávateľa upozorňujeme na §15 ods. 5 a 6 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaná vplyvov na životné prostredie v znení neskorších predpisov.

Záver: **Predložený strategický dokument** ***nie*** ***je predmetom pre zisťovacie konanie podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie v znení neskorších predpisov.***

Okresný úrad Nitra
Odbor starostlivosti o životné prostredie
Štefánikova tr. 69, 949 01 Nitra
-5-

S pozdravom

Ing. Jana Látečková
vedúca odboru

Doručuje sa: 1. Okresný úrad Nitra, odbor starostlivosti o ŽP, do spisu

OKRESNÝ ÚRAD NITRA | Telefón +421/37/6549292 | E-mail marek.straka4@minv.sk | Internet www.minv.sk | IČO 00151866

Elektron. pošta zo dňa 18. OKT. 2021 pod č. 146084/21 č. UHA 13222/21

OKRESNÝ ÚRAD NITRA

ODBOR STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE
Oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia
Štefánikova trieda 69, 949 01 Nitra

Litko

Mesto Nitra
Štefánikova trieda 60
950 06 Nitra
Slovenská republika

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Nitra
	OU-NR-OSZP3-2021/035410-002	Ing. Martin Sollár/283	15. 10. 2021

Vec
Oznámenie o prerokovaní návrhu územnoplánovacej dokumentácie: ÚP zóny Šindolka I, Nitra

Vec: „Územný plán zóny Šindolka I., Nitra" – stanovisko orgánu ochrany ovzdušia Okresného úradu Nitra

Okresný úrad Nitra, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia ako príslušný orgán štátnej správy ochrany ovzdušia podľa § 26 ods. 3 písm. r) zákona č. 137/2010 Z. z. o ovzduší v znení neskorších predpisov vydáva k územnoplánovacej dokumentácii nasledovné

s t a n o v i s k o :

S predloženou územnoplánovacou dokumentáciou „Územný plán zóny Šindolka I., Nitra", vypracovanou spoločnosťou NEUTRA - architektonický ateliér – Ing. arch. Peter Mizia, Farská č. 1, 949 01 Nitra, august 2021 z hľadiska ochrany ovzdušia súhlasíme bez pripomienok.

Toto vyjadrenie nenahrádza vydávanie iných stanovísk a súhlasov a povolení vyžadovaných podľa zákona č. 137/2010 Z. z. o ovzduší v znení neskorších predpisov ani iných zákonov a iných úradov.

Ing. Miloš Černák
vedúci oddelenia

Informatívna poznámka - tento dokument bol vytvorený elektronicky

Telefón	E-mail	Internet	IČO
+421376549281	oszp.nr@minv.sk	www.minv.sk	00151866

E-Mail. pošta zo dňa 5.10.21, evid. č. 143132/21

OKRESNÝ ÚRAD NITRA

ODBOR STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE
Oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia
Štefánikova trieda 69, 949 01 Nitra

Lj+Jko

Mesto Nitra (OVM)
Štefánikova trieda 80
949 01 Nitra
Slovenská republika

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Nitra
	OU-NR-OSZP3-2021/035413-002	Ing. Čulíková/236	04. 10. 2021

Vec
V y j a d r e n i e podľa § 99 ods. 1 písm. f) zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch

Okresný úrad Nitra, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia (ďalej OÚ Nitra), ako príslušný orgán štátnej správy podľa § 5 zákona č. 525/2003 Z. z. o štátnej správe starostlivosti o životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, ako príslušný orgán štátnej správy odpadového hospodárstva podľa § 108 ods. 1 písm. m) zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len zákon č. 79/2015 Z. z. o odpadoch), na základe Vašej žiadosti zo dňa 28. 09. 2020 dáva podľa § 99 ods. 1 písm. f) zákona č. č. 79/2015 Z. z. o odpadoch k územnoplánovacej dokumentácii pri jej prerokovaní nasledovné

v y j a d r e n i e

S územnoplánovacou dokumentáciou pri jej prerokovaní: „Územný plán zóny Šindolka I., Nitra", vypracovanú, pre investora Obec Cabaj - Čápor, zhotoviteľ dokumentácie NEUTRA - architektonický ateliér – Ing. arch. Peter Mizia, Farská č. 1, 949 01 Nitra, august 2021,

z hľadiska odpadového hospodárstva súhlasíme.

- Pri realizácii uvedenej investície a pri jej prevádzkovaní je nutné dodržiavať ustanovenia legislatívy na úseku odpadového hospodárstva.

Toto vyjadrenie podľa § 99 ods. 2 zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch považuje za záväzné stanovisko dotknutého orgánu podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

Toto vyjadrenie nenahrádza súhlas ani povolenie podľa zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a nie je rozhodnutím podľa predpisov o správnom konaní.

Ing. Miloš Černák
vedúci oddelenia

Informatívna poznámka - tento dokument bol vytvorený elektronicky

OKRESNÝ ÚRAD NITRA

odbor starostlivosti o životné prostredie

oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia

Štefánikova trieda 69, 949 01 Nitra

Mesto Nitra - Mestský úrad Nitra
950 05 NITRA
Dátum: 14. 10. 2021
Evidenčné číslo: 145645 Číslo spisu: 13222/21
Prílohy/listy:

Mesto Nitra
Štefánikova 60
950 06 Nitra

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Nitra
ÚHA 13222/2021/20.9.2021	OU-NR-OSZP3-2021/035415-02-F14	RNDr. Sidor/359	13.10.2021
doručené: 21.9.2021			

Vec: <u>Záväzné stanovisko k Územnému plánu zóny Šindolka I. , Nitra</u>

Okresný úrad Nitra, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia kraja príslušný orgán štátnej správy podľa zákona č. 525/2003 Z. z. o štátnej správe starostlivosti o životné prostredie v znení neskorších predpisov a zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon") Vám k Územnému plánu zóny Šindolka I., Nitra - návrh, vydáva, podľa § 9 ods. 1 písm. a/ zákona, nasledovné,

z á v ä z n é s t a n o v i s k o .

S predloženým návrhom Územného plánu zóny Šindolka I., Nitra, v k. ú. Zobor, s umiestnením pozemkov v extraviláne mesta Nitra, podľa predloženej dokumentácie, z hľadiska záujmov ochrany prírody a krajiny, **s ú h l a s í m e** , za predpokladu dodržania nasledovných podmienok, uvedených v časti B záväzného stanoviska.

A. Na predmetnom území platí 1. stupeň ochrany - § 12 zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny. V danej zóne nevidíme hodnotný prvok s návrhom na možnosť vyhlásenia podľa § 25 a/ zákona) ako potenciálne Obecné chránené územie.

B. Tunajší úrad, za účelom zabezpečenia záujmov ochrany prírody a krajiny, podľa § 82 ods. 12 zákona, určuje podmienky vykonávania činnosti, vrátane opatrení na zmiernenie alebo odvrátenie účinkov činnosti, nasledovne.

<u>Do ÚP zóny Šindolka žiadame zapracovať nasledovné:</u>

1. Na riešenom území sa v súčasnosti nachádzajú dreviny rastúce mimo lesa, na ktoré sa vzťahuje § 47 ods. 1, 2, 3 a 4 písm. a/ zákona. Na výrub drevín mimo zastavaného územia obce sa vyžaduje súhlas Okresného úradu Nitra – OSZP3.

2. Osobitne chránené územia z hľadiska záujmov ochrany prírody a krajiny sa v riešenom území nenachádzajú. Takisto tu neevidujeme biotopy európskeho, ani národného významu. Do úvahy prichádza len sezónny výskyt chránených druhov živočíchov – (vtáctvo – spevavce, sovy, dravce, netopiere, drobné zemné stavovce, plazy, jašterice, hmyz a pod.), a to najmä v častiach zostávajúcich porastov viníc intenzívne zarastenej drevinami. Environmentálne záťaže tu neboli zaevidované. Strety záujmov sú len z hľadiska zníženia stupňa ekologickej stability – v súčasnosti SES=3-4, po zastavaní stavbami SES=0-1. Stupeň ekologickej stability daného územia je nasledovný: pre lesíky – SES=4- 5, SES=2 - záhrady, vinice, SES=1 – orná pôda, SES=0 - ZPaN

3. Záujmovými objektmi ochrany prírody a krajiny vo vzťahu k druhovej ochrane a ochrane biotopov je zeleň (NSKV – nelesná stromová a krovinná vegetácia) v danom území. Tieto sú prioritné pri vytváraní a udržiavaní územného systému ekologickej stability krajiny, ako činnosti vo verejnom záujme - § 3 ods. 3 zákona č. 543/2002 Z. z.

4. V ÚP zakotviť regulatívum, ako budú v budúcnosti jednotlivé stavebné alebo regulačné zámery ovplyvňovať kvalitu a stupeň ŽP a ekologickú stabilitu v území zóny. Preto je žiadúce, aby na každú riešenú plochu (územný sektor) hlavne A, B, C, D v rámci zóny bol samostatne určený v textovej smerne a aj záväznej časti a neustále monitorovaný a vyhodnocovaný **koeficient ekologickej stability (KES) a stupeň ekologickej stability (SES).**

OKRESNÝ ÚRAD NITRA | Telefón +421/37-65 49 359 | Fax +421/37/6549 258 | E-mail viktor.sidor@minv.sk | Internet http://www.minv.sk | IČO 00151866

Tieto stupne uvádzať aj pri každej zmene a doplnku ÚP zóny podľa najnovších údajov. Udržiavať stupeň ekologickej stability a nepripustiť jeho pokles oproti stanovenému SES v súčasnosti bez kompenzačných opatrení.

5. Rezervovať a uspôsobiť plochy pre líniovú zeleň (jednostrannú, príp. obojstrannú) aj v existujúcich a novonavrhovaných uliciach a chodníkoch v šírke min. 3-5 metrov, ktoré investori obyčajne projektujú s najnižšími prípustnými šírkami v snahe maximálne redukovať náklady na výstavbu.

6. Pri návrhoch nových obytných súborov resp. nových zón na IBV zabezpečiť územnú rezervu pre funkčnú uličnú zeleň bez kolízie s podzemnými alebo vzdušnými koridormi inžinierskych sietí a vytvárať také usporiadanie pozemkov, ktoré umožní vybudovanie a rozvoj funkčnej verejnej alebo areálovej sprievodnej zelene so stromami a kríkovými porastmi.

7. Záväzne zadeklarovať v záväzných regulatívoch ÚP zóny povinnosť vypracovania sadovníckych úprav ako samostatný stavebný objekt ku každej investícii a to už v projektovej dokumentácii pre územné rozhodnutie a tiež stavebné konanie.

8. V rámci novonavrhovaných obytných a iných funkčných priestorov v rámci služieb, obchodu a výroby, zadefinovať vyšší podiel Index zelene min. 50% v prípade IBV (RD so záhradami, nie s ornou pôdou a vinicami), 40% v prípade polyfunkcie a vybavenosti) z každého predmetného pozemku. Z každého pozemku na dreviny rezervovať min 40% z jeho rozlohy – zabezpečiť pokryvnosť drevinami na tejto ploche aspoň 60%.

9. Nevčleňovať dodatočne plochy akejkoľvek výroby a napr. drobného podnikania – najmä hlučných, prašných, emisne zhoršujúcich a enormne dopravu zaťažujúcich prevádzok do zón určených na bývanie.

10. Pri všetkých plochých strechách akýchkoľvek objektov so sklonom strechy do 20° (a to aj vrátane drobných stavieb, zastávok MHD a pod.) do ÚP zaviesť záväzný regulatív s povinnosťou zriadiť celoplošnú vegetačnú strechu (minimálne extenzívnu suchomilnú) a to, ako v prípade nových objektov (najmä pri plochých strechách väčšie a tiež menšie objekty), tak aj v prípade ich postupnej rekonštrukcie, ako významné adaptačné opatrenie na nepriaznivé zmeny v klíme. Uvedené opatrenie je zamerané predovšetkým na znižovanie tepelnej sálavosti a tlmenie horúčav mestského prostredia - vyplýva z toho pozitívny vplyv na zmiernenie účinku desertifikácie územia a na celkové zlepšenie mikroklímy riešeného územia. Tepelnú sálavosť budov a zastavaných plôch riešiť aj vhodným výberom farieb. Uvedené vegetačné strechy by mohli plniť v čase od jari do jesene aj funkciu krátkodobej relaxácie (napr. čítanie, slnenie sa a pod.). V tomto prípade však je potrebné zohľadniť najmä možné vyvstávajúce problémy napr. s odstraňovaním snehu počas obdobia intenzívnejšieho sneženia.

11. Ostatné typy striech budov realizovať v takej hmotovej a povrchovej úprave, aby neakumulovali nadbytočne teplo v letných horúčavách v nadväznosti na zmeny v klíme.

12. **Záväzne podporovať riešenia pozitívne ovplyvňujúce negatívny trend vysúšania krajiny a nepriaznivé tepelné trendy – zelenú infraštruktúru: zelené strechy stavieb, vertikálne ozelenenie, dažďové záhrady, zariadenia alebo objekty zadržiavajúce a sústreďujúce dažďovú vodu, uprednostňovať na voľných nezastavaných plochách porasty TTP a záhrad, pričom všetky tieto riešenia plnia ekosystémové služby. Záväzne uplatňovať riešenia využívajúce dažďovú vodu v objektoch a recykláciu použitej vody.** V prípade právnej možnosti podporiť tieto riešenia vhodným legislatívnym nástrojom (príspevok mesta a pod., úľava na dani z pozemku, nižší koeficient pri stanovení platby pri investičnom príspevku a pod.). Vegetačné strechy budú takto plniť spolu so sadovými úpravami zákonom stanovené ekosystémové služby (§ 2 ods. 2 písm. zh/ zákona) s výrazne tlmiacim vplyvom na negatívne zmeny v klíme.

13. V tejto súvislosti upriamujeme pozornosť na možnosť obstarania dokumentov ochrany prírody a realizácie zelenej infraštruktúry v zmysle využitia finančnej náhrady za výrub drevín - § 48 ods. 1 zákona č. 543/2002 Z. z.:

„ Finančná náhrada je príjmom obce, na území ktorej sa výrub uskutočňuje; obec je povinná tieto príjmy použiť výlučne na úhradu nákladov spojených s

a) vypracovaním dokumentu starostlivosti o dreviny,

b) vypracovaním dokumentu miestneho územného systému ekologickej stability,

c) výsadbou najmä geograficky pôvodných a tradičných druhov drevín a starostlivosťou o dreviny rastúce na jej území,

d) realizáciou opatrení súvisiacich s vytváraním prvkov miestneho územného systému ekologickej stability [§ 2 ods. 2 písm. a) druhá veta] podľa schváleného dokumentu miestneho územného systému ekologickej stability,
e) budovaním prvkov zelenej infraštruktúry, ako sú zelené parky, zelené strechy alebo ekodukty,
f) realizáciou opatrení na zabezpečenie starostlivosti o chránené územia a chránené stromy podľa programov starostlivosti o chránené územia a chránené stromy,
g) realizáciou iných opatrení vykonávaných na účely ochrany prírody a krajiny v odôvodnených prípadoch na základe súhlasného stanoviska ministerstva.

14. V ÚP zóny zadať potrebu obstarania dokumentácie ochrany prírody a krajiny **Dokumentu starostlivosti o dreviny** (aj čiastkového ako etapu pre danú zónu) ako odborného podkladu k ÚP - § 54 zákona 543/2002 Z. z.

15. Dokončiť proces aktualizácie existujúceho a následného schválenia MÚSES Mesta Nitra aj pre danú zónu - miestny územný systém ekologickej stability ako územnoplánovaciemu podkladu.

16. Všetky parkoviská (objekty statickej dopravy) pri iných stavbách ako Navrhnúť dlhodobejšie opatrenia na zmiernenie nepriaznivých prejavov v klíme. Pri ich riešení opatrení na zmiernenie vplyvov na životné prostredie súvisiacich so zmenami klímy rešpektovať Metodické usmernenie MDVRR SR k Stratégií adaptácie SR na nepriaznivé dôsledky klímy.

17. Každá navrhovaná zmena, a to najmä z funkcie zelene a záhrad na iné funkcie musí obsahovať návrh ADAPTAČNÝCH OPATRENÍ a to podľa typu stavby – napr. zelená strecha, vertikálna zeleň, zelené steny, jazierko a pod.

18. Uplatňovať nástroje a možnosti v oblasti OPaK na zavádzanie legislatívnych nástrojov: § 2 ods. 2 zákona:

zh) ekosystémové služby - prínosy a úžitky, ktoré poskytujú prirodzene fungujúce ekosystémy

zj) zelená infraštruktúra - sieť prírodných a poloprírodných oblastí s ďalšími súvisiacimi environmentálnymi prvkami vytváraná a spravovaná tak, aby poskytovala široký rozsah ekosystémových služieb

zk) zelený park - územie so súvislými plochami drevinovej a inej vegetácie poskytujúce prostredie pre biodiverzitu v urbanizovanom prostredí, ktoré je územným plánom vymedzené na tento účel

zl) zelená strecha - vrchná časť budovy alebo inej stavby pokrytá vegetáciou, ktorá poskytuje prostredie pre biodiverzitu v urbanizovanom prostredí

19. Pri územnom plánovaní a projektovaní zámerov **záväzne používať** Metodickú príručku **Štandardy minimálnej vybavenosti obcí** (Bratislava, Urbion 2010).

20. Zaviesť povinne do ÚP tzv. index ozelenenia plochy (podiel vegetačných prvkov v rámci pozemku ako aj stavby). Stanoviť podiel zelene v m^2 na jedného obyvateľa ako tzv. **zelený index,** vrátane plôch trávnikov s drevinami, mobilnej a vertikálne zelene a vegetačných striech) a záväzne určiť, aby tento index nebolo možné z akýchkoľvek príčin znižovať, ale udržiavať a zvyšovať; index musí byť stanovený pri každej ďalšej zmene a doplnku ÚP.

21. Nepripustiť ponechanie nezastavaných častí pozemkov v kultúrach zastavané plochy a nádvoria, resp. ostatné plochy.

22. Za každý **záber z každého pozemku o ploche min. 30 m^2 a viac** (aj začatých) určenej na stavby, vrátane spevnených plôch, parkoviska a komunikácie (nie inžinierske siete), požadujeme, ako kompenzáciu za zníženie stupňa ekologickej stability (z ornej pôdy, TTP a záhrada na ZPaN) **záväzne vysadiť 1 ks vzrastenej stromovej zelene** a to najneskôr ku kolaudácii objektu. Sadenice stromov musia byť o min. výške 1,8 metra do maximálnej vzrastovej výšky stromu 5 metrov.

23. Pri výsadbách drevín vo vnútri zóny používať len pôvodné druhy drevín odolné voči extrémnejším suchám, mrazom, ktoré sú trvácnejšie – nie s mäkkým a lámavým drevom, nie alergénne. Navrhujeme použiť také druhy a typy drevín, ktorých výška nepresiahne 5 m (odporúčaná výška 4-6m) nad úrovňou terénu v blízkosti bytových domov. Dreviny pri výsadbe dobre ukotviť a zabezpečiť, aby sa eliminoval v čo najvyššej možnej miere ich vývrat vplyvom

živelných udalostí (vietor, rozmočenie terénu, a pod.) a navrhujeme ich umiestňovať minimálne vo vzdialenosti 6-8 m od budov. Pri výsadbách používať aj pôvodné druhy ihličnatých drevín z dôvodu protibakteriálnych účinkov, potreby stálej zelene aj v zime. Na plochách výsadieb neuvažovať s umiestňovaním IS z dôvodu ich preventívnej ochrany pred poškodzovaním a výrubom. V prípade použitia nepôvodných druhov akýchkoľvek rastlín (byliny, dreviny) vo výsadbách, si vyžiadať súhlas Okresného úradu Nitra – OSZP1.

24. Každé oplotenie z uličnej strany kombinovať súvislou zeleňou do výšky max 1,8 metra, okrem vstupnej časti a to najvhodnejšie živým plotom. Realizovať ku dátumu kolaudácie.

25. **Pri stavbách budov sa zamerať na riešenie nasledovného:**

V prípade použitia celopresklených budov alebo budov s veľkými plochami presklenenia navrhnúť a požadovať ochranné a kompenzačné opatrenia (napr. použitie špeciálnych fólií odrážajúce ultrafialové svetlo a pod.) zamerané proti vrážaniu vtáctva do skla. Obdobne riešiť aj iné stavby - napr. zastávky hromadnej dopravy. Prípadne sklené výplne opatriť nálepkami proti nárazom vtáctva.

26. **Parkoviská žiadame** riešiť v zmysle STN 73 6110 parkovacie stojiská a to výsadbou 1 ks vzrastenej dreviny na každé 4 parkovacie stánia – (sadenice o výške cca 1,8 až 2,0 metra) pôvodného druhu – stromu do maximálnej vzrastovej výšky stromu 4 metrov. Sadenice neumiestňovať solitérne, ale musia byť umiestnené do spoločného žľabu s prepojením koreňových systémov.

27. Parkovacie (odstavné) stojiská pri rodinných domoch ozeleniť min. 1 ks stromovej zelene k dátumu kolaudácie - § 8 ods. 5 vyhlášky č. 532/2002 Z. z.

28. V ÚP zóny sa zaoberať priebežne monitoringom migrácie živočíchov, ktorý poukáže na najviac konfliktné úseky plánovaných a existujúcich komunikácií. Poukazujeme na to najmä v súvislosti s neustále rastúcim nebezpečenstvom a zvyšujúcim sa rizikom vo vzťahu k mimoriadne závažnému javu na cestách, t. j. k usmrcovaniu živočíchov na cestách a to z dôvodu významného oblasti výskytu najmä poľovnej zveri (diviaky, srny, zajace, bažanty), ale aj iné vtáctvo (chránené druhy – sovy, dravce, spevavce) resp. cicavce (napr. jež, kunovité šelmy a pod.) alebo obojživelníky. Vyšší stupeň zastavanosti komunikáciami predstavuje vyšší stupeň stresového pôsobenia na živočíchy ako aj vážne nebezpečenstvo, čo sa týka bezpečnosti a plynulosti cestnej premávky a zvyšujúce sa riziko vážnych dopravných nehôd (škody na majetku a zdraví). Takýto jav môže mať vážny negatívny synergický vplyv na okolitú faunu.

29. Vzniknuté konfliktné uzly **zadefinovať aj na miestnej úrovni a to aj pri návrhu nových komunikácií** a stanovením primeraných odporúčaní pre riešenie možných konfliktov so záujmami ochrany prírody a krajiny v daných uzloch, napr. definovaním stresových a bariérových efektov voči migrujúcim živočíchom a navrhnutím opatrení na elimináciu a nápravu. Pri budovaní a prevádzkovaní najmä líniových stavieb je potrebné zachovať vhodnými technickými opatreniami ich migračnú priechodnosť - § 4 ods. 6 a 7 zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších právnych predpisov.

30. Do ÚP zakomponovať **princípy trvaloudržateľného rozvoja** (TUR), ktoré budú uvedené v záväzných regulatívoch samotného ÚP. V strategickom dokumente musia byť **implementované princípy trvaloudržateľného rozvoja** (TUR), ktorými bude nakoniec v záväzných regulatívoch samotného ÚP stanovené, aby akékoľvek investície a rozvojové projekty, napr. vybavenosť obytného komplexu, služby a pod., boli v čo najmenšej miere závislé na vonkajších zdrojoch a súčasne, aby sa vhodne zhodnocovali a využívali lokálne energeticko-surovinové zdroje (využitie slnečnej energie, geotermálnej energie, využitie vody zo studní a pod.), v čo možno v najširšom uplatniteľnom rozsahu, aby boli použiteľné na poskytnutie určitého stupňa energeticko-surovinového samozásobovania.

31. Záväzne zakotviť v následnom strategickom dokumente a uplatňovať v samotnom ÚP zóny princípy zakotvené v dokumente **Tematická stratégia pre životné prostredie** v mestách – zdroj webstránka: ***http://www.minzp.sk/files/dokumenty/strategicke-dokumenty/tematicka-strategia-pre-zp-v-mestach.pdf***

32. Verejné priestranstvá, ako aj prístup do objektov, riešiť s ohľadom aj na imobilných občanov.

33. V ÚP zóny odporučiť podporovanie biodiverzity zavádzania prvkov hmyzích hotelov najmä pre samotárske včely a iný užitočný hmyz na vhodných miestach (napr. strechy

objektov, oplotenia a pod.) ako významného biodiverzitu podporujúceho prvku (opeľovače rastlín, potravná báza pre vtáctvo a pod.).

34. V ÚP zakotviť zásadu (**regulatívum**), aby sa v zónach vyhradených na bývanie nepripúšťal nadmerný chov akýchkoľvek problémových hospodárskych zvierat s negatívnymi účinkami na kvalitu bývania a ŽP, príp. veľkosť chovu limitovať. Predíde sa tak situáciam so znečisťovaním ŽP najmä ovzdušia, priesakom exkrementov a znehodnocovaniu domácich studní a podzemných vôd. Pre domáce spoločenské zvieratá vyhradiť priestory na venčenie.

35. V riešenej zóne sa nesmú pestovať a rozširovať invázne druhy rastlín podľa zákona č. 150/2019 Z. z. a Nariadenia vlády č. 449/2019 Z. z., ktorým sa vydáva zoznam inváznych nepôvodných druhov vzbudzujúcich obavy Slovenskej republiky. Vo vyhláške č. 450/2019 Z. z. sa ustanovujú podmienky a spôsoby odstraňovania inváznych nepôvodných druhov.

36. V území nesmú byť realizované alebo v prevádzke také stavebné objekty, ktoré by pôsobili ako pascovým efektom pre živočíchy (odkryté jamy, žumpy, nádrže, nekryté alebo nevhodne kryté odtokové žľaby s nehodným typom poklopov a pod.). V prípade ich existencie ich upraviť technicky.

37. V priestoroch miestnych ulíc s cestou funkčnej triedy C3 a D1 sa bude využívať pre pohyb cyklistov dopravná cestná komunikácia na ktorej žiadame záväzne vyznačiť jazdný chodník pre cyklistov.

38. Pri bytových dokoch a polyfunkčných objektoch záväzne zriadiť cyklopristrešok pre min. počet 10 ks stojanov na bicykle, s uzamykaním vo výške pásu dospelého človeka.

39. Reguláciu oplotenia stavebných pozemkov US - A, US – B: Odporúča sa kombinácia živého vegetačného oplotenia alebo realizácia čisto vegetačného oplotenia – žiadame to záväzne zakotviť ako záväzný regulatív.

Akceptovaním uvedených pripomienok k ÚP zóny, nedôjde k nežiadaným stretom so záujmami ochrany prírody a krajiny, bude zabezpečené udržiavanie a vytváranie územného systému ekologickej stability riešeného územia na všetkých úrovniach a tiež príde k zvýšeniu biodiverzity druhov, ale aj krajiny v danom území, s predpokladom minimálneho dopadu na prírodné a životné prostredie urbanizovaného prostredia.

Podľa § 9 ods. 4 zákona je orgán verejnej správy, príslušný na konanie vo veci, obsahom záväzného stanoviska viazaný.

Podľa § 103 ods. 5 zákona: Orgán verejnej správy, ktorý vedie konanie o veci, ktorou môžu byť dotknuté záujmy ochrany prírody a krajiny, môže o veci rozhodnúť najskôr po tom, ako mu bolo doručené rozhodnutie orgánu ochrany prírody o vydaní alebo nevydaní súhlasu alebo povolení alebo nepovolení výnimky zo zákazu, odborné stanovisko alebo záväzné stanovisko, ak sa podľa tohto zákona vyžadujú.

Podľa § 140b zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku je obsah tohto záväzného stanoviska pre správny orgán, v konaní podľa zákona č. 50/1976 Zb., záväzný, a bez zosúladenia záväzného stanoviska s inými záväznými stanoviskami nemôže rozhodnúť vo veci.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza povolenie a nie je rozhodnutím podľa predpisov o správnom konaní.

Okresný úrad Nitra
Odbor starostlivosti o životné prostredie
Štefánikova tr. 69, 949 01 Nitra
- 3 -

Ing. Miloš Č e r n á k
vedúci oddelenia

Doručuje sa:

1. OÚ Nitra – OSZP3 - k spisu

17. Regionálna veterinárna a potravinová správa SR, Akademická 1, 949 80 Nitra

Elektr. pošta na dňu 01. OKT. 2021 pod č. 142177/21, č. ÚHA 13222/21

Regionálna veterinárna a potravinová správa Nitra
Akademická 1, 949 01 Nitra, Tel./Fax: 037/65 36 202

Mesto Nitra
Mestský úrad v Nitre
Štefánikova tr. 60
950 06 Nitra

Vaša značka :	Naša značka:	Vybavuje:	V Nitre
ÚHA 13222/2021	1669/2021	MVDr. Miloš Švec	29.09.2021

Vec: **Oznámenie o prerokovaní návrhu „Územný plán zóny Šindolka I., Nitra.**

Regionálna veterinárna a potravinová správa Nitra, nemá pripomienky a doplnenia k prerokovaní návrhu **„Územný plán zóny Šindolka I., Nitra "** a nepožaduje posudzovanie podľa Zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie.

REGIONÁLNA VETERINÁRNA
A POTRAVINOVÁ SPRÁVA NITRA
AKADEMICKÁ 1, 949 01 NITRA
-1-

MVDr. Ján Chladný
riaditeľ RVPS Nitra

19. Dopravný úrad, Divízia civilného letectva, Letisko M. R. Štefánika, 823 05 Bratislava

Elektr. pošta zo dňa 06. OKT. 2021, ev. č. 143679/21, č. UHA 13222/21

DOPRAVNÝ ÚRAD
TRANSPORT AUTHORITY

DÚ/L001-A/v5

Mesto Nitra
Mestský úrad
Štefánikova tr. 60
950 06 Nitra

Váš list číslo / zo dňa	Naše číslo	Vybavuje / linka / mail	Bratislava
ÚHA 13222/2021 / 20.09.2021	18174/2021/ROP-002-P/41258	Mgr. Kožuch, PhD./ 0248777581 / michal.kozuch@nsat.sk	06.10.2021

Vec

Územný plán zóny Šindolka I, Nitra, návrh - oznámenie o začatí prerokovania - odpoveď

Vaším listom, doručeným Dopravnému úradu dňa 23.09.2021, ste nám oznámili prerokovanie „Územného plánu zóny Šindolka I, Nitra", zverejnené na www.nitra.sk, so žiadosťou o stanovisko k uvedenej územnoplánovacej dokumentácii.

Dopravný úrad, ako dotknutý orgán štátnej správy na úseku civilného letectva v zmysle ustanovenia § 28 ods. 3 zákona č. 143/1998 Z. z. o civilnom letectve (**letecký zákon**) a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, Vám oznamuje, že navrhovaný Územný plán zóny Šindolka I, Nitra neovplyvní obmedzenia určené ochrannými pásmami Letiska Nitra a zároveň sa v ňom nenavrhuje ani žiadne využitie územia, ktoré by podliehalo súhlasu Dopravného úradu podľa ustanovenia § 30 ods. 1 leteckého zákona.

Dopravný úrad v rámci posudzovania prerokovávanej územnoplánovacej dokumentácie zistil, že v textovej i v grafickej časti nie sú správne uvedené ochranné pásma letiska, ktoré do riešeného územia zasahujú a ktoré je nutné rešpektovať a dodržiavať. Z tohto dôvodu žiadame v textovej časti územnoplánovacej dokumentácie nahradiť doterajšie znenie týkajúce sa ochranných pásiem nasledovným textom (uvedeným na str.30 až 31):

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

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

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

Poštová adresa: Letisko M. R. Štefánika, 823 05 Bratislava IČO: 42355826 Internet: www.nsat.sk

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

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

Ďalšie obmedzenie je stanovené:

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

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

- *stavbách a zariadeniach, ktoré by svojou výškou, charakterom alebo prevádzkou mohli narušiť vyššie uvedené obmedzenia určené ochrannými pásmami Letiska Nitra,*
- *stavbách alebo zariadeniach vysokých 100 m a viac nad terénom /§ 30 ods. 1 písm. a) leteckého zákona/,*
- *stavbách a zariadeniach vysokých 30 m a viac umiestnených na prírodných alebo umelých vyvýšeninách, ktoré vyčnievajú 100 m a viac nad okolitú krajinu /§ 30 ods. 1 písm. b) leteckého zákona/,*
- *zariadeniach, ktoré môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov a leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia VVN 110 kV a viac, energetické zariadenia a vysielacie stanice /§ 30 ods. 1 písm. c) leteckého zákona/,*
- *zariadeniach, ktoré môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá a silné svetelné zdroje /§ 30 ods. 1 písm. d) leteckého zákona/.“*

Vyššie popísané ochranné pásma Letiska Nitra sú znázornené vo výkresovej prílohe, ktorá je súčasťou tohto stanoviska.

Ochranné pásma Letiska Nitra a z nich vyplývajúce výškové obmedzenia stavieb a zariadení nestavebnej povahy žiadame upraviť v celej textovej časti predloženej územnoplánovacej dokumnetácie. Zároveň v grafickej časti požadujeme opraviť nesprávne uvedenú hodnotu a názov ochranného pásma. Pre riešené územie neplatí výškové obmedenie stanovené ochrannými pásmami Osobitného letiska Veľké Janíkovce, ktoré do riešeného územia nezasahuje. Riešené územie sa nachádza v ochranných pásmach Letiska Nitra, ktoré žiadame do územnoplánovacej dokumentácie zapracovať do textovej a výkresovej časti ako regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia obce. Ochranné pásma majú byť zapracované do výkresu takej mierky, aby boli prehľadné a zrozumiteľné.

Podklad ochranných pásiem v elektronickej podobe (formát *.dwg, *.dgn) je možné získať na základe zaslania požiadavky na adresu michal.kozuch@nsat.sk alebo ochranne.pasma@nsat.sk. Bližšie informácie Vám budú poskytnuté na Dopravnom úrade, odbore letísk a stavieb v oblasti ochranných pásiem letísk.

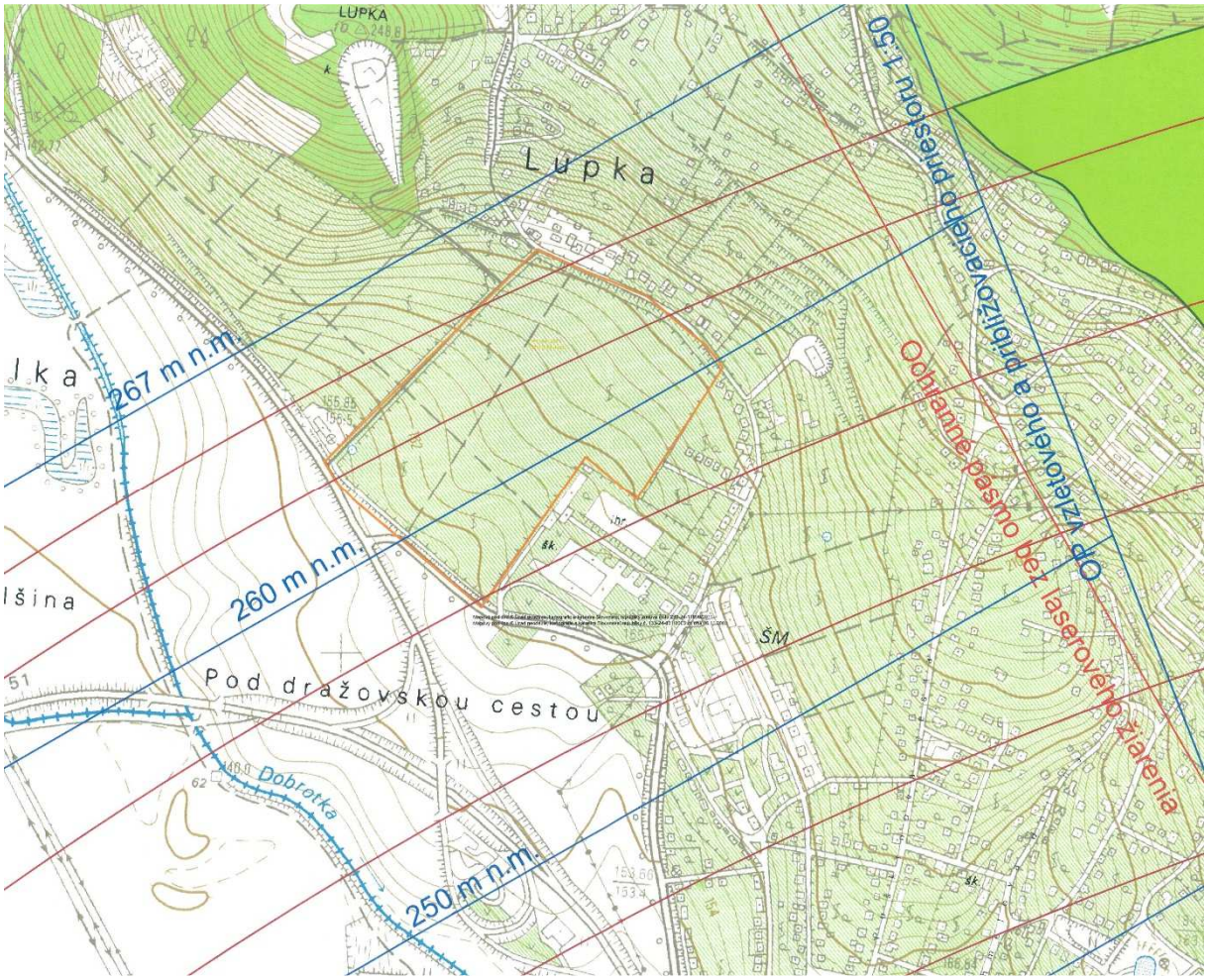
Dopravný úrad požaduje vykonať úpravu textovej časti a opätovné zaslanie dopracovanej dokumentácie na posúdenie ešte pred jej schválením (dokumentáciu je možné zaslať na odsúhlasenie prostredníctvom e-mailu na adresu michal.kozuch@nsat.sk).

Upozorňujeme Vás, že toto stanovisko je vydané len z hľadiska záujmov civilného letectva.

S pozdravom

Prílohy: Situácia ochranných pásiem Letiska Nitra

Ing. Roman Kajda
vedúci odboru letísk a stavieb


LUPKA
Lupka
267 m n.m.
260 m n.m.
250 m n.m.
Pod dražovskou cestou
Dobrotka
Ochranné pásmo bez laserového žiarenia
Op vzletového a priblíženého priestoru 1:50

21. Národná diaľničná spoločnosť, a.s., Dúbravská cesta 14, 841 04 Bratislava

NÁRODNÁ DIAĽNIČNÁ SPOLOČNOSŤ

Národná diaľničná spoločnosť, a.s.
Dúbravská cesta 14
841 04 Bratislava
Slovenská republika

01301373

RF485370985SK

Mestský úrad v Nitre
Útvar hlavného architekta
Štefániková tr. 60
950 06
Nitra

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje	Dátum
ÚHA 13222/2021/20.09.2021	6972/63821/30102/2021	Ing. Mojžiš	06/10/2021

Mesto Nitra - Mestský úrad v Nitre
950 06 NITRA, Štefánikova trieda 60
Dátum: 18-10-2021
Evidenčné číslo: 146154 Číslo spisu: 13222/21
Prílohy/listy:

ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY ŠINDOLKA I. NITRA – NÁVRH – STANOVISKO

Na základe Vášho oznámenia o prerokovaní návrhu Územného plánu zóny Šindolka I. Nitra zo dňa 20.09.2021 Vám zasielame nasledovné stanovisko:

Národná diaľničná spoločnosť, a. s. (ďalej NDS) konštatuje, že riešené územie „Územného plánu zóny Šindolka I. Nitra" sa **priamo nedotýka** našich právom chránených záujmov prevádzkovanej Rýchlostnej cesty R1a a ani jej ochranného pásma.

Musíme však upozorniť, že koridor Rýchlostnej cesty R1a je dlhodobo prevádzkovaný ako rýchlostná komunikácia. Z hľadiska nadradenej štátnej dopravnej koncepcie je koridor v dlhodobom územnoplánovacom horizonte schválený v Územnom pláne regiónu NSK a Územnom pláne mesta Nitra a potvrdený rozhodnutím cestného správneho orgánu MDV SR ako rýchlostná komunikácia. Znamená to, že potenciálni investori bytových domov HBV a IBV majú dostatočnú vedomosť do akého zaťaženého územia vstupujú.

Ďalej konštatujeme, že v prípade ďalšej výhľadovej realizácie nadradenej dopravnej infraštruktúry verejnoprospešnej stavby Rýchlostnej cesty R8 Nitra – Križovatka R2 vo variante odporúčanom v zmysle ekonomického hodnotia ÚHP MF SR a rozhodnutia nášho jediného akcionára MDV SR, môže v existujúcom koridore a v napojení na 4-prúdovú cestu I/64 byť komfort bývania budúcich vlastníkov bytových a rodinných domov potenciálne a podstatne ovplyvnený hlukom, vibráciami a emisiami, nakoľko existujúca pozemná komunikácia cesta I/64 už aktuálne preberá funkciu rýchlostnej komunikácie v stavebno-technických parametroch po mimoúrovňovú križovatku (MÚK) Priemyselný park Nitra západ. Realizácia MÚK „Šindolka" na rozšírenej Ceste I/64 je len potvrdením aktuálnej a výhľadovej veľmi vysokej dopravnej intenzity na základe dopravno-kapacitného posúdenia dotknutého územia.

Rýchlostná cesta R1a v prevádzke

NDS ako vlastník, správca a prevádzkovateľ diaľnic a rýchlostných ciest **vo všeobecnosti požaduje:**

- dodržiavať ustanovenia zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách v znení neskorších predpisov (cestný zákon),
- rešpektovať koridor a ochranné pásmo rýchlostnej cesty, ktoré je v zmysle § 11 cestného zákona v znení neskorších predpisov vo vzdialenosti 100 metrov od osi vozovky priľahlého jazdného pásu,
- vyznačiť v územnoplánovacej dokumentácii ochranné pásmo rýchlostnej cesty,

telefón +421 2 583 11 111
fax +421 2 583 11 706
web www.ndsas.sk

bankové spojenie
UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.
pobočka zahraničnej banky
SWIFT UNCRSKBX
číslo účtu SK30 1111 0000 0066 2485 9013

Zapísaný v obchodnom registri
Okresného súdu Bratislava I
oddiel Sa
vložka číslo 3518/B

IČO 35 919 001
DIČ 2021937775
IČ DPH SK 2021937775

- v súlade s ustanoveniami cestného zákona v cestných ochranných pásmach je zakázaná alebo obmedzená činnosť, ktorá by mohla ohroziť rýchlostné cesty alebo premávku na nich. Príslušný cestný správny orgán, v tomto prípade Ministerstvo dopravy a výstavby SR (ďalej len „MDV SR"), môže v odôvodnených prípadoch udeliť výnimku z tohto zákazu a zároveň môže nariadiť vlastníkovi, správcovi alebo užívateľovi nehnuteľnosti alebo zariadenia, aby v cestnom ochrannom pásme odstránil alebo upravil stavbu,
- požiadať o výnimku zo zákazu činnosti v ochrannom pásme rýchlostnej cesty cestný správny orgán MDV SR a postupovať v zmysle cestného zákona,
- ďalšie stupne projektovej dokumentácie oznámiť a zaslať NDS na vyjadrenie,
- stavebnou činnosťou nezasahovať do cestného telesa rýchlostnej cesty a jeho súčasti,
- na základe vyššie uvedeného, Vás žiadame všetky investičné akcie (výstavba rodinných domov, bytových domov, polyfunkčných objektov, priemyselných parkov, inžinierske siete...), ktoré budú navrhované v blízkosti prevádzkovanej rýchlostnej cesty predložiť na vyjadrenie NDS,
- v prípade návrhu zmeny využitia takto posudzovaného územia pre bývanie v ochrannom pásme rýchlostnej cesty, t. j. na vonkajšie prostredie s budovami na trvalé bývanie, je nutné individuálne posúdiť podľa rozsahu zámeru, aké regulatívy vzhľadom ku požiadavkám na ochranu vnútorného prostredia budov a priľahlého územia pred hlukom musia byť v danej lokalite prijaté.
- požadujeme postupovať v zmysle bodu 1.9. prílohy k vyhláške č. 549/2007 Z. z. Ministerstva zdravotníctva SR, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípadných hodnotách hluku, infrazvuku a vibráciách a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí a v znení vyhlášky č. 237/2009 Z. z., aby si investor vyžiadal stanovisko od príslušného orgánu verejného zdravotníctva, či sa môžu umiestňovať nové budovy na bývanie a budovy vyžadujúce tiché prostredie okrem škôl, škôlok, nemocničných izieb a účelovo podobných budov aj v území, kde hluk z dopravy prekračuje hodnoty uvedené v tabuľke č.1 pre kategóriu územia II., alebo v území, kde takéto prekročenie je možné v budúcnosti očakávať.
- pri aktualizácii územnoplánovacej dokumentácie v prípade návrhu nových lokalít v blízkosti a v ochrannom pásme rýchlostnej cesty požadujeme využívať aktuálne strategické hlukové mapy a akčné plány pred hlukom http://www.avekol.sk/strategicke-hlukove-mapy-2016/narodna-dialnicna-spolocnost-as/
- požadujeme prešetrenie umiestnenia a povolenia bytových jednotiek v zaťaženom území hlukom a emisiami, ktoré je v kompetencii rezortného štátneho orgánu ochrany zdravia Útvaru vedúceho hygienika rezortu MDV SR a Regionálneho úradu verejného zdravotníctva, ako orgánov ochrany verejného zdravia.
- avšak upozorňujeme, že rodinné a bytové domy vybudované v blízkosti rýchlostnej cesty môžu byť vystavené zvýšeným hladinám hluku, ktoré NDS neplánuje riešiť, a to z dôvodu, že poloha trasovania rýchlostnej cesty s jej vplyvom na okolie je v súčasnosti zrejmá. Preto ďalej upozorňujeme, že budúcim funkčným rozširovaním navrhovaných lokalít s funkciou bývania v ochrannom pásme a v blízkosti rýchlostnej cesty bude návrh protihlukových opatrení výhradne

vecou na strane investora budúcej zástavby. Je potrebné upozorniť, že dodatočné protihlukové opatrenia nebude možné nárokovať u správcu rýchlostnej cesty.

- Ďalej vo všeobecnosti z pohľadu ochrany pripravovaných a prevádzkovaných diaľnic a rýchlostných ciest upozorňujeme na novelu č. 149/2021 Z. z. zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, v zmysle ktorej citujeme: „V § 11 ods. 1 prvá veta znie: „Na ochranu diaľnic, ciest a miestnych ciest a premávky na nich mimo zastavaného územia obce vymedzeného platným územným plánom obce slúžia cestné ochranné pásma; ak ide o obec, ktorá nie je povinná mať územný plán podľa osobitného predpisu,3f) cestné ochranné pásmo vzniká mimo skutočne zastavaného územia obce."

Rýchlostná cesta R8 Nitra – Križovatka R2

NDS v decembri 2020 prebrala aktuálny dopravnoinžiniersky a socioekonomický podklad Štúdiu realizovateľnosti Rýchlostná cesta R8 Nitra – križovatka R2, ktorá je v zmysle platnej legislatívy nevyhnutým podkladom pre začatie predprojektovej a projektovej prípravy infraštruktúrnych projektov. Kompletná Štúdia realizovateľnosti je zverejnená na informačnom portáli NDS https://ndsas.sk/stavby/studie-realizovatelnosti?feasibility_study_list%5Bpage%5D=2.

Dňa 15.5.2021 bolo vydané hodnotenie Útvaru hodnoty za peniaze Ministerstva financií SR (ďalej ÚHP MF SR) s odporúčaním ďalej pripravovať trasu vo variante H. Variant H v celej svojej dĺžke vedie v stope jestvujúcej cesty I/64.

NDS následne požiadala Ministerstvo dopravy a výstavby SR (ďalej MDV SR) o usmernenie, ktorý zo študovaných variantov Rýchlostnej cesty R8 v koridore medzi Nitrou a Bánovcami nad Bebravou má byť predmetom ďalšej predinvestičnej prípravy, nakoľko varianty s lepšou ekonomickou návratnosťou nie sú v súlade so STN, alebo nevyhovujú kapacitne v zmysle TP a naopak varianty, ktoré rešpektujú STN a kapacitne vyhovujú v zmysle TP, majú najhoršiu ekonomickú návratnosť.

MDV SR dňa 29.6.2021 vydalo usmernenie v ďalšej investičnej príprave Rýchlostnej cesty R8 pokračovať podľa **variantu G**. Tento variant Rýchlostnej cesty R8 je vo väčšine trasy zhodný variantom H, ale uvažuje s alternatívnym južným napojením na komunikáciu R1A, ktoré z časti využíva trasu jestvujúcej cesty I/64 v oblasti priemyselného parku Nitra sever a areálu Jaguar-LandRover. Jedná sa o variant novostavby rýchlostnej cesty v trase R1A Nitra - Jelšovce - R2 Bánovce nad Bebravou so šírkovým usporiadaním podľa kategórie R 24,5/100.

Vzhľadom na skutočnosť, že bude prebiehať nový proces EIA, v ktorom budú posudzované varianty zo Štúdie realizovateľnosti (budú posudzované niektoré z variantov A-E, keďže v predchádzajúcom procese EIA boli odsúhlasené vydaním kladného Záverečného stanoviska EIA), žiadame do etapy nového procesu EIA a do etapy finálnej stabilizácie trasovania vydaním právoplatného záverečného stanoviska EIA a následne vydaním právoplatného územného rozhodnutia na umiestnenie verejnoprospešnej líniovej stavby chrániť a rešpektovať záväzný koridor nadradenej dopravnej infraštruktúry pripravovanej Rýchlostnej cesty R8 Nitra – Križovatka R2 v zmysle aktuálne odporúčaných variantov G,H, ako aj ostatných odsúhlasených variantov

NÁRODNÁ DIAĽNIČNÁ SPOLOČNOSŤ

Národná diaľničná spoločnosť, a.s.
Dúbravská cesta 14
841 04 Bratislava
Slovenská republika

podľa Záverečného stanoviska EIA (zo dňa 24.1.2011), ktoré sú schválené a zapracované v územnoplánovacej dokumentácii vyššieho stupňa.

Národná diaľničná spoločnosť, a.s.
Dúbravská cesta 14 841 04 Bratislava
Slovenská republika
IČO 35 919 001 IČ DPH SK2021937775
- 42 -

S pozdravom

Ing. Miloš Vicena
Investičný riaditeľ

Na vedomie:
Ministerstvo dopravy a výstavby Slovenskej republiky, Odbor stratégie dopravy, Námestie slobody č. 6, P.O.BOX 100, 810 05 Bratislava.

telefón +421 2 583 11 111
fax +421 2 583 11 706
web www.ndsas.sk

bankové spojenie
UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.
pobočka zahraničnej banky
SWIFT UNCRSKBX
číslo účtu SK30 1111 0000 0066 2485 9013

Zapísaný v obchodnom registri
Okresného súdu Bratislava I
oddiel Sa
vložka číslo 3518/B

IČO 35 919 001
DIČ 2021937775
IČ DPH SK 2021937775

23. Železnice SR, Generálne riaditeľstvo, Odbor rozvoja, Klemensova 8, 813 61 Bratislava

ŽELEZNICE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

RF349489548SK

GENERÁLNE RIADITEĽSTVO
Odbor expertízy
Klemensova 8, 813 61 Bratislava

Mesto Nitra - Mestský úrad v Nitre
950 06 NITRA, Stefánikova trieda 60
Dátum: 25. 10. 2021
Evidencia číslo: 1/ 147-524 Číslo spisu: 13222/21
Prílohy/listy: Vybavuje:

Mestský úrad v Nitre
Útvar hlavného architekta
Štefánikova tr. 60
950 06 Nitra

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
ÚHA 13222/2021/20. 09. 2021	34793/2021/O230-2	Mgr. Franciska Nagy /02/20297890	20. 10. 2021

Prerokovanie návrhu územnoplánovacej dokumentácie : „Územný plán zóny Šindolka I, Nitra“ – *stanovisko*

Na základe Vášho listu č. ÚHA 13222/2021, odbor expertízy GR ŽSR, ako dotknutý orgán na základe zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov a zákona č. 513/2009 o dráhach, v znení neskorších predpisov, Vám oznamuje:

- že po oboznámení sa s umiestnením územia, ktoré je predmetom územnoplánovacej dokumentácie *„Územný plán zóny Šindolka I, Nitra“* **nemá pripomienky**.

S pozdravom

ŽSR Železnice Slovenskej republiky
Generálne riaditeľstvo
Odbor expertízy
Klemensova 8
813 61 Bratislava
www.zsr.sk

Ing. Ivan Štecko
riaditeľ odboru

Za správnosť vyhotovenia: Mgr. Franciska Nagy

Telefón	E-mail	IČO	DIČ	IČ DPH
(02) 2029 7765	gro230@zsr.sk	0031364501	2020480121	SK2020480121

ŽSR sú zapísané v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, v oddiele Po, vo vložke 312/B

24. Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Nitre, Štefánikova trieda 58, 9496 3 Nitra

Elektr. pošta zo dňa 10. FEB. 2022 | ev.č. 10665/22, | č. UHA 543/2022 |

Regionálny úrad verejného zdravotníctva
so sídlom v Nitre, Ul. Štefánikova č. 58, PSČ 949 63

Mestský úrad v Nitre
Štefánikova tr. 60
950 06 Nitra

Vaše číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/Linka	Nitra
ÚHA 543/2022	HZP/A/2022/00450	RNDr. Kraváriková,MPH Ing. Šabík	09. 02. 2022

Vec
Záväzné stanovisko
k „Územnému plánu zóny Šindolka I., Nitra"

Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Nitre ako príslušný orgán podľa § 3 ods. 1 písm. c) zákona č. 355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len zák.č.355/2007 Z.z.) vo veci návrhu Mesta Nitra, Štefánikova 60, Nitra k „Územnému plánu zóny Šindolka I., Nitra", podľa § 6 ods. 3 písm. g) a § 13 ods. 3 písm. b) zák. č. 355/2007 Z.z. vydáva toto

záväzné stanovisko

Súhlasí sa s návrhom Mesta Nitra, Štefánikova 60, Nitra, IČO 00 308 307 k „„Územnému plánu zóny Šindolka I., Nitra".

Regionálnemu úradu verejného zdravotníctva so sídlom v Nitre bol dňa 12.01.2022 doručený návrh riešenia Územného plánu zóny Šindolka I., Nitra, ktorý spracoval Ing. arch. Peter Mizia, NEUTRA architektonický ateliér, Farská 1, Nitra v mesiaci august 2021.

Vymedzené územie zóny Šindolka I. je svažité v súčasnosti poľnohospodársky nevyužívané. Časť územia je pokrytá kroviskami. Prístup do územia je z Dražovskej ulice a z cesty I. triedy č.64 cez Prvosienkovú ulicu a Dolnohorskú ulicu. Na vymedzenom území prebieha realizácia inžinierskych sietí a komunikácii v súvislosti so stavbou mimoúrovňovej križovatky Šindolka. V kontaktnom území v priestoroch ulíc sú vedené vzdušné a zemné káblové NN vedenia, STL plynovod, verejný vodovod a v polohe Dražovskej ulice je uložený prepojovací 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.

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

- rešpektuje sa urbanistická os mestského charakteru s pomenovaním Dražovská os, ktorá bude tvoriť základnú tranzitnú dopravnú os v území a súčasne bude tvoriť hlavné dopravné prepojenie novej obytnej mestskej časti k mestskému centru. Územná transformácia v danej osi predpokladá sformovanie polyfunkčnej línie s lokálnym a mestským dopravno-spoločenským 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.
Centrálna oblasť 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 tangentuje 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 cielenou 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.
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. 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.

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.

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 Drážovskej 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 okruhová vodovodná sieť, napája sa na jestvujúce vodovodné potrubie Lupka –Zobor HDPE D225 a cez riešené územie sa okruhuje s jestvujúcou rozvodnou sieťou na ul. Dolnohorská PVC DN 100. Na vodovodných rádoch budú osadené podzemné hydranty a vodárenské uzávery.

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.

Vzhľadom k tomu, že predložená dokumentácia netvorila dostatočný podklad k vydaniu záväzného stanoviska bolo potrebné dokumentáciu doplniť o akustickú štúdiu, ktorá zhodnotí hluk z pozemnej cestnej dopravy v navrhovanej lokalite a posúdi vhodnosť územia pre navrhovanú funkciu bývania a občianskej vybavenosti. Dňa 07.02.2022 bola dokumentácia doplnená o požadovanú akustickú štúdiu, ktorá predikovala hluk z pozemnej cestnej dopravy v navrhovanej lokalite a posúdila vhodnosť územia pre navrhovanú funkciu bývania a občianskej vybavenosti.

Určujúce veličiny hluku vo vonkajšom prostredí z pozemnej cestnej dopravy sú uvedené v tabuľke č. 1 prílohy k vyhláške MZ SR č. 549/2007 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v znení vyhlášky MZ SR č. 237/2009 Z.z .
Na základe súhlasného stanoviska orgánu na ochranu zdravia sa môžu umiestňovať nové budovy na bývanie a budovy vyžadujúce tiché prostredie okrem **škôl, škôlok, nemocničných izieb a podobne** aj v území, kde hluk z dopravy prekračuje hodnoty uvedené v tabuľke pre kategóriu územia II, alebo v území, kde takéto prekročenie je možné v budúcnosti očakávať,
a) ak sa vykonajú opatrenia na ochranu ich vnútorného prostredia (§ 20 a 27 zákona č. 355/2007 Z. z.)
b) ak posudzovaná hodnota v primeranej časti priľahlého vonkajšieho prostredia budovy na bývanie alebo oddychovej zóny v tesnej blízkosti budovy na bývanie neprekročí prípustné hodnoty uvedené v tabuľke č. 1 pre kategóriu územia III o viac ako 5 dB.

Vzhľadom na realizáciu protihlukových stien v oblasti mimoúrovňovej križovatky a novom úseku cesty I/64 je možné konštatovať, **že územie je vhodné na výstavbu bytových domov**, nakoľko je splnená vyššie uvedená podmienka b) platnej vyhlášky MZ SR, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku vo vonkajšom prostredí.

Upozorňujeme, že:
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie (projekt pre územné konanie) bude **nutné predložiť akustickú štúdiu**, ktorá zhodnotí hluk z pozemnej cestnej dopravy pred fasádami navrhovaných obytných budov a stanoví potrebnú vzduchovú stavebnú nepriezvučnosť obvodových stavebných konštrukcií, pri súčasnej potrebnej výmene vzduchu vo vnútorných priestoroch, prípadne navrhne spôsob výmeny vzduchu vo vnútorných priestoroch bytových domov tak, aby bol splnený aj bod a) uvedenej vyhlášky (viď vyššie).

MUDr. Mgr. Katarína Tináková, MPH, MHA
regionálna hygienička

Dostanú:
1. a/a pre spis na RÚVZ so sídlom v Nitre

27. SPP - distribúcia a.s., Mlynské nivy 44/b, 825 19 Bratislava

Distribúcia SPP
Mlynské nivy 44/b, 825 11 Bratislava

RF508287780SK

Akciová spoločnosť

Akciová spoločnosť je zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava 1, oddiel Sa, vložka číslo 3481/B

SPP – distribúcia, a.s.
Mlynské nivy 44/b
825 11 Bratislava 26
IČO:35910739
- 488 -

Mesto Nitra
Mestský úrad
Štefániková tr. 60
950 06 Nitra

váš list číslo / z dňa:	naše číslo:	vybavuje / linka:	v Nitre:
ÚHA 13222/2021 / 20.09.2021	**DPSMK**	**Ing.V.Suchý / 3702**	**05.10.2021**

Vec: Územnoplánovacia dokumentácia (ďalej aj ako „ÚPD"): **Územný plán zóny Šindolka I., Nitra**

ÚPD: **ÚPN-Z Šindolka I., Nitra**
Stupeň ÚPD: **Návrh - Oznámenie a Prerokovanie**
Riešené územie: mesto **Nitra** - zóna **Šindolka**
Obstarávateľ ÚPD: **Mesto Nitra**
Zhotoviteľ ÚPD: **Ing. arch. Peter Mizia**

Mesto Nitra - Mestský úrad v Nitre
950 06 NITRA, Štefánikova trieda 60
Dátum: 08. 10. 2021
Evidenčné číslo: 145744 Číslo spisu: 13222/21

Vyjadrenie k ÚPD:

Spoločnosť **SPP – distribúcia, a.s.** so sídlom: Mlynské nivy 44/b, Bratislava, IČO: 35910739 (ďalej aj ako „**SPP-D**"), ako **prevádzkovateľ** plynovodnej distribučnej siete (ďalej len „**PDS**") **podľa** ustanovení **zákona č. 251/2012 Z.z.** o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, týmto zároveň ako **dotknutý** orgán **podľa** ustanovení **zákona č. 50/1976 Z.z.** o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, podáva vyjadrenie k **Návrhu územného plánu zóny Šindolka I., Nitra** (v texte aj ako „**ÚPN-Z**").

1. **Znázornenie** umiestnenia **plynárenských zariadení**, (ďalej len „**PZ**") vrátane ich príslušenstva (napr. zariadenia katódovej ochrany) v riešenom území, platné k dátumu vydania tohto vyjadrenia, bolo zaslané vo formáte „**.pdf**" ako príloha e-mailu, na e-mailovú adresu: „**Eva.Ligacova@msunitra.sk**". Existujúce PZ je nevyhnutné **zakresliť do ÚPD**. V prípade, ak e-mail so znázornením umiestnenia nami prevádzkovaných zariadení nebol na vyššie uvedenú adresu doručený, alebo sa vyskytol akýkoľvek problém s otvorením jeho prílohy, kontaktujte nás prosím e-mailom zaslaným na e-mailovú adresu: „**vojtech.suchy@spp-distribucia.sk**" s požiadavkou na zaslanie znázornenia umiestnenia nami prevádzkovaných zariadení v tlačenej forme.
2. Požadujeme **zachovať** a rešpektovať **ochranné a bezpečnostné pásma** (ďalej len „**OP** a **BP**") existujúcich PZ tak, ako tieto vyplývajú z ustanovení všeobecne záväzných právnych predpisov. Podrobnosti o rozsahu OP a BP a obmedzeniach v týchto pásmach je možné získať na základe žiadosti zaslanej na oddelenie prevádzky SPP-D.
3. Prípadnú **plynofikáciu** riešených území požadujeme riešiť **koncepčne** v súlade s podmienkami, vyplývajúcimi zo všeobecne záväzných právnych predpisov a na základe podmienok a vyjadrení SPP-D, ako prevádzkovateľa PDS.
4. V prípade požiadavky na uskutočnenie **preložky** existujúcich PZ prevádzkovaných SPP-D, je potrebné kontaktovať oddelenie prevádzky SPP-D, ktoré možnosť realizácie preložky posúdi a stanoví konkrétne podmienky jej realizácie.
5. Podľa ustanovenia § 79 ods. 5 a 6 a ustanovenia § 80 ods. 4 zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zriaďovať **stavby v OP a BP** PZ a vykonávať činnosti v OP PZ možno len po predchádzajúcom súhlase prevádzkovateľa PDS a za podmienok ním určených. Súhlas prevádzkovateľa PDS na zriadenie stavby je dokladom pre územné a stavebné konanie, pričom každá projektová dokumentácia alebo iná dokumentácia stavieb, drobných stavieb, informačných, propagačných a/alebo reklamných zariadení, stavebných prác, terénnych úprav alebo ťažobných prác, sa posudzuje individuálne na základe žiadosti, ktorej vzor je zverejnený na webovom sídle SPP-D: „**www.spp-distribucia.sk**".
6. **Agendu**, týkajúcu sa PZ prevádzkovaných SPP-D v súvislosti s procesom tvorby **ÚPD** vybavuje: „SPP - distribúcia, a.s., **oddelenie stratégie siete - koncepcia a hydraulika MS**, Levická 9, 949 01 Nitra".

telefón:	037/2423702	číslo účtu:	2627712668/1100	IČO:	35910739
fax:		banka:	Tatra banka, a.s.	IČ DPH:	SK2021931109
e-mail:	vojtech.suchy@spp-distribucia.sk	web:	www.spp-distribucia.sk	DIČ:	2021931109

- 1/2 -

7. O presné **vytýčenie** existujúcich PZ prevádzkovaných SPP-D je možné požiadať na adrese: „SPP - distribúcia, a.s., **oddelenie prevádzky - NR, KN, GA**, Levická 9, 949 01 Nitra". Podrobnosti týkajúce sa postupu pri vytýčení PZ a podmienky, za akých je táto služba poskytovaná, sú zverejnené na webovom sídle SPP-D: „www.spp-distribucia.sk".
8. Všeobecné **podmienky** týkajúce sa **rozširovania PDS a pripájania** odberateľov, priemyselných alebo obytných zón k PDS prevádzkovanej SPP-D, sú obsiahnuté v prevádzkovom poriadku SPP-D, zverejnenom na webovom sídle SPP-D: „www.spp-distribucia.sk".
9. Toto vyjadrenie slúži **iba pre** účely spracovania **ÚPD**. Nie je súhlasným vyjadrením SPP-D k technickému riešeniu navrhovaných PZ, ani nie je súhlasným vyjadrením SPP-D k uskutočneniu stavieb v riešenom území.

S pozdravom,

SPP – distribúcia, a.s.
Mlynské nivy 44/b
825 11 Bratislava 26
IČO:35910739
- 488 -

Ing. Vojtech Suchý
špecialista koncepie a hydrauliky MS – senior

Prílohy:

Stav PZ v riešenom území zóny Šindolka I., Nitra

telefón: 037/2423702 číslo účtu: 2627712668/1100 IČO: 35910739
fax: banka: Tatra banka, a.s. IČ DPH: SK2021931109
e-mail: vojtech.suchy@spp-distribucia.sk web: www.spp-distribucia.sk DIČ: 2021931109

Distribúcia SPP

Katastrálne územie: Zobor

VYSVETLIVKY

- NTL plynovod
- STL1 plynovod
- STL2 plynovod
- VTL plynovod
- Anódové uzemnenie Vertikálne
- Optický kábel
- Anódové uzemnenie
- Kábel PKO
- Elektrická prípojka
- Cudzí plynovod
- Zrušené
- Katastrálne územie
- Výstavba

Použite v súlade s internými predpismi.

Distribúcia SPP

Katastrálne územie: Zobor

2

M 1:2000

0m 70m 140m 210m 280m

VYSVETLIVKY

- NTL plynovod
- STL1 plynovod
- STL2 plynovod
- VTL plynovod
- Anódové uzemnenie Vertikálne
- Optický kábel
- Anódové uzemnenie
- Kábel PKO
- Elektrická prípojka
- Cudzí plynovod
- Zrušené
- Katastrálne územie
- Výstavba

Použite v súlade s interným predpisom.

30. Slovenský vodohospodársky podnik Š.p., OZ Piešťany, Nábrežie I. Krasku /834/3, 921 80 Piešťany

RF399790469SK

SLOVENSKÝ VODOHOSPODÁRSKY PODNIK, štátny podnik

SLOVENSKÝ VODOHOSPODÁRSKY PODNIK, štátny podnik
Odštepný závod Piešťany
Nábrežie Ivana Krasku č. 3/834, 921 80 Piešťany

Mesto Nitra - Mestský úrad v Nitre
950 06 NITRA, Štefánikova trieda 60
Dátum: 29. 10. 2021
Evidenčné číslo: 1/ 148487 Číslo spisu: 13222/21
Prílohy/listy: Vybavuje: li

Mesto Nitra
Mestský úrad v Nitre
Štefánikova trieda 60
950 06 Nitra

Váš list / zo dňa	Naše číslo	Vybavuje / linka	Piešťany
ÚHA 13222/2021 20.9.2021	CS SVP OZ PN 1308/2021/9 CZ 36280/220	Ing. Šille/209	26.10.2021

Vec
Návrh Územného plánu zóny Šindolka I., Nitra - stanovisko

Listom, doručeným dňa 27.9.2021, ste nám zaslali oznámenie o prerokovaní Územného plánu zóny Šindolka I., Nitra spolu so žiadosťou o stanovisko.

Riešenie je cielené 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.

Z hľadiska správcu vodných tokov a povodia Vám dávame nasledovné stanovisko:

K predkladanej územnoplánovacej dokumentácii *nemáme zásadné pripomienky*. Navrhovaná lokalita sa nenachádza v blízkosti nami spravovaných vodných tokov a požiadavky z predchádzajúcich stupňov ÚPN sú v dostatočnej miere zohľadnené v návrhu ÚPN-Z Šindolka I., Nitra.

SLOVENSKÝ VODOHOSPODÁRSKY PODNIK, štátny podnik
Odštepný závod Piešťany
Nábrežie Ivana Krasku 3/834
921 80 Piešťany -12-

Na vedomie:
Správa povodia dolnej Nitry, Nitra
OZ Piešťany, Odbor 210

Ing. Ladislav Glinda
riaditeľ
Odštepného závodu Piešťany

Podnik je zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica oddiel Pš, vložka číslo 713/S
Identifikačné údaje: IČO 36022047, DIČ 2020066213, IČ DPH SK 2020066213
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a. s. IBAN: SK72 0200 0000 0029 6006 0157 BIC: SUBASKBX
Úsek: riaditeľa OZ, technického námestníka, ekonomického námestníka, dispečing, spojovateľka
Telefón: 033/776 41 01, 033/776 43 01, 033/776 44 01, 033/776 48 09, 033/776 41 11
Email: vah@svp.sk, tn.vah@svp.sk, en.vah@svp.sk, dispecing.vah@svp.sk

33. Štátny geologický ústav DŠ, Mlynská dolina 1, 817 04 Bratislava

UHA

ŠTÁTNY GEOLOGICKÝ ÚSTAV DIONÝZA ŠTÚRA

MLYNSKÁ DOLINA 1, 817 04 BRATISLAVA 11

Mestský úrad v Nitre
950 06 Nitra, Štefánikova trieda 60
Dátum: 30-09-2021
Evidenčné číslo: 1/ 141964 Číslo spisu: 1/3222/21
Prílohy/listy: Vybavuje: Lit Kaudla

Mesto Nitra
Mestský úrad v Nitre
Štefánikova tr. 60
950 06 NITRA

Vaše číslo / zo dňa	Naše číslo	Vybavuje / linka	Bratislava
ÚHA 1322/2021 20.9.2021	1/21-231-632 (3019/21-231-1860)	Šebestová Jana +421 259375362	30.9.2021

Vec

Územný plán zóny Šindolka I., Nitra - oznam

Váš list po vypracovaní substanoviska sme postúpili na vyjadrenie MŽP SR, sekcii geológie a prírodných zdrojov, Bratislava.

S pozdravom

Štátny geologický ústav Dionýza Štúra
Mlynská dolina 1 17
817 04 BRATISLAVA 11

Príloha

bez prílohy

Ing. Jozef Mižák
vedúci oddelenia geofondu

Tel.: ++421-2-593 75 111, 547 73 408 (sekret.)
Fax: ++421-2-547 71 940
E-mail: secretary@geology.sk

Bankové spojenie: ŠTÁTNA POKLADNICA
BIC/SWIFT: SPSRSKBA
Č. ú./IBAN: SK 37 8180 0000 0070 0039 0960
IČO:31753604
IČ DPH: SK2020719646

34. Štátna ochrana prírody SR, Správa CHKO Ponitrie, Samova 3, 94901 Nitra

VHA

ŠTÁTNA OCHRANA PRÍRODY SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Správa Chránenej krajinnej oblasti Ponitrie

Mestský úrad v Nitre
950 06 NITRA, Štefánikova trieda 60
Dátum: 04. 10. 2021
Evidenčné číslo: 143026
Číslo spisu: 13222/21
Prílohy/listy:
Vybavuje:

Mestský úrad Nitra
Štefánikova tr. 60
950 06 Nitra

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje	Nitra
ÚHA 13222/2021	CHKO PN /196-001/2021	Ing. Eva Ďurečková	30.9.2021

Vec: „Územný plán zóny Šindolka I., Nitra" - stanovisko.

A. Vstupné údaje

Predmet: Vytvorenie priestorových podmienok pre rozvoj bývania (rodinné domy, bytové domy a polyfunkčné bytové domy) s limitovanou podlažnosťou do 6 nadzemných podlaží, vrátane dopravného napojenia a pripojenia na inžinierske siete .

Obstarávateľ: Mesto Nitra, Štefánikova tr. 60, 950 06 Nitra

Účel: Stanovisko sa vydáva v zmysle § 9 ods. 1 pís. a) zákona č. 543/2002 o ochrane prírody a krajiny, v znení neskorších predpisov.

Podklady: „Šindolka I., Nitra Územný plán zóny", textová a mapová časť, 8/2021, spracovateľ NEUTRA architektonický atelier - Ing. arch. Peter Mizia, Farská č. 1, 949 01 Nitra, podklady Správy CHKO Ponitrie.

B. Stanovisko

Identifikácia územia: Dotknuté územie sa nachádza v Nitrianskom kraji, v okrese Nitra, k. ú. Zobor (Nitra), parcely číslo C-KN 4845/2, 4839/2, 4847/17, 4805/23, 4848/1, 4839/14, 4835/2, 4845/7, 4457/18, 4839/1, 4835/40, 4835/14, 4457/109, 4457/6, 4835/39, 4839/3 a 4845/6. Dotknuté územie sa nachádza napravo od cesty I/64 (Nitra - Dražovce) a vymedzené je ulicami Dražovská, Prvosienková, Dolnohorská a pozemkami areálu Strednej poľnohospodárskej školy. Parcely sa nachádzajú mimo zastavaného územia mesta Nitra. Územie je lokalizované v náväznosti na existujúcu hranicu zastavaného územia mesta Nitra.

Hodnotenie z hľadiska ochrany prírody a krajiny:

Jedná sa o poľnohospodársky dlhodobo nevyužívané plochy, porastené synantropnou až ruderálnou vegetáciou, v severovýchodnej časti s výskytom náletových drevín a krovín,
Na plochách, ktoré sú predmetom aktuálnej územnoplánovacej dokumentácie mesta Nitra platí v zmysle zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov **prvý stupeň ochrany.**

Návrh riešenia:

Dotknuté územie, ktoré je predmetom Územného plánu zóny Šindolka I., Nitra je lokalizované na poľnohospodársky dlhodobo nevyužívané plochy, porastené synantropnou až ruderálnou vegetáciou, v severovýchodnej časti s výskytom náletových drevín a krovín.

Na plochách, ktoré sú predmetom aktuálnej územnoplánovacej dokumentácie mesta Nitra neevidujeme výskyt biotopov európskeho a národného významu.

Správa Chránenej krajinnej oblasti Ponitrie | Samova ul. 3 | 949 01 Nitra |Slovenská republika
tel.: 037/776 49 01 | e-mail: chko.ponitrie@sopsr.sk | IBAN: SK35 8180 0000 0070 0039 0899
IČO: 17058520 | DIČ: 2021526188 | IČDPH: SK2021526188

V zmysle zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov platí v území prvý stupeň ochrany.

Pri realizovaní návrhov vyplývajúcich z územnoplánovacej dokumentácie mesta Nitra je potrebné zohľadniť záujmové územia ochrany prírody a rešpektovať tieto zásady:

Nezasahovať negatívne do záujmových území ochrany prírody a prvkov územného systému ekologickej stability.

Zachovať nezastavanú prechodovú zónu pozdĺž vodných tokov v šírke minimálne 10 m od vonkajšej hranice brehového porastu, ktorá by spĺňala funkciu ochranného pásma biokoridoru a zároveň manipulačného priestoru umožňujúceho pohyb stavebnej mechanizácie, poprípade v budúcnosti ošetrovanie drevín.

V zastavanom území navrhovať dostatočný podiel trávnatých pôch s drevinami. Výber drevín prispôsobiť meniacim sa klimatickým pomerom a stanovištným podmienkam, podiel zelených nezastavaných plôch v území zachovať v minimálnom rozsahu 40 %.

Vytvoriť podmienky pre zamedzenie odtoku zrážkových vôd zo spevnených plôch, zabezpečiť ich zachytávanie a využívanie na závlahu plôch s vegetáciou.

Pri návrhoch nových obytných súborov resp. nových zón na IBV je potrebné zabezpečiť územnú rezervu pre funkčnú uličnú zeleň bez kolízie s podzemnými alebo vzdušnými koridormi inžinierskych sietí.

Pri realizovaní stavebnej činnosti v zmysle návrhov aktuálnej územnoplánovacej dokumentácie obce je potrebné minimálnym spôsobom zasiahnuť do existujúcej mimolesnej drevinovej vegetácie. V prípade nevyhnutných výrubov v súvislosti so stavebnou činnosťou je potrebné postupovať v zmysle § 47 a § 48 Zákona o ochrane prírody a krajiny. Zohľadňovať vegetačné a hniezdne obdobie z dôvodu eliminácie škôd na prípadných hniezdnych druhoch, určiť v predstihu spoločenskú hodnotu drevín a krovín určených na výrub ako aj zabezpečiť náhradnú výsadbu za zlikvidované dreviny a kroviny.

Pri návrhoch vegetačných úprav v zastavanom území prednostne využívať domáce druhy drevín a krovín, resp. druhy ktoré nemajú potenciál nekontrolovane sa šíriť, z dôvodu zamedzenia šírenia nepôvodných a inváznych druhov rastlín a drevín.

V územnoplánovacej dokumentácii mesta je potrebné aktualizovať informácie o prvkoch ekologickej stability územia, v zmysle spracovaného dokumentu Regionálny územný systém ekologickej stability okresu Nitra (rok spracovania 2019).

S pozdravom

Ing. Radimír Siklienka, PhD.
riaditeľ Správy CHKO Ponitrie

42. Západoslovenská energetika, a. s., Regionálna správa sietí, Čulenova 6, 816 47 Bratislava

ZÁPADOSLOVENSKÁ DISTRIBUČNÁ

Nitra 15. 12. 2021

Prehodnotené stanovisko k žiadosti o vyjadrenie k možnosti pripojenia.

Vážený zákazník,

dňa 07.12.2021 bola našej spoločnosti doručená Vaša Žiadosť o prehodnotenie stanoviska k možnosti pripojenia plánovanej obytnej zóny Šindolka (ďalej len „**Žiadosť**").

Žiadosťou ste nás požiadali o prehodnotenie stanoviska k možnosti pripojenia navrhnutého 22 kV káblového rozvodu smerom k jestvujúcej TS 0051-435 Zobor. Upozorňujete, že navrhnuté prepojenie je ťažko realizovateľné s pohľadu majetko-právneho vysporiadania jestvujúcich pozemkov a nie je súvisiace s plánovanou lokalitou.

Oznamujeme Vám, že uvedené technické riešenie sme riadne preverili a dávame Vám nový návrh 22 kV pripojenia, ktorý v uvedenej lokalite je možné realizovať :

- Vybudovanie nového 22 kV zemného káblového rozvodu pre nové TS v Zóne Šindolka káblom typu NA2XS(F) 2Y 3x1x240 mm2 v úseku od jestvujúcej TS Šindolka cez plánované nové TS v počte 3 ks až do jestvujúcej TS 0051-203 Zobor Šindolka – **viď príloha** technický návrh nového pripojenia VNk a TS.
- Vybudovanie nových kioskových trafostaníc do výkonu trafa 2x 1000 kVA.
- Osadenie nových transformátorov v týchto TS o výkone 2x 1000 kVA.
- Osadenie nového VN rozvádzača vo vyhotovení KKTT v TS 2 a TS 3 a v TS 1 VN rozvádzač KKKTT.

Všetky technické podmienky ohľadom navrhnutého NN distribučného rozvodu v danej lokalite zostávajú v platnosti.

V prípade záujmu o vyššie uvedené technické riešenie budúceho pripojenia, zabezpečte vypracovanie projektovej dokumentácie (ďalej PD) pre územné rozhodnutie v súlade s navrhovaným technickým riešením. Pred vypracovaním PD Vám odporúčame konzultovať detaily k PD s asset manažérom správy energetických zariadení Ivan Paulov, e-mail : ivan.paulov@zsdis.sk. PD distribučných rozvodov musí byť vyhotovená v súlade so

1/2

Západoslovenská distribučná, a.s.
Čulenova 6, 816 47 Bratislava
IČO: 36361518, DIČ: 2022189048, Spoločnosť je zapísaná v OR Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sa, v. č. 3879/B
Bankové spojenie: Tatra Banka, a.s., č.ú.:2626106826/1100
IBAN: SK59 1100 0000 0026 2610 6826, BIC: TATRSKBX

Kontakt:
Doručovacia adresa: **Západoslovenská distribučná, a.s.**, P.O.BOX 292, 810 00 Bratislava 1
Ing. Štefan Pavlov, RSEZ Stred, T 02-50 61 3251, F 037-776 3251
Ivan Paulov, RSEZ Stred, CD99376/Pv-236/2021,T 02-50 61 3264, F 37-776 3251
ivan.paulov@zsdis.sk Príloha: situačný nákres

„Štandardami projektovej dokumentácie", uvedenými na www.zsdis.sk.

Pre vybudovanie distribučných rozvodov Vám ponúkame spoluprácu v rámci Zmluvy o pripojení (viď príloha č. 2). V prípade, ak máte záujem o vysvetlenie procesu zabezpečenia zmluvného vzťahu a spôsobu vysporiadania majetkoprávnych vzťahov k pozemkom dotknutým výstavbou elektrických zariadení, kontaktujte manažéra zákazníckych stavieb Andrej Felix, e-mail: andrej.felix@zsdis.sk.

Stanovisko k žiadosti o vyjadrenie k možnosti pripojenia je platné **12 mesiacov** od dátumu jeho vydania a nie je ho možné použiť ako vyjadrenie našej spoločnosti k projektovej dokumentácii pre vydanie územného alebo stavebného rozhodnutia (pri jednaniach s našou spoločnosťou vo vyššie uvedenej veci predložte toto stanovisko).

Príloha č. 1 : Situačný nákres upraveného navrhovaného technického riešenia pripojenia VN.

S pozdravom

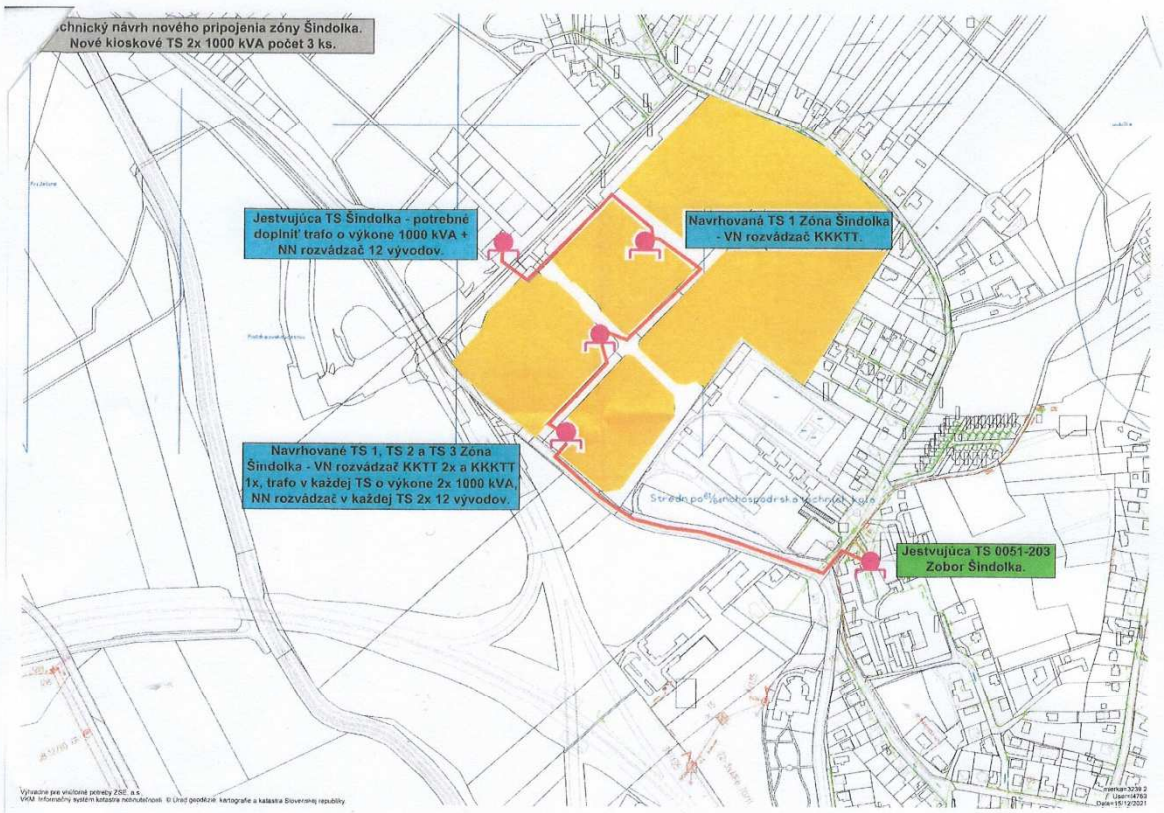
za spoločnosť Západoslovenská distribučná, a.s.

Západoslovenská distribučná, a.s.
90
BRATISLAVA

podpis: .....
meno: Ing. Štefan Pavlov
funkcia: vedúci správy energetických zariadení
Západoslovenská distribučná, a.s.

podpis: .....
meno: Ivan Paulov
funkcia: asset manažér správy energ. zariadení
Západoslovenská distribučná, a.s.

2/2


chnický návrh nového pripojenia zóny Šindolka.
Nové kioskové TS 2x 1000 kVA počet 3 ks.
Jestvujúca TS Šindolka - potrebné doplniť trafo o výkone 1000 kVA + NN rozvádzač 12 vývodov.
Navrhovaná TS 1 Zóna Šindolka - VN rozvádzač KKKTT.
Navrhované TS 1, TS 2 a TS 3 Zóna Šindolka - VN rozvádzač KKTT 2x a KKKTT 1x, trafo v každej TS o výkone 2x 1000 kVA, NN rozvádzač v každej TS 2x 12 vývodov.
Jestvujúca TS 0051-203 Zobor Šindolka.

43. Západoslovenská vodárenská spoločnosť a.s., OZ Nitra, Nábrežie za hydrocentrálou 4, 949 60 Nitra

ZÁPADOSLOVENSKÁ VODÁRENSKÁ SPOLOČNOSŤ, a.s.

Nábrežie za hydrocentrálou 4, 949 60 Nitra

RF560014473SK

Obchodný register Okresného súdu Nitra **Oddiel: Sa** **Vložka: 10193/N**

Mesto Nitra - Mestský úrad v Nitre
950 06 NITRA, Štefánikova tr. č. 60
Dátum: 18-10-2021
Evidenčné číslo: 146167 Číslo spisu: 13222/21

Mestský úrad v Nitre
Útvar hlavného architekta
Štefánikova tr. Č. 60
950 06 Nitra

Váš list číslo	**Naše číslo**	**Vybavuje**	**Nitra**
ÚHA 13222/2021	77235/HeHo-23/2021	Ing. H. Hornikova, PhD.	13.10.2021

Vec: Nitra – oznámenie o prerokovaní návrhu územnoplánovacej dokumentácie „Územný plán zóny Šindolka I., Nitra " – *zaslanie stanoviska*

K Vášmu listu č. 13222/2021 zo dňa 20.09.2021, ktorým ste nás žiadali o vyjadrenie k „Územnému plánu zóny Šindolka I., Nitra", Vám po preštudovaní predmetnej územnoplánovacej dokumentácie zasielame nasledovné stanovisko:

- Mesto Nitra vypísalo v roku 2005 Verejnú súťaž na vypracovanie ÚPN zóny Párovské lúky, ktorá mala riešiť územie vymedzené v ÚPN mesta Nitra celkami – Mlynárce, Lúky a Šindolka.
- 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 zmien v systéme regionálnej dopravy s dosahom na riešené územie bolo potrebné realizovať doplňujúce prieskumné a rozborové práce. Na ich základe bol vypracovaný nový návrh „Územného plánu zóny Šindolka I."
- Základné ciele pre rozvoj zóny Šindolka I. sú:
  - Na vymedzenom území vytvoriť obytnú zónu v územnom rozšírení zastavaného územia mesta
  - Funkčné prvky obytnej zóny rozvíjať v súlade s ÚPNO mesta Nitra
  - Dopravnú koncepciu napojiť na dopravný systém mesta
  - Technickú infraštruktúru v území zóny napojiť na systém rozvodov technickej infraštruktúry mesta
- Zásobovanie pitnou vodou obytnej zóny je navrhnuté riešiť napojením na existujúce vodovodné potrubie HDPE D225, ktorým je privádzaná pitná voda z VDJ Lupka. Samostatnou ATS v manipulačnej komore VDJ bolo vytvorené samostatné tlakové pásmo pre mestskú časť Lupka-Šindolka.
- Odkanalizovanie a čistenie odpadových vôd záujmového územia je navrhnuté napojením na hlavný zberač G BT DN 1000 v križovatke ulíc Drážovská a Dolnohorská. Navrhnutá je gravitačná delená splašková kanalizácia v kombinácii s dvomi kanalizačnými čerpacími stanicami, s prečerpávaním splaškových odpadových vôd do najbližšej gravitačnej kanalizácie a odvedením odpadových vôd do ČOV Nitra.
- V roku 2006 naša spoločnosť vypracovala posúdenie stokovej siete mesta Nitra, ktoré zohľadnilo rozvoj IBV a pripojenie obcí v okolí Nitry. Z posudku vyplynulo, že hlavné zberače v meste sú kapacitne poddimenzované.
- Pripojenie na existujúcu kanalizačnú sieť podmieňujeme vypracovaním nového hydrotechnicého posúdenia stokovej siete.
- Odvedenie a čistenie odpadových vôd na ČOV Nitra v súčasnosti nie je možné, nakoľko ČOV sa blíži k svojej projektovanej kapacite. Odvedenie odpadových vôd do ČOV Nitra je podmienené

IČO: 36 550 949 IČ DPH: SK2020154609 Telefón: (+421) 02/ 48 22 9252
Bankové spojenie: 2603-112/0200 IBAN: SK66 0200 0000 0000 0260 3112
BIC: SUBASKBX www.zsvs.sk

rekonštrukciou a navýšením kapacity čistiarne odpadových vôd, prípadne vybudovaním novej čistiarne odpadových vôd.

- Aktuálne prebiehajú rokovania na určenie zásadných spôsobov riešenia kapacity ČOV NR, ako aj kapacity stokovej siete v NR. Záväzné vyjadrenia k pripojeniu sa na VK bude možné vydať až po vyjasnení spôsobu a termínov riešenia ČOV a stokovej siete NR.
- Podrobné technické riešenie zásobovania pitnou vodou a odvedenia a čistenia odpadových vôd v priebehu prípravy projektovej dokumentácie je potrebné konzultovať s pracovníkmi OZ Nitra, ktorí Vám taktiež určia miesto, spôsob, podmienky a možnosti napojenia na existujúci verejný vodovod a verejnú kanalizáciu.
- Vodu na hasenie požiarov v zmysle požiadaviek vyhlášky č. 699/2004 Z.z. negarantujeme.

S pozdravom

Ing. Štefan Štefek
Investičný riaditeľ

ZÁPADOSLOVENSKÁ VODÁRENSKÁ SPOLOČNOSŤ, a.s.
NÁBREŽIE ZA HYDROCENTRÁLOU 4
949 60 NITRA
61

CO: ZsVS, a.s., OZ Nitra
Útvar pitnej vody a odpadovej vody

2

MESTO NITRA

Mestský úrad v Nitre
Útvar hlavného architekta
Referát urbanizmu a architektúry

Západoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s.,
Nábrežie za hydrocentrálou 4
949 01 Nitra

Vaše číslo	Naše číslo	Vybavuje	Nitra
77 235//HeHo- 23/2021 zo dňa 13. 10. 2021	UHA 7090-4/2021	Ing. arch. Eva Ligačová	13. 12. 2021

Vec
Návrh Územného plánu zóny Šindolka I., Nitra - žiadosť o prehodnotenie stanoviska č. 77 235//HeHo- 23/2021 zo dňa 13. 10. 2021

Mesto Nitra, ako príslušný orgán územného plánovania v súlade s ustanovením § 16 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v súvislosti s verejným prerokovaním návrhu: „Územný plán zóny Šindolka I., Nitra" obdržalo Vaše stanovisko č. 77 235//HeHo- 23/2021 zo dňa 13. 10. 2021.

V predmetnom stanovisku o.i uvádzate: *„ V roku 2006 naša spoločnosť vypracovala posúdenie stokovej siete mesta Nitra, ktoré zohľadnilo rozvoj IBV a pripojenie obcí v okolí Nitry. Z posudku vyplynulo, že hlavné zberače v meste sú kapacitne poddimenzované.*

Odvedenie a čistenie odpadových vôd na ČOV Nitra v súčasnosti ***nie je možné****, nakoľko ČOV sa blíži k svojej projektovanej kapacite. Odvedenie odpadových vôd do ČOV Nitra je podmienené rekonštrukciou a navýšením kapacity čistiarne odpadových vôd, prípadne vybudovaním novej čistiarne odpadových vôd. "*

Útvar hlavného architekta, Mestského úradu v Nitre poverený obstaraním predmetnej územnoplánovacej dokumentácie Vás žiada o prehodnotenie stanoviska č. 77 235//HeHo-23/2021 zo dňa 13. 10. 2021 a umožnenie odvedenia a čistenia odpadových vôd z územia riešeného Územným plánom zóny Šindolka I., Nitra do ČOV Nitra z nižšie uvedených dôvodov.

Mesto Nitra realizovalo rekonštrukciu a rozšírenie ČOV Nitra pre pokrytie kapacity rozvojových území Mesta Nitra podľa urbanistickej koncepcie Územného plánu mesta Nitra schváleného Mestským zastupiteľstvom v Nitre, uznesením č. 169/2003- MZ zo dňa 22.05. 2003. S napojením susedných obcí sa neuvažovalo.

V roku 2005 Mesto Nitra začalo obstaranie územnoplánovacej dokumentácie zóny významného rozvojového územia mesta „Párovské lúky", ktorého súčasťou je i lokalita Šindolka I., Nitra.

Vzhľadom na rozsah rozvojového územia a pre názornejšie špecifikovanie urbanistickej koncepcie a okruhu problematík bola Mestom Nitra obstaraná Urbanistická štúdia vo dvoch variantoch, nahrádzajúca koncept riešenia územného plánu zóny ešte pred vypracovaním zadania jednotlivých územno - priestorových častí a návrhu.

Adresa: Mestský úrad **tel: (037) 6502 262, 6502 237** **fax: (037) 6502 331**
Štefánikova tr. 60 **6502 274**
950 06 Nitra

Variantná urbanistická štúdia nahrádzajúca koncept územného plánu zóny – Párovské lúky bola prerokovaná so ZsVS a.s., Nitra. Dňa 31. 1. 2008 a následne dňa 27. 02 2008 boli na útvar hlavného architekta doručené stanoviská č. 480/93/V/2008 zo dňa 31.1. 2008 a stanovisko č. 649-21-2008 zo dňa 27.2.2008. stanoviskom č. 480/93/V/2008 zo dňa 31.1. 2008 bolo Mesto Nitra zo strany ZsVS a.s., Nitra, informované o vypracovaní dokumentácie pre územné rozhodnutie: „Aglomerácia Nitra – odvedenie a čistenie odpadových vôd a zásobovanie pitnou vodou, spracovateľom, ktorej bola Kovoprojekta Brno a.s., súčasťou ktorej bolo aj riešenie zásobovania vodou a odkanalizovanie záujmovej lokality.

Proces obstarávania UPNZ Šindolka I., Nitra bol prerušený z dôvodu nového návrhu dopravného napojenia mimoúrovňovou križovatkou Šindolka v súvislosti s výstavbou Strategického parku Nitra.

Útvar hlavného architekta na základe konzultácie so spracovateľom územnoplánovacej dokumentácie Ing. arch. Petrom Miziom z hľadiska odvedenia a čistenia splaškových odpadných vôd v riešenej lokalite Šindolka I., Nitra navrhuje:

1) *Výstavbu v lokalite Šindolka I., Nitra realizovať postupne etapovite so zohľadnením nárokov jednotlivých etáp výstavby na odvedenie a čistenie odpadových vôd.*
2) *O podmienky k realizácii každej konkrétnej etapy investor požiada Západoslovenskú vodárenskú spoločnosť, a.s.*

Ostatné podmienky stanoviska č. 77 235//HeHo- 23/2021 zo dňa 13. 10. 2021 sú Mestom Nitra akceptované a v rozsahu príslušnom stupňu územnoplánovacej dokumentácie zapracované.

S pozdravom

Ing. arch. Viktor Šabík, AA
Hlavný architekt mesta Nitra

Prílohy: 1. č. 480/93/V/2008 zo dňa 31.1. 2008
2. č. 649-21-2008 zo dňa 27.2. 2008

Adresa: Mestský úrad
Štefánikova tr. 60
950 06 Nitra
tel: (037) 6502 262, 6502 237
6502 274
fax: (037) 6502 331

ZÁPADOSLOVENSKÁ VODÁRENSKÁ SPOLOČNOSŤ, a.s.

Nábrežie za hydrocentrálou 4, 949 60 Nitra

Obchodný register Okresného súdu Nitra **Oddiel: Sa** **Vložka: 10197**

RF5604900 35SK

Mesto Nitra - Mestský úrad v Nitre
950 06 NITRA, Štefánikova trieda 60
Dátum: 18. 01. 2022
Evidenčné číslo: 1/ 2734 Číslo spisu: 13222/21
Prílohy/listy:

Mestský úrad v Nitre
Útvar hlavného architekta
Štefánikova tr. Č. 60
950 06 Nitra

Váš list číslo	**Naše číslo**	**Vybavuje**	**Nitra**
ÚHA 13222/2021	3403/HeHo-23/2022	Ing. H. Hornikova, PhD.	13.01.2022

Vec: Nitra – oznámenie o prerokovaní návrhu územnoplánovacej dokumentácie „Územný plán zóny Šindolka I., Nitra " – *zaslanie stanoviska*

K Vášmu listu č. 13222/2021 zo dňa 20.09.2021, ktorým ste nás žiadali o vyjadrenie k „Územnému plánu zóny Šindolka I., Nitra", Vám po preštudovaní predmetnej územnoplánovacej dokumentácie zasielame nasledovné stanovisko:

- V roku 2008 bolo vydané územné rozhodnutie o umiestnení stavby Región Nitra – odvedenie a čistenie odpadových vôd a zásobovanie pitnou vodou.
- V rámci tohoto projektu je uvedená Aglomerácia 1, ktorá zahŕňa mesto Nitra a obce, ktoré gravitujú do ČOV Nitra – Lužianky, Zbehy, Nitrianske Hrnčiarovce, Alekšince, Lukáčovce, Malé Ripňany, Biskupová, Kapince, Malé Zálužie, Nové Sady, Čab, Čakajovce, Jelšovce.
- Z týchto obcí je v súčasnosti napojená mestské časti Drážovce a Janíkovce, obce Nitrianske Hrnčiarovce a Lužianky, výhľadovo sa počíta s napojením Čakajoviec.
- Mimo obcí uvedených v predmetnom projekte sú napojené obce Výčapy – Opatovce, Dolné a Horné Lefantovce a Koniarovce.
- Od roku 2008 sa situácia v meste Nitra zmenila vybudovaním Priemyselného parku Nitra Sever a závodu Jaguár Land Rover, s ktorými sa v predchádzajúcom období neuvažovalo. Táto investícia vyvolala ďalší rozvoj v rámci mesta ako v priemyselnej výrobe tak aj v budovaní HBV a IBV.
- Tieto skutočnosti zaťažili ČOV do takej miery, že jej kapacita je na hranici projektovanej kapacity.
- Z hľadiska odvedenia a čistenia odpadových vôd v riešenej lokalite Šindolka I., Nitra žiadame výstavbu v predmetnej lokalite Šindolka I. realizovať postupne etapovite so zohľadnením nárokov jednotlivých etáp výstavby na odvedenie a čistenie odpadových vôd.
- Zároveň je potrebné zo strany investora požiadať o podmienky k realizácii každej konkrétnej etapy Západoslovenskú vodárenskú spoločnosť a.s..

S pozdravom

Ing. Štefan Štefek
Investičný riaditeľ
ZÁPADOSLOVENSKÁ VODÁRENSKÁ SPOLOČNOSŤ, a.s.
NÁBREŽIE ZA HYDROCENTRÁLOU 4
949 60 NITRA
61

CO: ZsVS, a.s., OZ Nitra
Útvar pitnej vody a odpadovej vody

44. Transpetrol, a.s., Šumavská 38, 821 08 Bratislava 2

TRANSPETROL

Naša značka: 010210/2021

Mestský úrad v Nitre
950 06 NITRA, Štefánikova trieda 60
Dátum: -5 -10- 2021
Evidenčné číslo: 1/ 143156 Číslo spisu: 13222/21
Prílohy/listy: Vybavuje:

RF309658478SK

MESTO NITRA
Útvar hlavného architekta
Štefánikova tr. 60
950 06 Nitra

Vaša značka: ÚHA 13222/2021

V Šahách dňa: 30.09.2021

Vec: ***"Územný plán zóny Šindolka I, Nitra" - vyjadrenie o ochrannom pásme ropovodu k návrhu územnoplánovacej dokumentácie***

Oznamujeme Vám, že predmetná akcia nezasahuje do ochranného pásma ropovodu a nedotýka sa našich záujmov. Z našej strany nemáme preto k danej akcii žiadne pripomienky.

Platnosť vyjadrenia sa určuje pre ropovodné systémy, optické siete a telekomunikačné systémy a zariadenia v trvaní **2 roky**, od dátumu jeho vydania.

Žiadateľ o vyjadrenie berie na vedomie, že spoločnosť TRANSPETROL, a.s. je povinná v nevyhnutnom rozsahu spracovať osobné údaje žiadateľa a to za účelom poskytnutia informácií, ktoré sú predmetom jeho žiadosti, ako aj evidencie a uchovávania písomností v súlade s Registratúrnym poriadkom spoločnosti. Žiadateľ sa môže o spracovaní jeho osobných údajov a ich ochrane dozvedieť viac na http://www.transpetrol.sk/ochrana-osobnych-udajov/.

Od 29.4.2019 je možné o vydanie stanoviska požiadať aj elektronicky, prostredníctvom webu https://es.transpetrol.sk. Pre žiadosti podané elektronicky je možné priebežne sledovať stav vybavenia a informatívna verzia stanoviska je sprístupnená okamžite po schválení, ešte pred odoslaním listinnej verzie.

S pozdravom:

TRANSPETROL a. s.
Šumavská 38
821 08 BRATISLAVA
IČO: 31341977, DIČ: 2020403715
IČ pre DPH: SK2020403715

Ing. Marek Budáč
Vedúci oddelenia diaľkovodov

Za vecnú správnosť: Lauko, Roman, roman.lauko@transpetrol.sk

45. Úrad geodézie, kartografie a katastra SR, P.O. BOX 57, Chlumeckého 2, 820 12 Bratislava

Elektr. pošta zo dňa 22. OKT. 2021, ev.č. 147364/21, č. ÚHA 13222/21

ÚRAD GEODÉZIE, KARTOGRAFIE A KATASTRA SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Chlumeckého 2, P. O. Box 57, 820 12 Bratislava 212

Mestský úrad v Nitre
Útvar hlavného architekta
Štefánikova tr. 60
950 06 Nitra
eDesk

Vaše číslo	Naše číslo	Vybavuje/linka	Miesto a dátum odoslania
ÚHA 13222/2021	KO-2021/002424-2	Ing. Katona/02/20 81 60 54	Bratislava/ 19. 10. 2021

Vec
Pripomienky k návrhu územnoplánovacej dokumentácie „ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY ŠINDOLKA I., NITRA“

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky (ďalej len „úrad“) prijal dňa 23. 09. 2021 pod číslom KO-7657/2021 Vaše oznámenie o prerokovaní návrhu územnoplánovacej dokumentácie „ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY ŠINDOLKA I., NITRA“ (ďalej len „návrh ÚP zóny“) s poukázaním na možnosť podať stanovisko a pripomienky k návrh ÚP zóny.

K návrhu ÚP zóny máme nasledovné pripomienky:

1. V celej textovej časti nahradiť vo všetkých pádoch text „katastrálne územie mesta“ a text „kataster mesta“ textom „mesto“ alebo textom „územie mesta“.

   Zdôvodnenie: Katastrálne územie je územno-technická jednotka a mesto je územno-správna jednotka, preto nie je správne spájať pojmy katastrálne územie a mesto.

2. V textovej časti doplniť v akom registri sú evidované parcely katastra nehnuteľností (C alebo E).

3. V textovej časti na str. 19 nahradiť text „intravilánom katastra bývalej obce Mlynárce“ textom „ intravilánom bývalej obce Mlynárce“.

4. V návrhu UP zóny jasne oddeliť používanie pojmu pozemok a parcela (aj ich prívlastkami).

   V zmysle zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. (katastrálny zákon) sa:
   - **Pozemkom** rozumie **časť zemského povrchu** oddelená od susedných častí hranicou územnej správnej jednotky, katastrálneho územia, zastavaného územia obce, hranicou vymedzenou právom k nehnuteľnosti, hranicou držby alebo hranicou druhu pozemku, alebo rozhraním spôsobu využívania pozemku.
   - **Parcelou** rozumie geometrické určenie a polohové určenie a **zobrazenie pozemku** v katastrálnej **mape**, v mape určeného operátu alebo v geometrickom pláne s vyznačením jej parcelného čísla.

Telefón	Fax	E-mail	Internet	IČO
+421/2/20 81 60 54		peter.katona@skgeodesy.sk	www.geodesy.gov.sk	00166260

5. V grafických prílohách používať rovnaký značkový kľúč pre hranicu zastavaného územia obce (farba, hrúbka čiary,..).

Ing. Michal Leitman
poverený riaditeľ
katastrálneho odboru

48. Štatistický úrad SR - pracovisko ŠÚ SR v Nitre, Rázusova 9, 949 55 Nitra

UHA

ŠTATISTICKÝ ÚRAD SLOVENSKEJ REPUBLIKY
Pracovisko Štatistického úradu SR v Nitre
Rázusova 9, 949 55 Nitra

Mesto Nitra - Mestský úrad v Nitre
950 06 NITRA, Štefánikova trieda 60
Dátum: 13. 10. 2021
Evidenčné číslo: 145475 Číslo spisu: 13222/21
Prílohy/listy: Vybavuje: Ko

Mestský úrad NITRA
Štefánikova tr. 60
950 06 Nitra

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Miesto
	30298/2021	Výrosteková/0377752210	13.10.2021

Vec
Oznámenie o prerokovaní návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „Územný plán zóny Šindolka I, Nitra" - odpoveď

K predmetnému Oznámeniu o prerokovaní návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY ŠINDOLKA I., NITRA" nemáme zo strany Štatistického úradu SR – Pracovisko ŠÚ SR v Nitre pripomienky zásadného charakteru.

S úctou

Štatistický úrad Slovenskej republiky
pracovisko ŠÚ SR v Nitre
Rázusova 9
949 55 NITRA
- 2 -

Ing. Renáta Dušová
riaditeľka pracoviska ŠÚ SR v Nitre

ŠTATISTICKÝ ÚRAD SLOVENSKEJ REPUBLIKY
Telefón: +421 37 7752 213 | E-mail: maria.viktóriuszova@statistics.sk
www.statistics.sk | IČO: 00166197

51. Výbor mestskej časti č.6 – Zobor, Dražovce

UMA

Pripomienky výboru mestskej časti č. 6 Dražovce, Zobor
k UPD Šindolka

Zásadné poznámky k UPD Šindolka:

- obstarávateľom UPD-Z Šindolka **je Mesto Nitra.**
- dielo bolo spracované **v auguste 2021**
- kapacita: **6000 obyvateľov**
- **riešiteľ UPD-Z** v kapitole A3 priznáva "efektívnu parceláciu" na úkor minimalizácie tvorby verejných a "mestských" priestorov (aj zelene). Čiže dielo je spracované v súlade s požiadavkami investora na maximálne využitie územia. Ponúka sa otázka, prečo obstarávateľ prioritne nesleduje verejný záujme a kvalitu bývania a nezohľadnil to v návrhu UPD-Z?.

Poznámky:

- Medzi uvedenými podkladmi pri riešení UPN-Z Šindolka je UPD a MUSES (neboli aktualizované) a nie je uvedené PHSR mesta Nitra, Projekt Zdravého mesta a iné koncepčné dokumenty mesta.
- UPD-Z nedostatočne reaguje na zmenu klímy a na novú paradigmu pre ŽP.
- VMČ6 Zobor-Dražovce opakovane a neúspešne žiadal Mesto o spracovanie UPD-Z Zobor-Dražovce, kde by boli na aktuálnych podkladoch riešené vzťahy, väzby, aktuálnosť, vybavenosť, dopravný systém, adaptačné opatrenia na zmenu klímy, zelená a modrá infraštruktúra a pod.
- UPD-Z Šindolka sa opiera o MÚSES a RÚSES v návrhovej časti. Podrobnejšie informácie o konkrétnej lokalite ako i historický kontext by bolo vhodné doplniť. Napr. tok Dobrotka je pri súčasných klimatických zmenách významným prírodným prvkom (áno, skanalizovaným) využiteľným v rámci adaptačných opatrení, mal by byť tok renaturalizovaný, odtok vody spomalený.
- **Zelená infraštruktúra**: V riešiteľskom kolektíve absentuje krajinný architekt. V návrhovej časti je potrebné viac konkretizovať riešenie krajinno-architektonických, adaptačných a mitigačných opatrení.
  - riešené územie poskytne bývanie pre cca 6000 obyvateľov. Plochy zelene bilančná tabuľka neuvádza, ale ide o cca 6 ha, v texte sa uvádza index zelene pre každý územný sektor a ten sa pohybuje na úrovni 0,2-0,4.
  - Koeficient zelene do 0,4 pre riešené územie navrhujeme zvýšiť, a to je možné, napr. založením parku (o výmere min. 1 ha), zelenými strechami na všetkých bytových domoch a na objektoch občianskej vybavenosti na 90-100%, zelenými stenami, dôslednými stromoradiami vo všetkých uliciach i na parkoviskách, "zelenými tienidlami" nad spevnenými plochami apod.
    Najmä v celku C je koeficient zelene 0,2, tej je vhodné zvýšiť napr. zelenou strechou.
  - Podľa indikátorov trvalej udržateľnosti (indikátor č.4 - zeleň) majú byť parky dostupné pre obyvateľov do 300 m (parky do 2 ha), alebo do 500 m (parky nad 2 ha). To neplatí ani pre park Dobrotka (resp. pod Lupkou), ani pre park Lúky. Preto je park v novom obytnom súbore vhodný.

- **požadujeme** lokalizovať "nový" park (resp. "zelené centrum") do polohy medzi blokmi A a B. Park by bol zároveň ukončení kompozičnej severo-južnej osi cez Šindolku.
- Zeleň je riešená akoby na "zbytkových plochách" prevažne líniového charakteru. V lokalite odporúčame vyčleniť priestor pre park o výmere min. 1 ha. Návrh uvažuje len s parkom Lúky a s parkom Pod Lupkou, ktoré sú však mimo riešeného územia.
- Vnútroblokové plochy zelene nie sú parkové plochy, hoci môžu byť i parkovo upravené. Ich výmera je cca 0,2 ha. Za park sa pokladá parkovo upravená plocha s výmerou nad 0,5 ha. Plochy pod 0,5 ha sú len "drobné parkovo upravené plochy" bez mikroklimatického významu. Navyše tieto plochy nebudú súčasťou verejnej zelene, ale budú mať skôr funkciu "súkromnej/komunitnej zelene".
- Členenie zelene na "obytnú" a "verejnú" dáva tušiť, že vnútrobloky nebudú prístupné verejnosti, ale budú definované ako "súkromná/neverejná resp. komunitná zeleň". V bloku D, v Slnečnej doline a v kompozičnej osi žiadame zeleň obytnú prekategorizovať na zeleň verejnú.
- **Žiadame** viac podporiť adaptačné opatrenia na klimatickú krízu - napr. sprístupniť vnútropbloky verejnosti (prekategorizovanie na verejnú zeleň), zvýšiť koeficient zelene pri RD, viac podporiť zeleňou Dražovskú ulicu. parkoviská kombinovať s vegetačnými prvkami, podporiť katabatické prúdenie vzduchu zo svahov vytvorením "zeleného koridoru" apod. V rámci Záväznej časti sa uvádza podiel zelene vo verejných priestoroch min. 8,5%. Požadujeme tento podiel zvýšiť na min. 20%.
- odporúčame v rámci širších vzťahov riešiť i napojenie na systém sídelnej zelene mesta i na krajinu (lesopark Zobor, PR Lupka, tiež na plochy budúcich parkov Dobrotka a Lúky).
- Biocentrum Vodné zdroje pod Lupkou (to je lokalita parku Dobrotka) je potrebné riešiť v súlade ochranou vodných zdrojov, ale golf či ZOO nezodpovedajú tejto požiadavke.
- riešené územie leží v lokalite bývalých viníc. Odporúčame v rámci širších vzťahov definovať lokalitu pre obnovu viníc (s ohľadom na historickú Kráľovskú vínnu cestu)

- **Funkčné a priestorové riešenie**:
  - výšková gradácia objektov smerom k Dražovskej ceste je prirodzená a vhodná, avšak **požadujeme** kompaktnú zástavbu riešiť len do výšky **do 4 NP + 1 ustúpené podlažie**. U vyšších poschodí bude zhoršená kvalita bývania vplyvom z dôvodu environmentálnej záťaže územia.
  - Navrhujeme **výmenu funkcií**: blok C (vybavenosť - obchodné centrum s parkoviskom) presunúť k Dražovskej ceste. Dražovská rozvojová os bude zaťažená intenzívnou dopravou, čo prinesie emisie z dopravy, prašnosť (TZL PM10, PM2,5), zhoršené hlukové pomery nad platné limity, svetelný smog (osvetlenie komunikácií, križovatiek, prechodov...), tiež prehrievanie územia (spevnené plochy) apod.. Objekt občianskej vybavenosti (obchodné centrum) bude plniť i funkciu "hygienickej bariéry". Bytové domy s výškou 4 NP bloku D (bližšie k Lupke - ľavá strana) by tak boli čiastočne "v závetrí".
  - Pre OS Šindolka navrhujeme uplatniť v celom území len rovné strechy.
- **Vodné hospodárstvo**: pri odvádzaní dažďových vôd bude dažďová kanalizácia oddelená od splaškovej, čo je pozitívne. Návrh tiež v textovej časti uvádza, že medzi Dobrotkou a mimoúrovňovou križovatkou bude vybudovaná povrchová retenčná nádrž, avšak tento návrh je ešte len v rokovaní s investorom, čiže jeho stanovisko

mesta nepoznáme. Odporúčame vodu zadržiavať v povrchovej retenčnej nádrži, ktorá bude riešená ako poloprírodný krajinársky prvok (**nesúhlasíme** s fóliovým jazierkom, namiesto fólie odporúčame použiť ílovité "tehly a potery" , aby mohla cez dno nádrže voda postupne vsakovať do pôdy). Prírodný charakter prvku by mal byť podporený i tvarom a celkovým riešením nádrže (sprievodná zeleň, prístupové komunikácie a chodníky apod.). Situovanie retenčnej nádrže za mimoúrovňovú križovatku skomplikuje využívanie zadržanej vody v riešenom území na Šindolke (napr. na zalievanie nových výsadieb). Návrh počíta s tým, že voda z nádrže bude postupne odtekať do Dobrotky (odtok 200 l/sek. cez regulačné stavidlo), čiže voda nebude v území využívaná. Dávame na opätovné zváženie lokalizáciu retenčnej nádrže.

- **dopravné** riešenie: pri statickej doprave **nie je riešený dostatok zelene** (výsadba 1 strom na 4 parkovacie miesta), týka sa to najmä parkovísk na ulici Dražovskej, kde sa predpokladaná najvyššia intenzita dopravy, a parkovísk okolo bytových domov (funkčný blok D).
  - cyklodoprava a pešie trasy sú riešené len v rámci záujmového územia bez širších súvislostí (v rámci širších vzťahov chýba ich ďalšie trasovanie), nie je jasné ich napojenie na dopravnú sieť a už vôbec nie v smere k rekreačným plochám, či k potenciálne rekreačným/oddychovým miestam.
  - Severo-južnú kompozičnú os požadujeme nechať "priechodzou" až na ulicu Dolnohorskú - naprieč celou zónou Šindolka. V súčasnosti kompozičná os končí za blokom C a D. Ďalej je os zamedzená záhradami. Odporúčame medzi záhradami vytvoriť priestor pre chodník pre peších, resp. aj s cyklotrasou. Obyvatelia tak získajú priamy prístup k autobusovej zastávke na ulici Dolnohorskej. Vhodné by bolo namiesto objketov A80, A49 a B21 a B12 vytvoriť park s dominantným prvkm - ako ukončenie kompozičnej osi.
  - v texte sa uvádza, že zóna bývania si vyžaduje 1469 parkovacích a garážových miest, čo je plocha o výmere 2,2 ha. Odporúčame v maximálnej miere využiť podzemné parkovanie a navrhujeme kombinovať parkoviská s prvkami zelene, tiež použiť na plánované parkoviská drenážnu dlažbu, aby voda mohla vsakovať do terénu. Pre chodníky a trasy pre peších navrhujeme využiť minerálny betón či hlinito-piesčité povrchy, a to opäť z dôvodu potreby vsakovania vody do pôdy.
- **Požadujeme** spracovať ÚPP: krajinársku štúdiu (adaptačnú štúdiu) s dôrazom na adaptačné a mitigačné opatrenia eliminujúce klimatické zmeny, definovať kontaktné zóny s krajinnou, prístup do krajiny, podporiť katabatické prúdenie apod..

Vzhľadom na uvedené podnety Výboru MČ6 ZObor-Dražovce požadujeme prerpacovať/doplniť UPN-Z Šindolka v textovej i grafickej časti a najmä jej Záväznú časť územného plánu.

V Nitre: 21.10.2021

Za Výbor MČ Zobor-Dražovce

Ing. M.Hatala

58. MH INVEST s.r.o., Mlynské Nivy 44/A, 821 09 Bratislava

Mesto Nitra - Mestský úrad v Nitre
950 06 NITRA, Štefánikova trieda 60
Dátum: 19. 10. 2021
Evidenčné číslo: 1/ 146522 Číslo spisu: 13222/21
Prílohy/listy: Vybavuje:

Mesto Nitra
Mestský úrad v Nitre
Štefánikova trieda 60
950 06 Nitra

Vaše číslo / zo dňa:	*Naše číslo:*	*Vybavuje / tel. č. / e-mail:*	*Dátum:*
ÚHA 13222/2021 Ing. arch. Eva Ligačová Ing. arch. Anton Kondrla	320/2021	Benko Samuel/0940636607 s.benko@mhinvest.sk	15.10.2021 v Bratislave

Vec:
Stanovisko spoločnosti MH Invest, s.r.o. k návrhu územného plánu zóny Šindolka I., Nitra

Spoločnosti MH Invest, s.r.o., so sídlom Mlynské Nivy 44/A, 821 09 Bratislava, IČO: 36 724 530 bolo dňa 28.09.2021 doručené oznámenie mesta Nitra o prerokovaní návrhu územnoplánovacej dokumentácie „Územný plán zóny Šindolka I., Nitra" č. ÚHA 13222/2021 zo dňa 20.09.2021 (ďalej len „**Oznámenie**"). V Oznámení uvádzate, že očakávate stanovisko a pripomienky k návrhu územnoplánovacej dokumentácie „Územný plán zóny Šindolka I., Nitra" (ďalej len „ÚPZ Šindolka I.") v termíne do 30 dní od doručenia Oznámenia.

Spoločnosť MH Invest, s.r.o., ako vlastník pozemkov a držiteľ osvedčenia o významnej investícii sa k návrhu ÚPZ Šindolka I. vyjadruje nasledovne:

Spoločnosť MH Invest, s.r.o. súhlasí s koncepciou návrhu ÚPZ Šindolka I. za podmienok uvedených nižšie v bodoch (1) až (3).

Návrh ÚPZ Šindolka I. správne vychádza z mimoúrovňovej križovatky Šindolka na ceste I. triedy č. I/64 v úseku Topoľčianska – Prvosienkova, Dražovská s jej všetkými súčasťami ako súčasti stavby „Príprava strategického parku Nitra".

(1) Spoločnosť MH Invest, s.r.o. týmto žiada v plnom rozsahu rešpektovať mimoúrovňovú križovatku Šindolka na ceste I. triedy č. I/64 v úseku Topoľčianska – Prvosienkova, Dražovská s jej všetkými súčasťami v rámci celého procesu schvaľovania ÚPZ Šindolka I. vrátane konečného výstupu zo schvaľovacieho procesu.

(2) S prihliadnutím na celkovú koncepciu riešenia potrieb statickej dopravy v návrhu ÚPZ Šindolka I., za účelom komplexného využitia riešeného územia a uspokojenia potrieb statickej dopravy požadujeme doplniť v návrhu ÚPZ Šindolka I. návrh parkovacích miest rovnakým spôsobom ako v parkovacej ploche „P22" aj na pozemky parc. reg. „C" parc. č. 4833/1 a 4833/14 smerom k Dolnohorskej ulici až po hranicu s parc. č. 4832/11 a 4832/4 v línii so spodnou hranicou parc. č. 4832/11, ktorých výlučným vlastníkom je naša spoločnosť.

(3) Ďalej požadujeme v návrhu ÚPZ Šindolka I. zohľadniť aktuálne budovaný vjazd na parc. č. 4833/1 v mieste oproti zastavateľnej ploche A88 – A89 v zmysle projektovej dokumentácie spracovanej spoločnosťou Valbek s.r.o., IČO: 36 612 642, Kutuzovova 11, 831 03 Bratislava (dnes právny nástupca Valbek&Prodex, spol. s r.o., Kutuzovova 11, 831 03 Bratislava) odovzdanej mestu Nitra preberacím protokolom a v zmysle právoplatného stavebného povolenia vydaného mestom Nitra č. OD-5732/2020-006-Ing.Dá zo dňa 21.12.2020, právoplatné dňa 06.04.2021.

S pozdravom,

Ing. Boris Kačáni,
konateľ MH Invest, s.r.o.

59. ViOn – Šindolka, s.r.o., Továrenská 64, 953 01 Zlaté Moravce
63. Stavabbas, s.r.o., Koceľova 8, 949 01 Nitra

Stavabbas s.r.o., Koceľova 8, tel. 0903 724 626, 949 01 Nitra, IČO: 36 701 181
ViOn-Šindolka s.r.o., Továrenská 64, 953 01 Zlaté Moravce, IČO: 50 269 470

Mesto Nitra - Mestský úrad v Nitre
950 06 NITRA, Štefánikova trieda 60
Dátum: 19. 10. 2021
Evidenčné číslo: 1/146 597 Číslo spisu: 13222/21
Prílohy/listy Vyčiar

Titl.
Mestský úrad v Nitre
Útvar hlavného architekta
Urbanizmu a architektúry
Štefánikova tr. 60
950 06 Nitra

V Nitre 10.10.2021

Vec : **Územný plán zóny Šindolka I, Nitra – pripomienky k predloženému materiálu návrhu ÚPNZ**

Stavabbas s.r.o., Koceľova 8, 949 01 Nitra, IČO: 36 701 181 a ViOn-Šindolka s.r.o., Továrenská 64, 953 01 Zlaté Moravce, IČO: 50 269 470, ako vlastníci nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území: Zobor, p.č. 4845/1, 4847/1 a 4457/18, 4457/6, 4457/109, 4835/14, 4835/40, 4835/1, Vám týmto podávame pripomienky a možné zmeny k predloženému materiálu návrhu ÚPNZ Šindolka I, Nitra.

Na základe oznámenia o prerokovaní návrhu územnoplánovacej dokumentácie Územný plán zóny Šindolka I, Nitra a jej verejného prerokovania dňa 06.10.2021 Vám ako vlastníci nehnuteľnosti a investori uvedeného IP podávame nasledovné zmeny a pripomienky k predloženému materiálu.

Celkový materiál, jeho výkresová a textová časť je spracované profesionálne, účelne a zapadá do celkovej lokality, v ktorej plánujeme realizovať náš investičný zámer.

Naše pripomienky vychádzajú z našich predchádzajúcich profesionálnych skúseností z obdobných projektov a zároveň aj z potreby pre realizáciu ďalšieho stupňa PD.

Uvádzame jednotlivé pripomienky po bodoch:

1. Doplnenie požiadavky o vytvorenie možnosti parkovacích miest (dvojradového) v sektore A, pozdĺž Prvosienkovej ulice p.č.4833/14 – dôvodom je potreba verejného parkovania pre rozšírenie kapacity a možné umiestnenie nabíjacích staníc pre elektro mobilitu a jej zvyšujúce sa nároky.
2. Požiadavka na možnosť zmeny/polohy vjazdov do podzemných garáží, ak to bude nutné (jedná sa o posunutie, nie o nové riešenie).
3. Ak prepočet PO ukáže nedostatočný počet výjazdov z podzemných garáží, povoliť alternatívne ďalší.
4. Uvažovať so zmenou funkcie 1.NP (aj v časti pešej zóny") na uzavreté hromadné garáže, prípadne na otvorené parkovanie. K tomu vytvoriť možnosti vjazdov.
5. Vypustiť územnú rezervu pre možné rozšírenie Dolnohorskej ulice – nesúhlas väčšiny ľudí zúčastnených sa verejného prerokovania.
6. Zredukovať v južnom bloku BD počet BD z 13 na 12, vzhľadom k optimalizácii využitia vnútorných priestorov.
7. Zadefinovať ustúpené 7.NP ako podlažie so strechou v sklone (asymetrická sedlová, pultová), vzhľadom k použitiu fotovoltaických panelov a ich zakomponovaniu do architektúry bloku BD.

8. Umožniť v prípade nutnosti zmeniť (pôdorysne) zošikmenú časť BD na pravouhlú, postupne uskakujúcu, z možného dôvodu svetlo-technického posudzovania bytov.
9. V sektore „ C " požadujeme zväčšiť zastavanú plochu objektu, jeho hĺbku celkovo na 24m po celej ploche. Tým sa zväčší jeho zastavanosť o 2m.
10. V sektore „ D " požadujeme možnosť navýšenia hmoty bytového bloku D6 a D10 a dorovnanie na ostatnú výšku bytových blokov – 6.N.P. : dôvodom je kompaktná výstavba, architektonicky zladená, vylúčenie nežiadúcich účinkov pôsobenia vetra, a iné.

Veríme, že naše uvedené požiadavky budú zohľadnené a zapracované do materiálu, aby sme spoločne vytvorili čo najlepší koncept navrhovaného riešenia pre celú lokalitu, zohľadňujúc aj potreby pre nové technológie a tým zabezpečený väčší komfort pre celú zónu.

Za kladné vybavenie našej požiadavky vopred ďakujeme.

Stavabbas
Stavabbas s. r. o.
Kocelova 8, 949 01 Nitra
IČO:36701181 IČ DPH: SK2022282515

Stavabbas s.r.o. – konateľ

ViOn-Šindolka s.r.o. – konateľ

65. Rímskokatolícka cirkev, Farnosť sv. Urbana Nitra – Zobor, Hroznová 2, 949 01 Nitra

FARNOSŤ SV. URBANA NITRA - ZOBOR

Rímskokatolícka cirkev
Farnosť sv. Urbana Nitra - Zobor
Morušová 2
949 01 Nitra

Mesto Nitra - Mestský úrad v Nitre
950 06 NITRA, Štefánikova trieda 60
Dátum: 22. 10. 2021
Evidenčné číslo: 1/ 147302 Číslo spisu: B222/21
Prílohy/listy:

Číslo: 112/2021

V Nitre, dňa: 22.10.2021

Mesto Nitra – mestský úrad

Ing.arch. Eva Ligačová

Ing.arch. Anton Kondrla

Vec: Odpoveď na list ÚHA a žiadosť o doplnenie

Dobrý deň.

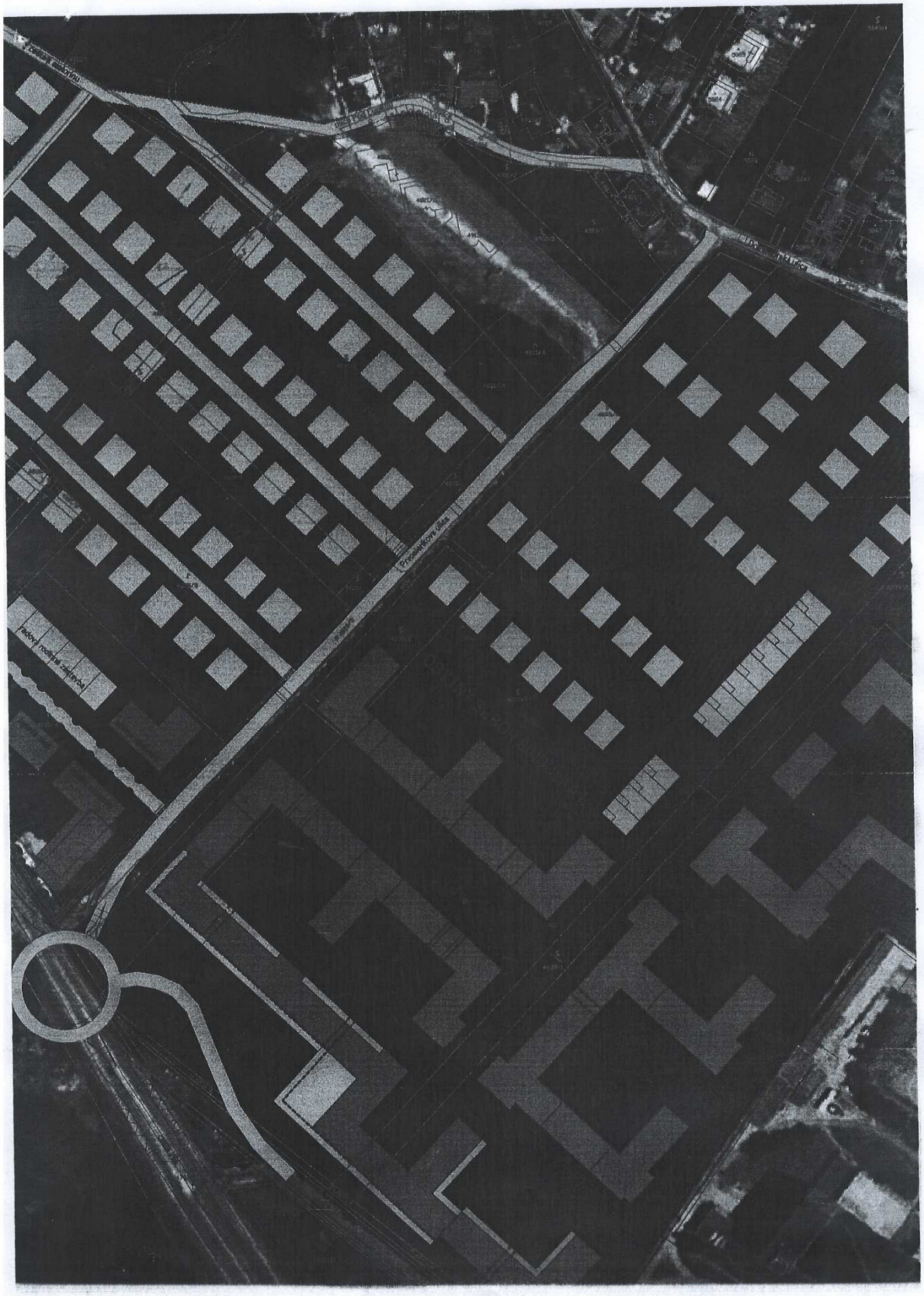
Na základe nahliadnutia do Návrhu územného plánu zóny Šindolka I. chcem poprosiť o doplnenie do ÚP v zmysle spracovanej DUR odbočku cesty (križovatku) z cesty Prvosienková ul. do územia nachádzajúceho sa na PČ 4820/4, 4821/2, 4820/5, 4821/1(pozri prílohu – štúdia). Dúfali sme, že sa tak stane na základe informácie, že spoločnosť San Huma zaslala mestu dokumentáciu s navrhnutými cestami, križovatkami a bodmi napojenia, keď sa pripravoval návrh ÚP Šindolky I. Tiež prosím o doplnenie pripojovacích bodov IS vo vyššie spomenutom území.

Považujem za rozumné, aby sa k celému územiu po oboch stranách ulice Prvosienková pristupovalo komplexne, nie len k niektorej jej časti.

S pozdravom

Dr. Milan Polák

RÍMSKOKATOLÍCKA CIRKEV FARNOSŤ SV. URBANA NITRA


Prosenikova ulica
Industrijska ulica

67. Roman Cerulík, Štefánikova trieda 59, 949 01 Nitra

RF297888216SK

Roman Cerulík, Štefánikova tr. č. 59, 949 01 Nitra

Mesto Nitra - Mestský úrad v Nitre
950 06 NITRA, Štefánikova trieda 60
Dátum: 25. 10. 2021
Číslo: 147523
Číslo spisu: 15559/21
Vybavuje:

Mesto Nitra
Mestský úrad v Nitre
Útvar hlavného architekta
Štefánikova trieda 60
949 01 Nitra

V Nitre, dňa 22. októbra 2021

Vec: Pripomienky, stanoviská, námietky a zásadné námietky k oznámeniu návrhu územnoplánovacej informácie: „Územný plán zóny Šindolka I., Nitra".

Mesto Nitra, útvar hlavného architekta ako príslušný orgán obstaralo návrh územnoplánovacej informácie: **„Územný plán zóny Šindolka I., Nitra"** ku ktorému sa môže verejnosť vyjadriť v lehote do 22.10.2021. Na základe tohto oznámenia predkladám nasledovné pripomienky, stanoviská, námietky a zásadné námietky v určenej lehote:

Tento návrh územného plánu zóny Šindolka 1 Nitra so mnou nikto nijakým spôsobom v jeho priebehu nekonzultoval, teda som o ňom nevedel a to napriek tomu, že som vlastníkom či už pozemkov, ktorých sa to priamo dotýka alebo som vlastníkom aj susedných pozemkov vo veľkej výmere. Dokonca stojiská pod Dražovskou cestou sú navrhnuté podľa môjho názoru kontaktne k mojim pozemkom a napriek tomu nikto to so mnou neriešil. Na ústnom prerokovaní mi opakovane bolo potvrdzované, že návrh územného plánu zóny je len po Dražovskú cestu nie pod ňou. Tieto stojiská sú však pod Dražovskou cestou a logicky táto časť by mala byť riešená samostatne a citlivo smerom na moje vlastníctvo (cca 25 000 m2 stavebných pozemkov).

Zároveň dňa 06.10.2021 sa konalo na Mestskom úrade v Nitre verejné prerokovanie návrhu územnoplánovacej dokumentácie **„Územný plán zóny Šindolka I., Nitra" s odborným výkladom spracovateľa,** ktorého som sa zúčastnil aj ja, keďže sa ma predmetný plán zóny dotýka, aj vzhľadom k tomu, že **požadujem rešpektovať to, že sa nebude zasahovať do parc. č. 4767/171, 4767/17, 4767/19, 4767/20, 4767/14, 4767/75, ktoré sú v mojom vlastníctve.** Upozorňujem na tú skutočnosť, že predmetné konanie sa ma priamo dotýka alebo v niektorých situáciách, pokiaľ je riešený nevhodným spôsobom aj nepriamo, keďže aj takýto zásah sa ma nakoniec dotýka.

V prvom rade, je už notoricky známe, že nezákonným spôsobom som bol vyvlastnený v Nitre na Zobore, nezákonným spôsobom boli vydané stavebné povolenia vrátane povolenia na mimoúrovňovú križovatku a práve táto je ako podklad k riešeniu predmetného územného plánu zóny a teda celé dopravné napojenie a kompletné súvislosti s tým spojené.

Je tiež notoricky známe, že z nepráva nevzniká právo.

Keďže doteraz nie je vyriešených 6 mojich priamych žalôb, ktoré sa týkajú 3 vyvlastňovacích konaní mojich lukratívnych stavebných pozemkov v Nitre na Zobore v rozsahu cca 37 000 m2 pre účel mimoúrovňovej križovatky a 3 žalôb voči stavebným povoleniam ohľadom mimoúrovňovej križovatky, je nevyhnutné, aby správny orgán v zmysle správneho poriadku § 29 ods. 1, prerušil toto konanie do vyriešenia týchto predbežných otázok.

Citujem: **§29 ods.1 Správneho poriadku**

„Správny orgán konanie preruší, ak sa začalo konanie o predbežnej otázke alebo ak bol účastník konania vyzvaný, aby v určenej lehote odstránil nedostatky podania, alebo ak účastník konania nemá zákonného zástupcu alebo ustanoveného opatrovníka, hoci ho má mať, alebo ak tak ustanovuje osobitný zákon.“

Poukazujem na Správny poriadok Soňa Košičiarová komentár Heuréka 2013 § 29 ods.1 vypočítava *taxatívnym spôsobom* dôvody, keď správny orgán *musí* konanie prerušiť. Z iných dôvodov než tých, ktoré ustanovuje správny poriadok, resp. osobitný zákon, tak správny orgán nemôže urobiť.

Nie je to teda na možnosti, ako má mesto postupovať, ale doslova je tu povinnosť a gramaticky význam slova musí je dúfam jasný pre všetkých, a teda nič iné neostáva len skutočne musí konanie prerušiť.

Teda žiadam mesto Nitra o prerušenie tohto konania a uvádzam jednotlivé prípady, ktoré sú vedené na príslušnom Krajskom súde v Nitre:

Vyvlastňovacie konanie č. 1: Proti rozhodnutiu č. OU-NR-OVBP2-2018/0071106-74 zo dňa 13.08.2018, som podal správnu žalobu pod sp. zn. 15S/19/2019 dňa 06.02.2019.

Vyvlastňovacie konanie č. 2: Proti rozhodnutiu č. OU-NR-OVBP2-2018/007113-097 zo dňa 10.07.2018, som podal správnu žalobu
pod sp. zn. 26S/10/2019 dňa 06.02.2019. **prikladám do konania, viď príloha**

Vyvlastňovacie konanie č. 3: Proti rozhodnutiu č. OU-NR-OVBP2-2018/031215-051 zo dňa 20.12.2018, som podal správnu žalobu
pod sp. zn. 11S/103/2019 dňa 09.09.2019. **prikladám do konania, viď príloha**

Stavebné konanie č. 1:Proti rozhodnutiu č. OD-5732/2020-006-Ing.Dá zo dňa 21.12.2020, som podal správnu žalobu
pod sp. zn. 15S/32/2021 dňa 03.06.2021. (vegetačné úpravy)

Stavebné konanie č.2: Proti rozhodnutiu č. OU-NR-OSZP3-2020/015802-006/F49 zo dňa 22.04.2020, som podal správnu žalobu pod sp. zn. 26S/61/2020 dňa 09.11.2020. (dažďová)

Stavebné konanie č.3: Proti rozhodnutiu č. OU-NR-OCDPK-2020/004963 zo dňa 30.03.2020, som podal správnu žalobu pod sp. zn. 15S/68/2020 dňa 18.11.2020. (mimoúrovňová)

Mesto Nitra vydalo k mimoúrovňovej križovatke aj svoje stanovisko dotknutého orgánu zo dňa 05.03.2020, a jedná sa o nesúhlasné stanovisko s takou navrhovanou stavbou, či už z hľadiska rozsahu alebo tvarového priestorového riešenia mimoúrovňovej križovatky.

Následne dokonca aj podalo odvolanie voči nadväzne vydanému stavebnému rozhodnutiu mimoúrovňovej križovatky č. OU-NR-OCDPK-2020/004963 zo dňa 30.03.2020 s tým, že stavba mimoúrovňová križovatka nie je v súlade s územným plánom a o tomto odvolaní sa doteraz nerozhodlo. Aj z tohto dôvodu je aplikovateľný § 29 ods. 1 správneho poriadku a je to predbežnou otázkou o ktorej si ani správny orgán v tomto konaní nevie urobiť názor sám a vzhľadom na horeuvedené je nutné, aby najskôr súdy právoplatne vo veci rozhodli.

Mesto Nitra bolo účastníkom administratívnym hore uvádzaných 4 konaní (okrem
Vyvlastňovacie konanie č. 2: Proti rozhodnutiu č. OU-NR-OVBP2-2018/007113-097 zo dňa 10.07.2018, som podal správnu žalobu pod sp. zn. 26S/10/2019 dňa

06.02.2019.**Vyvlastňovacie konanie č. 3**: Proti rozhodnutiu č. OU-NR-OVBP2-2018/031215-051 zo dňa 20.12.2018, som podal správnu žalobu
pod sp. zn. 11S/103/2019 dňa 09.09.2019) a preto zo svojej úradnej činnosti je mu táto situácia dostatočne známa a nie je preto potrebné pre hospodárnosť ďalej tieto moje tvrdenia podkladať byrokratickým zaťažovaním a ako prílohy pripájam len tie žaloby - kde mesto Nitra účastníkom nie je – a to žaloba voči vyvlastňovaciemu konaniu č. 2 a žaloba voči vyvlastňovaciemu konaniu č. 3.

Všetko, čo je zatiaľ horeuvedené sú moje zásadné námietky do tohto konania a žiadam, aby mesto k nim aj tak pristúpilo.

Ja jednoznačne som vždy tvrdil, že súhlasím s okružnou križovatkou tak, ako bolo vydané územné rozhodnutie v minulosti pre Slovenskú správu ciest s rozšírenou cestou na širší dvojpruh.

Naopak, vždy som tvrdil a tvrdím aj teraz, že nesúhlasím s násilným konaním v rozpore s územným plánom mesta Nitra a je jedno, že toto násilné konanie uskutočnil štát za pomoci Okresného úradu Nitra a Ministerstva dopravy SR, ktoré vydali zjavne nezákonné stavebné povolenia a to aj proti vôli vlastníkov pozemkov ako aj samotného mesta. Je územný plán záväzný totižto pre všetky subjekty vrátane všetkých inštitúcií a teda aj štátnych.

Ďalej teda opakujem svoje pripomienky stanoviská a námietky a zásadné námietky:

- v prvom rade nemôžem akceptovať a zásadne namietam zakreslenú mimoúrovňovú križovatku a to z dôvodov že pre túto križovatku som bol násilne vyvlastnení a samotná stavba je zažalovaná ako uvádzam už vyššie.

Naviac k tomuto návrhu mám aj ďalšie pripomienky stanoviská a námietky a zásadné námietky:

- vo výkrese širších vzťahov – v.č.1 nie sú riešené dopravné väzby – napojenie Zobora a prístupu z „centra Šindolka" cez Dražovskú a prepojovaciu cestu na križovatku s cestou I/64. Nie je riešený ani trasa „pešieho prístupu" k centru mesta.

- poukazujem na nedostatočný parameter prístupovej komunikácie (v šírke 7,5m s odstavnými státiami na tejto komunikácii pričom je tu priamo cúvanie z odstavných stání do tejto komunikácie), jej posúdenie z hľadiska kapacity (aj pre potreby mestskej hromadnej dopravy ako aj cyklistickej a pešej dopravy) vrátane križovatiek na tejto komunikácii prepájajúcej cestu Dražovská s mimoúrovňovou križovatkou cez navrhovaný obytný celok aj vo vzťahu k predpokladaným dopravným kapacitám, ktoré vzniknú na rozvojových pozemkoch okolo Dražovskej cesty v súlade s územným plánom mesta Nitra

Samozrejme má to súvis s mojimi okolitými pozemkami, aj po vyvlastnení som stále vlastník ďalších cca 26 ha stavebných pozemkov v Nitre na Zobore v časti Šindolka. Navrhované nedostatočné riešenie dopravy a teda aj šírka cesty sú len zhoršujúce parametre voči existujúcemu legitímnemu stavu a teda bez mimoúrovňovej križovatky.

(Verejný priestor - ulicu vymedzuje hranica parciel respektíve zástavba alebo oplotenie. V navrhovanom území IBV je parameter ulice 8,5 m čo nie je v súlade s požiadavkou záväznej časti ÚPNO mesta Nitra uvedenej pod bodom 7.68 ... Pri novej výstavbe rezervovať koridor pre nové miestne a účelové komunikácie funkčnej triedy C3 v kategórii

MO 7/40 v priestorovom usporiadaní s obojstranným chodníkom v šírke minimálne 2m a zeleným pásom v šírke minimálne 1,5m – celý profil ulice v šírke minimálne 11,0m. V takomto profile je obmedzené parkovanie v priestore ulice v jej celej dĺžke – v prípade požiadavky na súvislé parkovanie je nutné riešiť samostatný parkovací pruh v šírke minimálne 2,25m. Vo väzbe na koncepciu cyklotrás je potrebné v určených polohách v profile ulice vymedziť samostatný cyklistický pruh v šírke minimálne 2,5m...)

Samozrejme, ak by sa prijal nedostatočný územný plán zóny, ktorý má vplyv a to opakujem aj na moje okolité pozemky z hľadiska dopravy a priepustnosti, tak to ovplyvní moje zámery a znehodnotí ich, preto na to poukazujem v týchto námietkach.

- v popise návrhu cestnej dopravy sa uvádzajú iba predpoklady „nízkej dopravnej záťaže" na miestnych komunikáciách a v križovatkách aj na hlavnej prepojovacej komunikácii Dražovská – Prvosienkova, návrh uvádza, že v tejto súvislosti predpokladu nie je potrebné riešiť opatrenia na trasách komunikácií (ich šírkový parameter) a v križovatkách (zaraďovacie a vyraďovacie pruhy) – UVÁDZANÝ PREDPOKLAD nie je zdokumentovaný (podložený) žiadnym výpočtom predpokladaných súčasných a výhľadových intenzít dopravy v zóne a jej kontaktnom území ani rozptylom a smerovaním dopravy vo vlastnom a širšom území
- Keďže cez riešené územie sú vedené pripojovacie komunikácie na križovatku s cestou I/64 privádzajúce dopravu nielen z riešeného územia, ale aj zo širšieho územia Zobora a Šindolky požadujem doplniť **(a to až po dobe, kedy sa rozhodne samozrejme o horeuvádzaných 6 žalobách, dovtedy som predsa požadoval a požadujem prerušiť toto konanie v zmysle § 29 ods. 1 správneho poriadku, keďže správny orgán v tomto prípade, keďže sa jedná o predbežnú otázku ako rozhodnú súdy, o ktorej si mesto Nitra nevie logicky vytvoriť svoj názor, tak správny orgán musí konanie prerušiť a nemá inú možnosť)** návrh dopravného riešenia posúdením dopravného zaťaženia navrhovaných hlavných komunikácií na Prvosienkovej a prepojovacej komunikácie Dražovská v širšom kontexte lokality s vyhodnotením potrebných parametrov predmetných ciest a ich križovatiek pri zohľadnení stavebného rozvoja definovaného v ÚPNO mesta Nitra a výhľadového stupňa motorizácie.

- **na zaslepenej časti Dražovskej cesty je navrhované pozdĺžne parkovanie v kontakte s nezastavanými pozemkami, kde sa predpokladá v prípade zástavby riešiť dopravný prístup (vjazdy) k možnej budúcej zástavbe. Pozdĺžne parkovanie by nemalo byť prekážkou a obmedzovať dopravný prístup na v súčasnosti nezastavané pozemky v mojom vlastníctve (p.č. 4767/171, 4767/17, 4767/19, 4767/20) – zásadne s takýmto riešením, ktoré bolo predložené v návrhu územného plánu zóny nesúhlasím a žiadam aj do budúcnosti, aby sa so mnou takto dôležité návrhy riešili.**

- kapacitne a polohovo navrhované verejné technické siete (vodovod, kanalizácia, plynofikácia, elektrifikácia) v riešenom území riešiť tak, aby zabezpečovali potrebu širšieho rozvojového územia t.j aj potrebu pre napojenie budúcej možnej zástavby na v súčasnosti nezastavaných pozemkoch v polohe Dražovskej cesty, keďže sa jedná o územný plán zóny mesta Nitra, ktorý obstaráva a určuje podmienky mesto Nitra.
(V uvedených výpočtoch pre stanovenie potrieb médií a energií sú uvádzané iba potreby predmetnej zóny – v popise nie sú uvedené údaje či pripojovacie verejné technické siete riešené mimo územie zóny zohľadňujú aj možnú potrebu pre pripojenie kapacít kontaktných rozvojových plôch v území Šindolka)

- návrh nerieši úpravu šírkového parametru Dražovskej ulice, ktorá v území bude plniť funkciu hlavnej dopravnej komunikácie pre pripojenie na mimoúrovňovú križovatku.

- v popise ochranných pásiem je definované OP od cesty I/64 50 m – v zmysle platnej legislatívy v zastavanom území obce a v území obce navrhovanom na zastavanie (podľa ÚPNO) sa ochranné pásmo ciest I. – III. triedy nevymedzuje

- v popise sa uvádza ako VPS cintorín pod Lupkou – v ZaD č. 6 bola táto stavba zrejme už zrušená a preto je nevhodné asi ju tam uvádzať, pretože by z toho mohli plynúť záväzky pre okolitých vlastníkov pozemkov

- v popise sa uvádza vedenie VRT (vysokorýchlostná trať) v južnej polohe mesta – trasa VRT bola v ZaD ÚPNR NSK a následne v ZaD ÚPNO Nitra bola táto stavba zrejme už zrušená preto je nevhodné asi ju tam uvádzať, pretože by z toho mohli plynúť záväzky pre okolitých vlastníkov pozemkov

-

- v popise VPS sa uvádzajú stavby ktoré sa riešeného územia zóny netýkajú – nemajú s riešením priamu súvislosť – je treba takéto nepresnosti odstrániť, aby si nik nemohol dvojzmyselne vykladať jednotlivé skutočnosti

- **keďže sa predloženým návrhom jednoznačne nevhodne zasahuje do môjho vlastníctva a to aj okolitých parciel č. 4767/171, 4767/17, 4767/19, 4767/20, 4767/14, 4767/75 ktoré sú v mojom vlastníctve, ale aj ďalších, to znamená na druhej strane Arraver-u smerom k nitrianskemu hradu – cca 2,4 ha, oproti cez cestu smer Párovské lúky cca 2,2, ha a hlavne pod cestou, kde sa momentálne buduje nezákonná mimoúrovňová križovatka a teda notoricky známych a veľakrát medializovaných mojich 15 ha, ktoré sú mimoúrovňovou križovatkou, ktorá nie je zahrnutá v územnom pláne mesta Nitra znehodnocované a nie je preto možné pre všetko tu horeuvádzané legalizovať územným plánom zóny všetky podvodné procesy spoločnosti MH Invest s.r.o., predchádzajúceho vedenia mesta Nitra, Okresného úradu Nitra, Ministerstva dopravy a výstavby SR a ani divného konania Slovenskej správy ciest SR.**

Žiadam konanie zastaviť pre jeho nezákonnosť, minimálne ho však prerušiť s odkazom na § 29 ods. 1 správneho poriadku tak, ako je do odôvodňované už veľakrát v týchto mnou podaných zásadných námietkach.

Žiadam, aby mesto Nitra mi doručovalo všetky písomnosti súvisiace s týmto konaním doporučenou poštou a postupovalo tiež podľa § 33 ods. 2 správneho poriadku, aby som sa vždy mohol do konania vyjadriť pred akýmkoľvek vydaním akéhokoľvek rozhodnutia v tomto konaní, alebo jemu podobnému právnemu aktu.

S pozdravom

Roman Cerulík

Prílohy:

- Vyvlastňovacie konanie č. 2, žaloba pod sp. zn. 26S/10/2019 podaná dňa 06.02.2019
- Vyvlastňovacie konanie č. 3, žaloba pod sp. zn. 11S/103/2019 podaná dňa 09.09.2019

Roman Cerulík, Štefánikova tr. č. 59, 949 01 Nitra

Mestský úrad Nitra
Útvar hlavného architekta
Štefánikova trieda 60
949 01 Nitra

Mesto Nitra
Primátor Marek Hattas
Štefánikova trieda 60
949 01 Nitra

V Nitre, dňa 21. februára 2022

Vec: Pripomienky, stanoviská, námietky a zásadné námietky k oznámeniu návrhu územnoplánovacej informácie: „Územný plán zóny Šindolka I., Nitra - návrh" – pre konanie dňa 21.02.2022 na MÚ v Nitre.

Zotrvávam na mojich pripomienkach, stanoviskách, námietkach a zásadných námietkach, ktoré som podal dňa 22. októbra 2021 okrem častí v ktorých mi bolo vyhovené.

Je nutné, ak o to žiadam a sú splnené na to zákonné podmienky podľa § 29 ods. 1 správneho poriadku toto konanie prerušiť, je tu možné postupovať analogicky pokiaľ sa na súde rozhodne o predbežnej otázke pre konajúci orgán a to o správnych žalobách, či už voči vyvlastneniu môjho majetku, alebo aj voči vydaným stavebným povoleniam mimoúrovňovej križovatky Šindolka. Žiadam konanie prerušiť z týchto závažných dôvodov do rozhodnutia na súdoch a alternatívne do mimosúdnej dohody oprávnených subjektov.

Nejedná sa totiž o nič urgentné vzhľadom k tomu, že aj mesto sa vyjadrilo, že s veľkokapacitnou mimoúrovňovou križovatkou na Šindolke nesúhlasí a preto si myslím, že je stále najvhodnejšie toto konanie prerušiť.

Občianskoprávna námietka podľa § 137 ods. 1 a § 137 ods. 2 stavebného zákona.

Aj z tohto dôvodu je nutné toto konanie prerušiť, pretože som vzniesol občianskoprávnu námietku, lebo sa jednoznačne zasahuje mne neželaným spôsobom do majetku, alebo môjho majetku, ktorý mi bol vyvlastnený.

Je jednoznačné, že navrhované riešenie absolútne už neuvažuje dopravné prepojenie cez Dražovskú, tá sa má zaslepiť ale ďalekým trasovaním cez inú obytnú zónu s čím som od začiatku nesúhlasil a nesúhlasím, a zasahuje tak negatívne do mojich zámerov s mojimi cca 30 ha pozemkami v Nitre na Zobore (aktuálne mi dočasne bolo znárodnených cca 3,7 ha, i keď to bolo nazvané vyvlastnením).

Tento návrh územného plánu zóny Šindolka 1 Nitra so mnou nikto na začiatku nijakým spôsobom v jeho priebehu nekonzultoval, teda som o ňom nevedel a to napriek tomu, že som vlastníkom či už pozemkov, ktorých sa to priamo dotýka alebo som vlastníkom aj susedných pozemkov vo veľkej výmere. Dokonca stojiská pod Dražovskou cestou sú navrhnuté podľa môjho názoru kontaktne k mojim pozemkom a napriek tomu nikto to so mnou neriešil. Na ústnom prerokovaní mi opakovane bolo potvrdzované, že návrh územného plánu zóny je len po Dražovskú cestu nie pod ňou. Tieto stojiská sú však pod Dražovskou cestou a logicky táto časť by mala byť riešená samostatne a citlivo smerom na moje vlastníctvo (cca 25 000 m2 stavebných pozemkov).

Predsa nemôže vzniknúť záväzný dokument, kde sa zasahuje do mojich práv v rozpore s územným plánom mesta (mimoúrovňová križovatka

obrovského rozmeru na mne vyvlastnených pozemkoch, vrátane cyklotrasy, trasy pre peších, autobusová zastávka, prechod pre peších na mne vyvlastnených pozemkoch a pod.).

Zároveň dňa 06.10.2021 sa konalo na Mestskom úrade v Nitre verejné prerokovanie návrhu územnoplánovacej dokumentácie **„Územný plán zóny Šindolka I., Nitra" s odborným výkladom spracovateľa,** ktorého som sa zúčastnil aj ja, keďže sa ma predmetný plán zóny dotýka, aj vzhľadom k tomu, že **požadujem rešpektovať to, že sa nebude zasahovať do parc. č. 4767/171, 4767/17, 4767/19, 4767/20, 4767/14, 4767/75, ktoré sú v mojom vlastníctve.** Upozorňujem na tú skutočnosť, že predmetné konanie sa ma priamo dotýka alebo v niektorých situáciách, pokiaľ je riešený nevhodným spôsobom aj nepriamo, keďže aj takýto zásah sa ma nakoniec dotýka.

V prvom rade, je už notoricky známe, že nezákonným spôsobom som bol vyvlastnený v Nitre na Zobore, nezákonným spôsobom boli vydané stavebné povolenia vrátane povolenia na mimoúrovňovú križovatku a práve táto je ako podklad k riešeniu predmetného územného plánu zóny a teda celé dopravné napojenie a kompletné súvislosti s tým spojené.

Je tiež notoricky známe, že z nepráva nevzniká právo.

Keďže doteraz nie je vyriešených 6 mojich priamych žalôb, ktoré sa týkajú 3 vyvlastňovacích konaní mojich lukratívnych stavebných pozemkov v Nitre na Zobore v rozsahu cca 37 000 m2 pre účel mimoúrovňovej križovatky a 3 žalôb voči stavebným povoleniam ohľadom mimoúrovňovej križovatky, je nevyhnutné, aby správny orgán v zmysle správneho poriadku § 29 ods. 1, prerušil toto konanie do vyriešenia týchto predbežných otázok.

Citujem: **§29 ods.1 Správneho poriadku**

„Správny orgán konanie preruší, ak sa začalo konanie o predbežnej otázke alebo ak bol účastník konania vyzvaný, aby v určenej lehote odstránil nedostatky podania, alebo ak účastník konania nemá zákonného zástupcu alebo ustanoveného opatrovníka, hoci ho má mať, alebo ak tak ustanovuje osobitný zákon."

Poukazujem na Správny poriadok Soňa Košičiarová komentár Heuréka 2013 § 29 ods.1 vypočítava *taxatívnym spôsobom* dôvody, keď správny orgán *musí* konanie prerušiť. Z iných dôvodov než tých, ktoré ustanovuje správny poriadok, resp. osobitný zákon, tak správny orgán nemôže urobiť.

Nie je to teda na možnosti, ako má mesto postupovať, ale doslova je tu povinnosť a gramaticky význam slova musí je dúfam jasný pre všetkých, a teda nič iné neostáva len skutočne musí konanie prerušiť.

Teda žiadam mesto Nitra o prerušenie tohto konania a uvádzam jednotlivé prípady, ktoré sú vedené na príslušnom Krajskom súde v Nitre:

Vyvlastňovacie konanie č. 1: Proti rozhodnutiu č. OU-NR-OVBP2-2018/0071106-74 zo dňa 13.08.2018, som podal správnu žalobu pod sp. zn. 15S/19/2019 dňa 06.02.2019.

Vyvlastňovacie konanie č. 2: Proti rozhodnutiu č. OU-NR-OVBP2-2018/007113-097 zo dňa 10.07.2018, som podal správnu žalobu
pod sp. zn. 26S/10/2019 dňa 06.02.2019. **prikladám do konania, viď príloha**

Vyvlastňovacie konanie č. 3: Proti rozhodnutiu č. OU-NR-OVBP2-2018/031215-051 zo dňa 20.12.2018, som podal správnu žalobu

pod sp. zn. 11S/103/2019 dňa 09.09.2019. **prikladám do konania, viď príloha**

Stavebné konanie č. 1:Proti rozhodnutiu č. OD-5732/2020-006-Ing.Dá zo dňa 21.12.2020, som podal správnu žalobu
pod sp. zn. 15S/32/2021 dňa 03.06.2021. (vegetačné úpravy)

Stavebné konanie č.2: Proti rozhodnutiu č. OU-NR-OSZP3-2020/015802-006/F49 zo dňa 22.04.2020, som podal správnu žalobu pod sp. zn. 26S/61/2020 dňa 09.11.2020. (dažďová)

Stavebné konanie č.3: Proti rozhodnutiu č. OU-NR-OCDPK-2020/004963 zo dňa 30.03.2020, som podal správnu žalobu pod sp. zn. 15S/68/2020 dňa 18.11.2020. (mimoúrovňová)

Mesto Nitra vydalo k mimoúrovňovej križovatke aj svoje stanovisko dotknutého orgánu zo dňa 05.03.2020, a jedná sa o nesúhlasné stanovisko s takou navrhovanou stavbou, či už z hľadiska rozsahu alebo tvarového priestorového riešenia mimoúrovňovej križovatky.

Následne dokonca aj podalo odvolanie voči nadväzne vydanému stavebnému rozhodnutiu mimoúrovňovej križovatky č. OU-NR-OCDPK-2020/004963 zo dňa 30.03.2020 s tým, že stavba mimoúrovňová križovatka nie je v súlade s územným plánom a o tomto odvolaní sa doteraz nerozhodlo. Aj z tohto dôvodu je aplikovateľný § 29 ods. 1 správneho poriadku a je to predbežnou otázkou o ktorej si ani správny orgán v tomto konaní nevie urobiť názor sám a vzhľadom na horeuvedené je nutné, aby najskôr súdy právoplatne vo veci rozhodli.

Mesto Nitra bolo účastníkom administratívnym hore uvádzaných 4 konaní (okrem **Vyvlastňovacie konanie č. 2**: Proti rozhodnutiu č. OU-NR-OVBP2-2018/007113-097 zo dňa 10.07.2018, som podal správnu žalobu pod sp. zn. 26S/10/2019 dňa 06.02.2019.**Vyvlastňovacie konanie č. 3**: Proti rozhodnutiu č. OU-NR-OVBP2-2018/031215-051 zo dňa 20.12.2018, som podal správnu žalobu
pod sp. zn. 11S/103/2019 dňa 09.09.2019) a preto zo svojej úradnej činnosti je mu táto situácia dostatočne známa a nie je preto potrebné pre hospodárnosť ďalej tieto moje tvrdenia podkladať byrokratickým zaťažovaním a ako prílohy pripájam len tie žaloby - kde mesto Nitra účastníkom nie je – a to žaloba voči vyvlastňovaciemu konaniu č. 2 a žaloba voči vyvlastňovaciemu konaniu č. 3.

Všetko, čo je zatiaľ horeuvedené sú moje zásadné námietky do tohto konania a žiadam, aby mesto k nim aj tak pristúpilo.

Ja jednoznačne som vždy tvrdil, že súhlasím s okružnou križovatkou tak, ako bolo vydané územné rozhodnutie v minulosti pre Slovenskú správu ciest s rozšírenou cestou na širší dvojpruh.

Naopak, vždy som tvrdil a tvrdím aj teraz, že nesúhlasím s násilným konaním v rozpore s územným plánom mesta Nitra a je jedno, že toto násilné konanie uskutočnil štát za pomoci Okresného úradu Nitra a Ministerstva dopravy SR, ktoré vydali zjavne nezákonné stavebné povolenia a to aj proti vôli vlastníkov pozemkov ako aj samotného mesta. Je územný plán záväzný totižto pre všetky subjekty vrátane všetkých inštitúcií a teda aj štátnych.

Ďalej teda opakujem svoje pripomienky stanoviská a námietky a zásadné námietky:

- v prvom rade nemôžem akceptovať a zásadne namietam zakreslenú mimoúrovňovú križovatku a to z dôvodov že pre túto križovatku som bol násilne vyvlastnení a samotná stavba je zažalovaná ako uvádzam už vyššie.

Naviac k tomuto návrhu mám aj ďalšie pripomienky stanoviská a námietky a zásadné námietky:

- vo výkrese širších vzťahov – v.č.1 nie sú riešené dopravné väzby – napojenie Zobora a prístupu z „centra Šindolka" cez Dražovskú a prepojovaciu cestu na križovatku s cestou I/64. Nie je riešený ani trasa „pešieho prístupu" k centru mesta.
- poukazujem na nedostatočný parameter prístupovej komunikácie (v šírke 7,5m s odstavnými státiami na tejto komunikácii pričom je tu priamo cúvanie z odstavných stání do tejto komunikácie), jej posúdenie z hľadiska kapacity (aj pre potreby mestskej hromadnej dopravy ako aj cyklistickej a pešej dopravy) vrátane križovatiek na tejto komunikácii prepájajúcej cestu Dražovská s mimoúrovňovou križovatkou cez navrhovaný obytný celok aj vo vzťahu k predpokladaným dopravným kapacitám, ktoré vzniknú na rozvojových pozemkoch okolo Dražovskej cesty v súlade s územným plánom mesta Nitra

Samozrejme má to súvis s mojimi okolitými pozemkami, aj po vyvlastnení som stále vlastník ďalších cca 26 ha stavebných pozemkov v Nitre na Zobore v časti Šindolka. Navrhované nedostatočné riešenie dopravy a teda aj šírka cesty sú len zhoršujúce parametre voči existujúcemu legitímnemu stavu a teda bez mimoúrovňovej križovatky.

(Verejný priestor - ulicu vymedzuje hranica parciel respektíve zástavba alebo oplotenie. V navrhovanom území IBV je parameter ulice 8,5 m čo nie je v súlade s požiadavkou záväznej časti ÚPNO mesta Nitra uvedenej pod bodom 7.68 ... Pri novej výstavbe rezervovať koridor pre nové miestne a účelové komunikácie funkčnej triedy C3 v kategórii MO 7/40 v priestorovom usporiadaní s obojstranným chodníkom v šírke minimálne 2m a zeleným pásom v šírke minimálne 1,5m – celý profil ulice v šírke minimálne 11,0m. V takomto profile je obmedzené parkovanie v priestore ulice v jej celej dĺžke – v prípade požiadavky na súvislé parkovanie je nutné riešiť samostatný parkovací pruh v šírke minimálne 2,25m. Vo väzbe na koncepciu cyklotrás je potrebné v určených polohách v profile ulice vymedziť samostatný cyklistický pruh v šírke minimálne 2,5m...)

Samozrejme, ak by sa prijal nedostatočný územný plán zóny, ktorý má vplyv a to opakujem aj na moje okolité pozemky z hľadiska dopravy a priepustnosti, tak to ovplyvní moje zámery a znehodnotí ich, preto na to poukazujem v týchto námietkach.

- v popise návrhu cestnej dopravy sa uvádzajú iba predpoklady „nízkej dopravnej záťaže" na miestnych komunikáciách a v križovatkách aj na hlavnej prepojovacej komunikácii Dražovská – Prvosienkova, návrh uvádza, že v tejto súvislosti predpokladu nie je potrebné riešiť opatrenia na trasách komunikácií (ich šírkový parameter) a v križovatkách (zaraďovacie a vyraďovacie pruhy) – UVÁDZANÝ PREDPOKLAD nie je zdokumentovaný (podložený) žiadnym výpočtom predpokladaných súčasných a výhľadových intenzít dopravy v zóne a jej kontaktnom území ani rozptylom a smerovaním dopravy vo vlastnom a širšom území
- Keďže cez riešené územie sú vedené pripojovacie komunikácie na križovatku s cestou I/64 privádzajúce dopravu nielen z riešeného územia, ale aj zo širšieho územia Zobora a Šindolky požadujem doplniť **(a to až po dobe, kedy sa rozhodne samozrejme o horeuvádzaných 6 žalobách, dovtedy som predsa požadoval a požadujem prerušiť toto konanie v zmysle § 29 ods. 1 správneho poriadku, keďže správny orgán v tomto prípade, keďže sa jedná o predbežnú otázku ako rozhodnú súdy, o ktorej si mesto Nitra nevie logicky vytvoriť svoj názor, tak správny orgán musí konanie prerušiť**

a nemá inú možnosť) návrh dopravného riešenia posúdením dopravného zaťaženia navrhovaných hlavných komunikácií na Prvosienkovej a prepojovacej komunikácie Dražovská v širšom kontexte lokality s vyhodnotením potrebných parametrov predmetných ciest a ich križovatiek pri zohľadnení stavebného rozvoja definovaného v ÚPNO mesta Nitra a výhľadového stupňa motorizácie.

- **na zaslepenej časti Dražovskej cesty je navrhované pozdĺžne parkovanie v kontakte s nezastavanými pozemkami, kde sa predpokladá v prípade zástavby riešiť dopravný prístup (vjazdy) k možnej budúcej zástavbe. Pozdĺžne parkovanie by nemalo byť prekážkou a obmedzovať dopravný prístup na v súčasnosti nezastavané pozemky v mojom vlastníctve (p.č. 4767/171, 4767/17, 4767/19, 4767/20) – zásadne s takýmto riešením, ktoré bolo predložené v návrhu územného plánu zóny nesúhlasím a žiadam aj do budúcnosti, aby sa so mnou takto dôležité návrhy riešili.**

- kapacitne a polohovo navrhované verejné technické siete (vodovod, kanalizácia, plynofikácia, elektrifikácia) v riešenom území riešiť tak, aby zabezpečovali potrebu širšieho rozvojového územia t.j aj potrebu pre napojenie budúcej možnej zástavby na v súčasnosti nezastavaných pozemkoch v polohe Dražovskej cesty, keďže sa jedná o územný plán zóny mesta Nitra, ktorý obstaráva a určuje podmienky mesto Nitra.
(V uvedených výpočtoch pre stanovenie potrieb médií a energií sú uvádzané iba potreby predmetnej zóny – v popise nie sú uvedené údaje či pripojovacie verejné technické siete riešené mimo územie zóny zohľadňujú aj možnú potrebu pre pripojenie kapacít kontaktných rozvojových plôch v území Šindolka)

- návrh nerieši úpravu šírkového parametru Dražovskej ulice, ktorá v území bude plniť funkciu hlavnej dopravnej komunikácie pre pripojenie na mimoúrovňovú križovatku.

- v popise ochranných pásiem je definované OP od cesty I/64 50 m – v zmysle platnej legislatívy v zastavanom území obce a v území obce navrhovanom na zastavanie (podľa ÚPNO) sa ochranné pásmo ciest I. – III. triedy nevymedzuje

- v popise sa uvádza ako VPS cintorín pod Lupkou – v ZaD č. 6 bola táto stavba zrejme už zrušená a preto je nevhodné asi ju tam uvádzať, pretože by z toho mohli plynúť záväzky pre okolitých vlastníkov pozemkov

- v popise sa uvádza vedenie VRT (vysokorýchlostná trať) v južnej polohe mesta – trasa VRT bola v ZaD ÚPNR NSK a následne v ZaD ÚPNO Nitra bola táto stavba zrejme už zrušená preto je nevhodné asi ju tam uvádzať, pretože by z toho mohli plynúť záväzky pre okolitých vlastníkov pozemkov

- v popise VPS sa uvádzajú stavby ktoré sa riešeného územia zóny netýkajú – nemajú s riešením priamu súvislosť – je treba takéto nepresnosti odstrániť, aby si nik nemohol dvojzmyselne vykladať jednotlivé skutočnosti

- **keďže sa predloženým návrhom jednoznačne nevhodne zasahuje do môjho vlastníctva a to aj okolitých parciel č. 4767/171, 4767/17, 4767/19, 4767/20, 4767/14, 4767/75 ktoré sú v mojom vlastníctve, ale aj ďalších, to znamená na druhej strane Arraver-u smerom k nitrianskemu hradu – cca 2,4 ha, oproti cez cestu smer Párovské lúky cca 2,2, ha a hlavne pod cestou, kde sa momentálne buduje nezákonná mimoúrovňová križovatka a teda notoricky známych a veľakrát medializovaných mojich 15 ha, ktoré sú**

mimoúrovňovou križovatkou, ktorá nie je zahrnutá v územnom pláne mesta Nitra znehodnocované a nie je preto možné pre všetko tu horeuvádzané legalizovať územným plánom zóny všetky podvodné procesy spoločnosti MH Invest s.r.o., predchádzajúceho vedenia mesta Nitra, Okresného úradu Nitra, Ministerstva dopravy a výstavby SR a ani divného konania Slovenskej správy ciest SR.

Žiadam konanie zastaviť pre jeho nezákonnosť, minimálne ho však prerušiť s odkazom na § 29 ods. 1 správneho poriadku tak, ako je do odôvodňované už veľakrát v týchto mnou podaných zásadných námietkach.

Žiadam, aby mesto Nitra mi doručovalo všetky písomnosti súvisiace s týmto konaním doporučenou poštou a postupovalo tiež podľa § 33 ods. 2 správneho poriadku, aby som sa vždy mohol do konania vyjadriť pred akýmkoľvek vydaním akéhokoľvek rozhodnutia v tomto konaní, alebo jemu podobnému právnemu aktu.

Pokiaľ mojim námietkam bolo vyhovené, avšak až po pokračovaní konania po rozhodnutiach na správnych súdoch samozrejme som ochotný plne spolupracovať pri dokončení územného plánu zóny legitímnym spôsobom, iste však uznáte, že doteraz sa jedná zo strany štátu o násilný a nezákonný proces ako bolo zasiahnuté do územia a nie je preto možné do vyriešenia vecí na správnom súde na tom ďalej budovať. Z nepráva totiž nevzniká právo, a preto žiadam mesto a to aj primátora mesta, aby na to bol vzatý zreteľ a v tejto fáze bol tento územný plán zóny a teda jeho tvorba prerušená.

Roman Cerulík

68. Mgr. Vlasta Procházková, Dolnohorská 40, 949 01 Nitra

Mgr.Vlasta Procházková, Dolnohorská 40, 94901 Nitra, mobil 0911 111 216

Mestský úrad v Nitre
Úrad hlavného architekta
Štefánikova trieda 60
95006 Nitra

Mesto Nitra - Mestský úrad v Nitre
950 06 NITRA, Štefánikova trieda 60
Dátum: 22. 10. 2021
Evidenčné číslo: 1/ 147294 Číslo spisu: 15387/21
Prílohy/listy: Vybavuje:

Nitra, 22.10.2021

Dobrý deň

týmto vznášam pripomienku ohľadom výstavby časti Šindolka I,

konkrétne k plánovanej výstavbe výjazdovej cesty na Dolnohorskú ulicu, ktorá je naplánovaná presne oproti môjmu domu na Dolnohorská ul.č.d.40,

konkrétne oproti detským izbám a spálni.

Z toho dôvodu mám vážnu, opodstatnenú obavu, že hlavne v nočných hodinách naše súkromie a nočný spánok, nočný kľud, bude narušovaný jazdami áut. Nočný oddych a spánok je dôležitý hlavne pre moje zdravie, som dôchodkyňa s vážnymi chorobami srdca a pľúc.

Poprosím o zváženie posunu výjazdovej cesty smerom pred susednú parcelu, ktorá nie je obývaná, nie je tam žiaden rodinný dom.

Ďakujem veľmi pekne za ochotu a pochopenie .

Mgr Vlasta Procházková Dolnohorská 40

94901Nitra

mobil 0911 111 216

69. Ing. Jozef Šabo, Šafránová 6, 949 01 Nitra

Mestský úrad Nitra
Útvar Hlavného architekta
Štefánikova tr.60
950 06 Nitra

Mesto Nitra - Mestský úrad v Nitre
950 06 NITRA, Stefánikova trieda 60
Dátum: 21. 10. 2021 15253/21
Evidenčné číslo: 147 037 Číslo spisu:
Príloha: Vyřizuje:

Vec : Stanovisko a žiadosť k návrhu územnoplánovacej dokumentácie „Územný plán zóny Šindolka I., Nitra

Dole podpísaní občania bývajúci na uliciach Dolnohorská a Šafránová žiadame, aby súčasťou územného plánu zóny Šindolka I. bola riešená i ulica Dolnohorská v úseku od križovatky ulíc Oravská a Drážovecká až po úsek cesty Dolnohorská jej rozšírenie v rámci návrhu územnoplánovacej dokumentácie „Územný plán zóny Šindolka I., Nitra. V zmienenom úseku je totiž ulica Dolnohorská úzka a argumentácia, že pokiaľ sa zmienené územie zastavia navrhovanými stavbami budú všetci stavitelia chodiť len cez ulice Oravská a Drážovecká je mylné. V danom úseku vznikne lievik a my sa pomaly nedostaneme k našim rodinným domom pre zhustenú dopravu po tejto úzkej ulici Dolnohorskej do času zastavania daného územia a tiež aj potom. Nesúhlasíme ani s tým, že túto ulicu majú riešiť poslanci VMČ č.7. a tým pádom mesto Nitra. Už teraz je ulica nedostatočne široká a jej oprava v existujúcich parametroch už nevyhovuje terajšej dobe a premávke a tobôž do budúcna. Myslíme si, že pre riešenie takého územia ako bolo prezentované dňa 6.10. 2021 by mali byť dve prístupové cesty s parametrami šírky cesty, ako je to v návrhu územného plánu zóny Šindolka I. Nitra (rozšírená časť ulice Dolnohorská).
Pokiaľ sa tak nestane zhoršia sa parametre bývania a dochádzka k našim rodinným domom bývajúcich starousadlíkov na ulici Dolnohorská a tiež ulici Šafránova. Hrozia tu kolízie áut vrátane bezpečnosti premávky a chodcov nakoľko nie v celej dĺžke danej ulice je chodník, ktorý by chránil chodcov pred zhustenou premávkou.

Za kladné vybavenie našej žiadosti a zohľadnenie našich pripomienok vopred ďakujeme.

S pozdravom

Ing. Jozef Šabo Šafránova 6 Nitra
Anna Žatochová Dolnohorská 5 Nitra
Zoltán Žatocha Dolnohorská 7 Nitra
VLADIMÍR LIESKOVSKÝ DOLNOHORSKÁ 9A NITRA
Mária Lieskovská Dolnohorská 9 Nitra
VIERA SABUCHOVÁ DOLNOHORSKÁ 43 Nitra
Ing. Ján SABUCHA DOLNOHORSKÁ 43 Nitra
Mgr. JANA ŠABOVÁ ŠAFRÁNOVÁ 6, NITRA
Ing. DAGMAR SUCHÁ ŠAFRÁNOVÁ 7, NITRA
JUDr. DAGMAR BIZOVÁ, ŠAFRÁNOVÁ 12, NR

Mgr. Erika Kissová, Nitra, Šafránová 4
ANTON SRŠEŇ — " —
Ing. František Mihoček ŠAFRÁNOVA 2
ING. IGOR KOSTOLNÍK DOLNOHORSKÁ 29
ORAVEC JURAJ, Dolnohorská 27
ORAVCOVÁ Mária — " —
JARTIK JOZEF, DOLNOHORSKÁ 27
PETER ČERŇÁK, DOLNOHORSKÁ 4/A
Peter LEMOCKÝ, DOLNOHORSKÁ 4/B
MÁRIA LUKÁČOVÁ DOLNOHORSKÁ 31
LINDA HLAVÁČKOVÁ DOLNOHORSKÁ 15
PAVEL MACKAY DOLNOHORSKÁ 13
Mária Macháyová DOLNOHORSKÁ 13
EVA JENEYOVÁ, DOLNOHORSKÁ 17, NITRA
KATARÍNA KUNIKOVÁ, ŠAFRÁNOVA 5, 94901
MVDr. Černanová Anna, Šafránová 4
Michal Erich Kiss, Nitra, Šafránová 4

70. Mária Oravcová, Dolnohorská 27, 949 01 Nitra

Mária Oravcová, Dolnohorská 27, 949 01 Nitra

Mestský úrad v Nitre
Útvar hlavného architekta
Štefánikova trieda 60
950 06 Nitra

Mesto Nitra - Mestský úrad v Nitre
950 06 NITRA, Štefánikova trieda 60
Dátum: 21. 10. 2021
Evidenčné číslo: 1/ 147036 Číslo spisu: 15252/21
Prílohy/listy: Vybavuje:

Vec: Územný plán zóny Šindolka I., Nitra.

Dňa 6.10.2021 som sa zúčastnila prezentácie projektu Šindolka I. Účasť na tomto zasadnutí prevažovala obyvateľmi Dolnohorskej cesty. Aj keď sme počas prezentácie boli niekoľkokrát upozorňovaní, že sa máme vyjadrovať iba k riešenej zóne, do ktorej nie je zaradená polovica Dolnohorskej cesty, napriek tomu si myslím, že do budúcnosti rekonštrukcia celej Dolnohorskej cesty môže súvisieť s týmto projektom a výhľadovo rozvoja celej časti lokality Šindolka. Starousadlíci tejto časti, by mali dostať informácie o komplexnom riešení, kedy a ako bude prebiehať rekonštrukcia celej cesty, nie len jej časti. Je možné vylúčiť a zaručiť, že sa zatvorením starej Drážovskej cesty, nezvýši doprava aj v časti nezrekonštruovanej cesty?

V prvom rade by som chcela poznamenať, že Dolnohorská cesta je dlhodobo opomínaná v riešení jej rekonštrukcie, nevyhovujúca šírka cesty, ktorá bola po poslednej úprave zúžená, že neprejdú dve osobné autá vedľa seba, prepadnuté úseky cesty sú kvôli zle zrealizovanej kanalizácie, kde bol navozený rôzny odpad, čo je dôvodom jej prepadu, častý nepríjemný zápach z kanalizácie, ktorý nám znepríjemňuje život, zelené pásy popri ceste sú na niektorých miestach široké ako samotná cesta, čo by nebol problém, pokiaľ by bola šírka cesty vyhovujúca.

Konečná zastávka MHD č. 2 „otočka" čaká na úpravu niekoľko rokov, nerovnosti sú „lepené" asfaltom, ktorý zostal pri úpravách iných úsekov a bolo ho treba nejako využiť. Možno si poviete, že by to mal riešiť niekto iný, lenže všetky odkazy, aby sme boli trpezliví, posledne končili pri tejto plánovanej výstavbe, kedy sa to bude riešiť a opäť sa tak nestalo.

Aj napriek nevyhovujúcemu technickému stavu vozovky, bola kvôli stavbe nadúrovňovej križovatky Dolnohorská cesta využitá na prejazd ťažkých mechanizmov a zjednosmernená bez výnimky, bez ohľadu na obyvateľov, ktorí musia denne obchádzať niekoľko km, aby sa dostali k svojmu obydliu.

Chcela by som Vás požiadať, ak je aspoň nejaká možnosť, aby sa vyriešila rekonštrukcia celej Dolnohorskej cesty, či už v súčinnosti s niekým, aby ste sa o to zasadili.

Jedinú výhradu k projektu Šindolka I. mám k šesťpodlažným činžiakom, pre našu predstavu už jeden taký na ukážku máme na Šindolke, bolo by lepšie, keby boli nižšie.

Ďakujem za pozornosť, ktorú ste venovali mojej žiadosti. Prajem Vám veľa úspechov v práci.

S pozdravom

Na vedomie: Marek Hattas
primátor mesta Nitry

71. Ing. Rudolf Kotrusz, Dolnohorská 3380/44, 949 01 Nitra

Ing. Rudolf Kotrusz | Dolnohorská 3380/44 , 94901 Nitra | +421 904 441 094 | rudolf@kotrusz.sk

19.10.2021

Mestský úrad v Nitre
Útvar hlavného architekta
Štefánikova trieda 60
950 06 Nitra

Vec: Pripomienky k návrhu „Územný plán zóny Šindolka I., Nitra"

V predloženom návrhu ÚP zóny Šindolka I. sú cestná komunikácia na Dolnohorskej ulici a susediaci chodník zakreslené na parcelách č. 5039 a 5040, ktoré sú vo vlastníctve mojej osoby. S návrhom takto zasahujúcim do mojich vlastníckych práv nesúhlasím. Vedenie verejných komunikácií je potrebné zabezpečiť po pozemkoch vo vlastníctve samosprávy, resp. štátu, alebo je potrebné zaviazať na ich vybudovanie stavebníkov nových stavieb, ktorých umiestnenie je predmetom plánovania v rámci zóny Šindolka I. Na takýto zásah do môjho vlastníckeho práva som neposkytol súhlas a nehodlám ho poskytnúť ani v budúcnosti.

Navrhovaná komunikácia pokračuje ďalej cez parcelu č. 5022, rovnako v súkromnom vlastníctve pána Bernátha a jeho dcér, a podobným spôsobom návrh rieši aj vedenie verejných komunikácií na opačnom konci Dolnohorskej ulice v dotyku s riešeným územím, kde je cestná komunikácia znovu navrhovaná na súkromných pozemkoch. Takýto návrh vytvára mylný dojem existencie resp. uskutočniteľnosti komunikácie s dostatočnou kapacitou pre dopravu vyplývajúcu z nových napojení na Dolnohorskú ulicu z riešeného územia. Toto je však v hrubom rozpore s realitou a ani v súčasnosti šírka a stav komunikácie neumožňuje obojsmernú premávku. Toto návrh nijako nezohľadňuje.

Rovnako namietam prípravu územného plánu zóny narýchlo v čase, kedy sa pripravuje nadradený územný plán mesta Nitry. Argument, že nie je predpoklad významných zmien v územnom pláne, neobstojí. Zvolený postup orgánu územného plánovania môže viesť k vytvoreniu konfliktných riešení na úrovni územného plánu zóny v porovnaní s riešeniami, ktoré budú výsledkom celospoločenskej diskusie o tvorbe a prijatí územného plánu mesta Nitry. Posudzované územie tvorí integrálnu súčasť mesta Nitry a je potrebné, aby bolo o jeho budovaní a rozvoji rozhodované rovnakým spôsobom, ako je to v prípade iných častí mesta.

Taktiež namietam navrhovanú výšku 6 NP v územnom sektore D. Takáto vysoká bloková zástavba ničím nenadväzuje na existujúcu výstavbu v oblasti a dokonca ani na ostatnú navrhovanú výstavbu na posudzovanom území, naopak výrazne naruší jej súčasný charakter. V nedávnej minulosti bola zo strany ÚHA spomínaná výška výstavby na úrovni 3-4 NP, čo možno považovať za logické a koncepčné nadviazanie na navrhovanú hmotu susediacich stavieb, plánovaných na úroveň 2 NP. Navrhovaná výška 6 NP bude predstavovať mimoriadnu záťaž aj pre navrhované verejné a obslužné komunikácie a bude vyžadovať vybudovanie ďalších parkovacích miest, nakoľko je predpoklad, že do budov v sektore D budú dochádzať pracovníci z iných oblastí, čo ešte viac zaťaží dopravu v území a zvýši hlučnosť a stav emisií.

Biocentrum regionálneho významu Lupka, ako je v návrhu označená prírodná rezervácia Lupka, súčasť chránenej krajinnej oblasti Ponitrie, sa síce nachádza mimo riešeného územia, ale je v jeho tesnej blízkosti. Navrhované výrazné zvýšenie hustoty obyvateľstva v lokalite môže, resp. bude mať negatívny vplyv na kvalitu životného prostredia. Minimálne z pohľadu nárastu využívania prírodnej rezervácie na voľnočasové aktivity. Z prezentovaného návrhu územného plánu zóny nevyplýva, že by boli tieto potenciálne vplyvy vyhodnocované a že by boli v rámci návrhu prijaté opatrenia, ktoré majú zabezpečiť ich minimalizáciu. Vzhľadom na blízkosť chráneného územia a dotknuté biotopy je potrebné zvážiť aj potrebu vykonania formálneho posudzovania vplyvov navrhovaných stavieb a cestných napojení na životné prostredie a zapojenie ďalších štátnych orgánov na úseku ochrany životného prostredia.

Žiadam, aby tieto pripomienky boli zohľadnené v úpravách predloženého návrhu Územného plánu zóny Šindolka I. a aby som bol o spôsobe a výsledku prejednania mojich pripomienok písomne informovaný.

S pozdravom

Ing. Rudolf Kotrusz

2

72. Mária Mačkayová, Dolnohorská 13, 949 01 Nitra

Mária Mačkayová, Dolnohorská 13, 949 01 Nitra, +421908133714

Mesto Nitra - Mestský úrad v Nitre
950 06 NITRA, Štefánikova trieda 60
Dátum: 11. 10. 2021
Evidenčné číslo: 1/ 14448 Číslo spisu: 14696/21
Prílohy/listy: Vybav: Bj+Z Kaadka

Mestský úrad v Nitre

Útvar hlavného architekta

Štefánikova trieda 60

950 06 Nitra

VEC: Pripomienky k verejnému prerokovaniu návrhu územného plánu Šindolka I.

Dolu podpísaná Mária Mačkayová, vlastníčka pozemkov registra C KN parcelné číslo 4870/1 a 4870/6 pripomienkujem návrh územného plánu Šindolka I , v ktorom sa neuvažuje s prístupom k dotknutým parcelám, ktoré sú v mojom výhradnom vlastníctve. Touto alternatívou riešenia územného plánu je mi znemožnený akýkoľvek prístup k parceliam č.4870/1 a 4870/6.

Verím, že moje pripomienky budú pri odsúhlasovaní návrhu územného plánu Šindolka I zohľadnené a zapracované do nového územného plánu.

Ďakujem a ostávam s pozdravom

V Nitre 11.10.2021

Mária Mačkayová

Mačkayová

73. Nora Unucková, Lúky 44, 952 01 Vráble

Nora Unucková, sídlisko Lúky 44, 952 01 Vráble, +421910330619

Mesto Nitra - Mestský úrad v Nitre
950 06 NITRA, Štefánikova trieda 60
Dátum: 11. 10. 2021
Evidenčné číslo: 144649 Číslo spisu: 14697/21
Prílohy/listy: Vybavuje:

Mestský úrad v Nitre

Útvar hlavného architekta

Štefánikova trieda 60

950 06 Nitra

VEC: Pripomienky k verejnému prerokovaniu návrhu územného plánu Šindolka I.

Dolu podpísaná Nora Unucková, vlastníčka pozemku registra C KN parcelné číslo 4870/4 o výmere 600 m2 pripomienkujem návrh územného plánu Šindolka I , v ktorom sa neuvažuje s prístupom k dotknutej parcele, ktorá je v mojom výhradnom vlastníctve. Touto alternatívou riešenia územného plánu je mi znemožnený akýkoľvek prístup na parcelu č.4870/4.

Verím, že moje pripomienky budú pri odsúhlasovaní návrhu územného plánu Šindolka I zohľadnené a zapracované do nového územného plánu.

Ďakujem a ostávam s pozdravom

V Nitre 11.10.2021

Nora Unucková

74. Marta Lieskovská, Dolnohorská 9, 949 01 Nitra

Marta Lieskovská, Dolnohorská 9, 949 01 Nitra, +421915188379

Mesto Nitra - Mestský úrad v Nitre
950 06 NITRA, Štefánikova trieda 60
Dátum: 11. 10. 2021
Evidenčné číslo: 1/ 144650 Číslo spisu: 14698/21
Prílohy/listy: Vybavuje:

Mestský úrad v Nitre

Útvar hlavného architekta

Štefánikova trieda 60

950 06 Nitra

VEC: Pripomienky k verejnému prerokovaniu návrhu územného plánu Šindolka I.

Dolu podpísaná Marta Lieskovská, vlastníčka pozemku registra C KN parcelné číslo 4870/5 o výmere 577 m2 pripomienkujem návrh územného plánu Šindolka I , v ktorom sa neuvažuje s prístupom k dotknutej parcele, ktorá je v mojom výhradnom vlastníctve. Touto alternatívou riešenia územného plánu je mi znemožnený akýkoľvek prístup na parcelu č.4870/5.

Verím, že moje pripomienky budú pri odsúhlasovaní návrhu územného plánu Šindolka I zohľadnené a zapracované do nového územného plánu.

Ďakujem a ostávam s pozdravom

V Nitre 11.10.2021

Marta Lieskovská

75. PharmDr. Valéria Kráľovská, Pod Sokolom 4, 951 01 Nitrianske Hrnčiarovce

Mestský úrad v Nitre
Útvar hlavného architekta
Štefánikova trieda 60
95006 Nitra

V Nitre, dňa 05.10.2021

Mesto Nitra - Mestský úrad v Nitre
950 06 NITRA, Štefánikova trieda 60
Dátum: 06. 10. 2021
Evidenčné číslo: 1/ 143744
Číslo spisu: 14386/21
Vybavuje:

Pozemok : Nitra – Zobor parc. reg. C č. 4710/22
= 800m² v LV 3964 a parc. č. 4710/21

Vec: **Pripomienka a stanovisko k územnému plánu Šindolka I. a Dolný Zobor - cesta**

Týmto podávam protest proti tomu, aby cez môj pozemok bola navrhovaná nepotrebná cesta, nakoľko o 20 m ďalej vedie poľná cesta, ktorú si môže mesto prerobiť na funkčnú asfaltovú cestu. Navyše na uvedenom pozemku mám zasadené vzácne dreviny! Tiež nesúhlasím, aby sa tu stavali vysoké bytovky, nakoľko prekryjú výhľad na Zobor.

Zároveň Vás žiadam, aby ste územné plány prispôsobovali občanom, cesty a ostatné si stavali len na štátnych pozemkoch a súkromné pozemky zohľadňovali pri vytváraní územného plánu, pretože ak ste bývalému vlastníkovi dovolili rozparcelovať a predať uvedené pozemky, tak si k tomu prispôsobte aj územný plán.

Môj pozemok nie je na predaj a predaj ani neplánujem, nakoľko pri súčasnej 0% úrokovej sadzbe a neustálej devalvácii peňazí v bankách je môj pozemok pre mňa bankou s uloženými peniazmi a vyberať ich neplánujem a najbližšie roky neplánujem ani jeho predaj.

Zároveň Vás žiadam, aby ste **zákerne** neplánovali pod územným plánom Šindolky I. výstavbu nepotrebnej cesty cez súkromné pozemky Dolný Zobor a dotknutých občanov vždy dopredu informovali.

S pozdravom

Dr. Kráľovská

PharmDr. Valéria Kráľovská
Pod Sokolom 4
951 01 Nitrianske Hrnčiarovce

č.tel. 0940 841518

76. Západoslovenská Distribučná, a.s. Bratislava

ZÁPADOSLOVENSKÁ DISTRIBUČNÁ

Stavabbas, s.r.o.
Koceľova 8
949 01 Nitra

Nitra 15. 12. 2021

Prehodnotené stanovisko k žiadosti o vyjadrenie k možnosti pripojenia.

Vážený zákazník,

dňa 07.12.2021 bola našej spoločnosti doručená Vaša Žiadosť o prehodnotenie stanoviska k možnosti pripojenia plánovanej obytnej zóny Šindolka (ďalej len „**Žiadosť**").

Žiadosťou ste nás požiadali o prehodnotenie stanoviska k možnosti pripojenia navrhnutého 22 kV káblového rozvodu smerom k jestvujúcej TS 0051-435 Zobor. Upozorňujete, že navrhnuté prepojenie je ťažko realizovateľné s pohľadu majetko-právneho vysporiadania jestvujúcich pozemkov a nie je súvisiace s plánovanou lokalitou.

Oznamujeme Vám, že uvedené technické riešenie sme riadne preverili a dávame Vám nový návrh 22 kV pripojenia, ktorý v uvedenej lokalite je možné realizovať :

- Vybudovanie nového 22 kV zemného káblového rozvodu pre nové TS v Zóne Šindolka káblom typu NA2XS(F) 2Y 3x1x240 mm2 v úseku od jestvujúcej TS Šindolka cez plánované nové TS v počte 3 ks až do jestvujúcej TS 0051-203 Zobor Šindolka – **viď príloha** technický návrh nového pripojenia VNk a TS.
- Vybudovanie nových kioskových trafostaníc do výkonu trafa 2x 1000 kVA.
- Osadenie nových transformátorov v týchto TS o výkone 2x 1000 kVA.
- Osadenie nového VN rozvádzača vo vyhotovení KKTT v TS 2 a TS 3 a v TS 1 VN rozvádzač KKKTT.

Všetky technické podmienky ohľadom navrhnutého NN distribučného rozvodu v danej lokalite zostávajú v platnosti.

V prípade záujmu o vyššie uvedené technické riešenie budúceho pripojenia, zabezpečte vypracovanie projektovej dokumentácie (ďalej PD) pre územné rozhodnutie v súlade s navrhovaným technickým riešením. Pred vypracovaním PD Vám odporúčame konzultovať detaily k PD s asset manažérom správy energetických zariadení Ivan Paulov, e-mail : ivan.paulov@zsdis.sk. PD distribučných rozvodov musí byť vyhotovená v súlade so

1/2

Západoslovenská distribučná, a.s.
Čulenova 6, 816 47 Bratislava
IČO: 36361518, DIČ: 2022189048, Spoločnosť je zapísaná v OR Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sa, v. č. 3879/B
Bankové spojenie: Tatra Banka, a.s., č.ú.:2626106826/1100
IBAN: SK59 1100 0000 0026 2610 6826, BIC: TATRSKBX

Kontakt:
Doručovacia adresa: **Západoslovenská distribučná, a.s.**, P.O.BOX 292, 810 00 Bratislava 1
Ing. Štefan Pavlov, RSEZ Stred, T 02-50 61 3251, F 037-776 3251
Ivan Paulov, RSEZ Stred, CD99376/Pv-236/2021,T 02-50 61 3264, F 37-776 3251
ivan.paulov@zsdis.sk Príloha: situačný nákres

„Štandardami projektovej dokumentácie", uvedenými na www.zsdis.sk.

Pre vybudovanie distribučných rozvodov Vám ponúkame spoluprácu v rámci Zmluvy o pripojení (viď príloha č. 2). V prípade, ak máte záujem o vysvetlenie procesu zabezpečenia zmluvného vzťahu a spôsobu vysporiadania majetkoprávnych vzťahov k pozemkom dotknutým výstavbou elektrických zariadení, kontaktujte manažéra zákazníckych stavieb Andrej Felix, e-mail: andrej.felix@zsdis.sk.

Stanovisko k žiadosti o vyjadrenie k možnosti pripojenia je platné **12 mesiacov** od dátumu jeho vydania a nie je ho možné použiť ako vyjadrenie našej spoločnosti k projektovej dokumentácii pre vydanie územného alebo stavebného rozhodnutia (pri jednaniach s našou spoločnosťou vo vyššie uvedenej veci predložte toto stanovisko).

Príloha č. 1 : Situačný nákres upraveného navrhovaného technického riešenia pripojenia VN.

S pozdravom

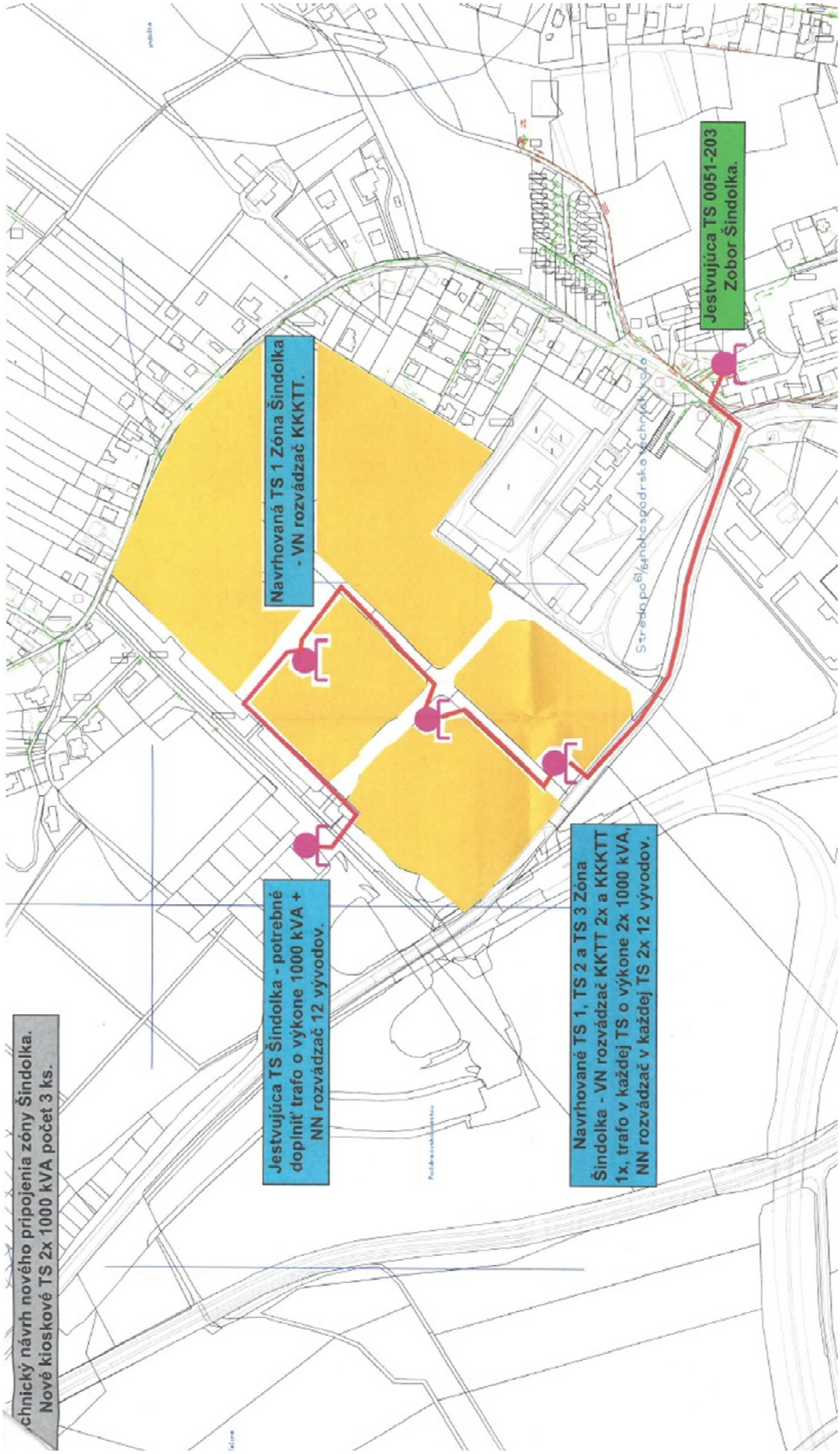
za spoločnosť Západoslovenská distribučná, a.s.

Západoslovenská distribučná, a.s.
90
BRATISLAVA

podpis: .....
meno: Ing. Štefan Pavlov
funkcia: vedúci správy energetických zariadení
Západoslovenská distribučná, a.s.

podpis: .....
meno: Ivan Paulov
funkcia: asset manažér správy energ. zariadení
Západoslovenská distribučná, a.s.

2/2


chnický návrh nového pripojenia zóny Šindolka.
Nové kioskové TS 2x 1000 kVA počet 3 ks.
Jestvujúca TS Šindolka - potrebné doplniť trafo o výkone 1000 kVA + NN rozvádzač 12 vývodov.
Navrhovaná TS 1 Zóna Šindolka - VN rozvádzač KKKTT.
Navrhované TS 1, TS 2 a TS 3 Zóna Šindolka - VN rozvádzač KKTT 2x a KKKTT 1x, trafo v každej TS o výkone 2x 1000 kVA, NN rozvádzač v každej TS 2x 12 vývodov.
Jestvujúca TS 0051-203 Zobor Šindolka.

VYHODNOTENIE PRIPOMIENOK A STANOVÍSK K VEREJNE PREROKOVANÉMU NÁVRHU ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE :“ ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY ŠINDOLKA I., NITRA“ S NÁVRHOM NA ROZHODNUTIE O PRIPOMIENKÁCH

Vyhodnotenie pripomienok a stanovísk:

1. **Úrad Nitrianskeho samosprávneho kraja, odbor strategických činností, Rázusova 2A, 949 01 Nitra**
   Vyhodnotenie pripomienky:

Mesto Nitra stanovisko akceptuje. Zosúladenie návrhu ÚPNZ Šindolka I., Nitra s nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou vyplýva zo stavebného zákona.

3. **Ministerstvo životného prostredia SR, Nám. Ľ. Štúra 1, 812 35 Bratislava**
   Vyhodnotenie pripomienky:

Mesto Nitra stanovisko akceptuje, Informácie o geotermálnej energii a vymedzenie radónového rizika stavebného využitia riešeného územia (nízke až stredné radónové riziko, budú premietnuté do textovej časti územnoplánovacej dokumentácie.

4. **Ministerstvo dopravy a výstavby SR, Námestie slobody 6, 810 05 Bratislava**
   Vyhodnotenie pripomienky:

Mesto Nitra požiadavky uvedené v stanovisku akceptuje.
Stavebné kategórie komunikácií budú uvedené v smernej časti územnoplánovacej dokumentácie.
Samotná realizácia výstavby bude prebiehať postupne, etapovite, podľa záujmu investorov, v záväznej časti Územného plánu zóny Šindolka I., Nitra budú doplnené regulatívy v znení:
a) ***„ V ďalšom stupni projektovej dokumentácie (projekt pre územné konanie) je nutné vypracovať akustickú štúdiu , ktorá zhodnotí hluk z pozemnej cestnej dopravy pred fasádami navrhovaných obytných budov a stanoví potrebnú vzduchovú nepriezvučnosť obvodových stavebných konštrukcií, pri súčasnej potrebnej výmene vzduchu vo vnútorných priestoroch , prípadne navrhne spôsob výmeny vzduchu vo vnútorných priestoroch bytových domov.“***
b) ***V stupni dokumentácie pre územné konanie a stavebné povolenie pre existujúce a navrhované križovatky vypracovať dopravno - kapacitné posúdenie v súlade s STN 73 6102 a TP 102. V dopravno- kapacitnom posúdení je nutné zohľadniť aj výhľadový stav nasledujúcich 20 rokov od uvedenia stavby do prevádzky.“***

6. **Archeologický ústav SAV, Akademická 2, 94901 Nitra**
   Vyhodnotenie pripomienky:

*Mesto Nitra vyjadrenie akceptuje. V záväznej časti Územného plánu zóny Šindolka I., Nitra bude doplnený regulatív v znení: „****Stavebník je povinný pred realizáciou zemných prác každej stavby si už v stupni územného konania vyžiadať stanovisko krajského pamiatkového úradu, v ktorom budú určené podmienky ochrany možných archeologických nálezov a prípadne požiadavka na nutnosti vykonať predstihové opatrenia na vykonanie archeologického výskumu pre záchranu archeologických nálezísk a nálezov.“***

7. **Krajský pamiatkový úrad Nitra, Námestie Jána Pavla II. 8, 949 01 Nitra**
   Vyhodnotenie pripomienky:

Mesto Nitra stanovisko akceptuje. V záväznej časti Územného plánu zóny Šindolka I., Nitra budú doplnené podmienky ochrany archeologických nálezov a situácií v znení:

a) *„Stavebník je povinný pred realizáciou zemných prác každej stavby si už v stupni územného konania vyžiadať stanovisko krajského pamiatkového úradu, v ktorom budú určené podmienky ochrany možných archeologických nálezov a prípadne požiadavka na nutnosť vykonať predstihové opatrenia na vykonanie archeologického výskumu pre záchranu archeologických nálezísk a nálezov.*
b) *Ku všetkým rozhodnutiam iných orgánov štátnej správy a orgánov územnej samospráv, ktorými môžu byť dotknuté záujmy chránené pamiatkovým zákonom, sa vyžaduje záväzné stanovisko krajského pamiatkového úradu. Orgán štátnej správy a orgán územnej samosprávy, ktorý vedie konanie, v ktorom môžu byť dotknuté záujmy ochrany pamiatkového fondu, môže vo veci samej rozhodnúť až po doručení právoplatného rozhodnutia alebo záväzného stanoviska orgánu štátnej správy na ochranu pamiatkového fondu.*
c) *V prípade nevyhnutnosti vykonania archeologického výskumu za účelom záchrany archeologických nálezov alebo nálezových situácií predpokladaných v zemi na území stavby rozhodne o archeologickom výskume a podmienkach jeho vykonania v samostatnom rozhodnutí krajský pamiatkový úrad.*
d) *V prípade zistenia archeologického nálezu mimo povoleného pamiatkového výskumu je nálezca povinný oznámiť nález krajskému pamiatkovému úradu priamo alebo prostredníctvom obce. Oznámenie o náleze je nálezca povinný urobiť najneskôr na druhý pracovný deň po nájdení. Nález sa musí ponechať bez zmeny až do obhliadky krajským pamiatkovým úradom, alebo ním poverenou odborne spôsobilou osobou, najmenej však tri pracovné dni odo dňa oznámenia nálezu. Do obhliadky krajským pamiatkovým úradom je nálezca povinný vykonať všetky nevyhnutné opatrenia na záchranu nálezu, najmä zabezpečiť ho proti poškodeniu, znehodnoteniu, zničeniu a odcudzeniu. Archeologický nález môže vyzdvihnúť a premiestniť z pôvodného miesta a z nálezových súvislostí iba oprávnená osoba metódami archeologického výskumu. Nález, ktorým je strelivo alebo munícia pochádzajúca spred roku 1946, môže vyzdvihnúť iba pyrotechnik Policajného zboru.*
e) *Podľa § 40 ods. 10 pamiatkového zákona v prípade, ak k nálezu nedošlo počas pamiatkového výskumu alebo počas nepovolenej činnosti, má nálezca právo na náhradu výdavkov súvisiacich s ohlásením a ochranou nálezu podľa § 40 ods. 2 a 3 pamiatkového zákona. Podľa § 40 ods. 11 pamiatkového zákona Pamiatkový úrad Slovenskej republiky rozhodne o poskytnutí nálezného a poskytne nálezcovi nálezné v sume až do výšky 100% hodnoty nálezu. Hodnota nálezu sa určuje znaleckým posudkom.*

8.1 Okresný úrad Nitra, Odbor výstavby a bytovej politiky, Oddelenie územného plánovania, T. Vuruma 1, 94901 Nitra

Vyhodnotenie pripomienky:

Mesto Nitra vyjadrenie berie na vedomie.

13.1. Okresný úrad Nitra, Odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, Štefánikova 69, 949 01 Nitra

Vyhodnotenie pripomienky:

Mesto Nitra stanovisko – odbornú pomoc pri uplatňovaní zákona č. 24/2006 Z.z. berie na vedomie.

13.2. Okresný úrad Nitra, Odbor ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, Štefánikova trieda 69, 94901 Nitra

Vyhodnotenie pripomienky:

Mesto Nitra stanovisko príslušného dotknutého orgánu štátnej správy ochrany ovzdušia berie na vedomie.

13.3. Okresný úrad Nitra, Odbor ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, Štefánikova trieda 69, 94901 Nitra

Vyhodnotenie pripomienky:

Mesto Nitra vyjadrenie príslušného dotknutého orgánu štátnej správy odpadového hospodárstva akceptuje.

13.4. Okresný úrad Nitra, Odbor ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, Štefánikova trieda 69, 94901 Nitra

Vyhodnotenie pripomienky:

Mesto Nitra záväzné stanovisko príslušného dotknutého orgánu štátnej správy ochrany prírody a krajiny akceptuje v bodoch 1-21, 23- 26, 28- 39. požiadavky v bodoch 22 a 27 budú zohľadnené v ďalšom stupni projektovej dokumentácie, konkrétne v dokumentácii pre územné rozhodnutie. Požadovaná podrobnosť v bodoch 22 a 27 je nad rámec rozsahu riešenia územnoplánovacej dokumentácie.

17. Regionálna veterinárna a potravinová správa SR, Akademická 1, 949 80 Nitra

Vyhodnotenie pripomienky:

Mesto Nitra vyjadrenie berie na vedomie.

19. Dopravný úrad, Divízia civilného letectva, Letisko M. R. Štefánika, 823 05 Bratislava

Vyhodnotenie pripomienky:

Mesto Nitra pripomienky akceptuje. Požiadavky vznesené listom Dopravného úradu č. 18174/2021/ROP-002-P/41258 zo dňa 6. 10. 2021 k návrhu územnoplánovacej dokumentácie budú zapracované nasledovne:

V textovej časti územnoplánovacej dokumentácie bude nahradené doterajšie znenie textu týkajúce sa ochranných pásiem, v smernej časti (str. 30 a 31 Letecká doprava) a v záväznej časti (str. 72 – podkapitola Ochranné pásmo letiska s výškovým obmedzením stavieb) nasledovný textom:

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

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

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

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

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

1. ***<u>Ďalšie obmedzenie je stanovené</u>:***

a) ***ochranným pásmom bez laserového žiarenia, v ktorom úroveň vyžarovania nesmie prekročiť hodnotu 50*** **nW/cm2*****, pričom žiarenie nesmie zapríčiniť vizuálne rušenie letovej posádky lietadla. V pásme bez laserového žiarenia sa zakazuje zriaďovať, prevádzkovať a používať laserové zariadenia, ktorých úroveň vyžarovania v ktoromkoľvek mieste ochranného pásma bez laserového žiarenia by prevyšovala hodnotu 50*** **nW/cm2.**

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

- ***stavbách a*** **zariadeniach,** ***ktoré by svojou výškou, charakterom alebo prevádzkou mohli narušiť vyššie uvedené obmedzenia určené ochrannými pásmami Letiska*** **Nitra,**
- ***stavbách alebo*** **zariadeniach vysok*****ých*** ***100 m a viac nad terénom /§ 30 ods. 1 písm. a) leteckého zákona/,***
- ***stavbách a zariadeniach vysokých 30 m a viac umiestnených na prírodných alebo umelých vyvýšeninách, ktoré vyčnievajú 100 m a viac nad okolitú krajinu /§ 30 ods. 1 písm. b) leteckého zák*****ona/,**
- ***zariadeniach, ktoré môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov a leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia VVN 110 kV a viac, energetické*** **zariadenia a vysielacie stanice /*****§ 30 ods. 1 písm. c) leteckého zák*****ona/,**
- ***zariadeniach, ktoré môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá a silné svetelné zdroje /§ 30*** **ods. 1** ***písm. d) leteckého zákona/.“***

V grafickej časti návrhu územnoplánovacej dokumentácie budú zapracované ochranné pásma v požadovanej prehľadnosti a zrozumiteľnosti a bude opravená nesprávne uvedená hodnota a názov ochranného pásma Letiska Nitra.

21. Národná diaľničná spoločnosť, a.s., Dúbravská cesta 14, 841 04 Bratislava

<u>Vyhodnotenie pripomienky</u>:

Mesto Nitra stanovisko berie na vedomie.

Územie riešené Územným plánom zóny Šindolka I., Nitra nezasahuje do rýchlostnej cesty R1a a jej ochranného pásma. V návrhu územného plánu zóny sú ochranné pásma všetkých ciest vyznačené v súlade s príslušnou legislatívou. Pre funkciu **bývanie** bolo predmetné riešené územie určené Územným plánom mesta Nitra schváleným Mestským zastupiteľstvom v Nitre, uznesením č. 169/03-MZ zo dňa **22. 05. 2003** a Všeobecne záväzným nariadením /VZN/ mesta Nitry č. 3/2003 zo dňa 22.05.2003, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu mesta Nitry.

Požiadavku predloženia ďalších stupňov PD, investičných akcií navrhovaných v blízkosti rýchlostnej cesty, na vyjadrenie, ako i požiadavku postupovať v zmysle bodu 1.9 prílohy k vyhláške č. 549/2007 Z.z. Ministerstva zdravotníctva SR v znení vyhlášky č. 237/2009 Z.z. Mesto Nitra berie na vedomie.

V stanovisku uvedené strategické hlukové mapy nepokrývajú riešené územie, z tohto dôvodu sú v riešenom území prenesené izofóny z materiálu Stanovenie hlukovej záťaže, Priemyselná zóna Nitra – Mlynárce – napojenie na R1 (Euroakustik 2017) V grafickej časti návrhu sú vyznačené hladiny hluku a pre stavby navrhované v oblastiach kde je prekročená príslušná intenzita hluku pre danú funkciu budú v záväznej časti požadované navrhnúť nevyhnutné opatrenia na vykonanie protihlukových opatrení na strane stavebníka.
Keďže samotná realizácia výstavby bude prebiehať postupne, etapovite, podľa záujmu investorov, bude v záväznej časti územného plánu zóny doplnený regulatív v znení:
„ V ďalšom stupni projektovej dokumentácie (projekt pre územné konanie) stavebník zabezpečí vypracovanie akustickej štúdie, ktorá zhodnotí hluk z pozemnej cestnej dopravy pred fasádami navrhovaných obytných budov a stanoví potrebnú vzduchovú nepriezvučnosť obvodových stavebných konštrukcií, pri súčasnej potrebnej výmene vzduchu vo vnútorných priestoroch, prípadne navrhne spôsob výmeny vzduchu vo vnútorných priestoroch bytových domov v územnom sektore D .“

Mesto Nitra **nesúhlasí** s vedením trasy R8 Nitra – Križovatka R2 predstavenými variantmi G a H, ktoré sú z hľadiska Územného plánu mesta Nitra a jeho dopravnej ej koncepcie mesta neakceptovateľné z nasledujúcich dôvodnou:

- nesúlad so schváleným Územným plánom mesta Nitra v znení zmien a doplnkov č. 1 až č. 6,
- nesúlad so schváleným strategickým dokumentom Plánom udržateľnej mobility pre mesto Nitra.
- znemožnenie ďalšieho rozvoja mesta Nitra z hľadiska funkcie bývania na urbanisticky najvýznamnejších disponibilných plochách v lokalite Párovské lúky a Šindolka
- Ďalšie negatívne dopady na široké územie mesta Nitra:
  - zvýšenie intenzity dopravy v zastavanom území mesta
  - obmedzenia pre možnosť vedenia vnútromestskej dopravy,
  - zvýšenie hlučnosti už v súčasnosti výraznej hlukovej záťaži v existujúcich obytných územiach Zobor, Šindolka, Dražovce (v PUM 1. opatrenie eliminácia hlukovej záťaže presne situované v dotknutej lokalite),
  - zvýšenie emisií a imisií,
  - zníženie kvality životného prostredia v obytných územiach a na území mesta ,
  – vytváranie priestorových a optických bariér v zastavanom území mesta

Mesto Nitra žiada dodržať platný Územný plán mesta Nitra, ako aj strategický dokument Plán udržateľnej mobility pre mesto Nitra a situovať rýchlostnú cestu R8 na križovatku R1, Nitra-Západ (varianty A-E) s vedením trasy mimo zastavané územie mesta Nitra.

23. Železnice SR, Generálne riaditeľstvo, Odbor rozvoja, Klemensova 8, 813 61 Bratislava

Vyhodnotenie pripomienky:

Mesto Nitra stanovisko berie na vedomie.

24. Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Nitre, Štefánikova trieda 58, 949 63 Nitra

Vyhodnotenie pripomienky:

Mesto Nitra záväzné stanovisko akceptuje.
V záväznej časti Územného plánu zóny Šindolka I., Nitra bude doplnený regulatív v znení:
„ V ďalšom stupni projektovej dokumentácie (projekt pre územné konanie) je nutné vypracovať akustickú štúdiu , ktorá zhodnotí hluk z pozemnej cestnej dopravy pred fasádami navrhovaných obytných budov a stanoví potrebnú vzduchovú nepriezvučnosť obvodových stavebných konštrukcií, pri súčasnej potrebnej výmene vzduchu vo vnútorných priestoroch, prípadne navrhne spôsob výmeny vzduchu vo vnútorných priestoroch bytových domov.“

27. SPP - distribúcia a.s., Mlynské nivy 44/b, 825 19 Bratislava

Vyhodnotenie pripomienky:

Mesto Nitra stanovisko akceptuje.
Požiadavky sú zapracované v návrhu územnoplánovacej dokumentácie.

30. Slovenský vodohospodársky podnik š.p., OZ Piešťany, Nábrežie L Krasku /834/3, 921 80 Piešťany

Vyhodnotenie pripomienky:

Mesto Nitra stanovisko berie na vedomie.

33. Štátny geologický ústav DŠ, Mlynská dolina 1, 817 04 Bratislava

Vyhodnotenie pripomienky:

Mesto Nitra oznam berie na vedomie.

34. Štátna ochrana prírody SR, Správa CHKO Ponitrie, Samova 3, 94901 Nitra

Vyhodnotenie pripomienky:

Mesto Nitra stanovisko akceptuje v rozsahu riešenia územného plánu zóny.

43. Západoslovenská vodárenská spoločnosť a.s., Nábrežie za hydrocentrálou 4, 949 60 Nitra

Vyhodnotenie pripomienky:

Mesto Nitra stanovisko akceptuje.
v záväznej časti Územného plánu zóny Šindolka I., Nitra budú doplnené regulatívy v znení: .
a) z hľadiska čistenia a odvedenia odpadových vôd v riešenej lokalite Šindolka I., Nitra výstavbu realizovať postupne etapovite so zohľadnením nárokov jednotlivých etáp výstavby na odvedenie a čistenie odpadových vôd,
b)pred realizáciou každej konkrétnej etapy stavebník požiada o podmienky Západoslovenskú vodárenskú spoločnosť a.s..

44. Transpetrol, a.s., Šumavská 38, 821 08 Bratislava 2

Vyhodnotenie pripomienky:

Mesto Nitra vyjadrenie berie na vedomie.

45. Úrad geodézie, kartografie a katastra SR, P.O. BOX 57, Chlumeckého 2, 820 12 Bratislava

Vyhodnotenie pripomienky:

Mesto Nitra pripomienky akceptuje.
Uvádzané pripomienky týkajúce sa úpravy textovej a grafickej časti budú zapracované v maximálnej možnej miere, niektoré požiadavky na úpravu legendy výkresovej dokumentácie budú zapracované primerane vzhľadom na možnosti / veľkosť textového poľa.

48. Štatistický úrad SR - pracovisko ŠÚ SR v Nitre, Rázusova 9, 949 55 Nitra

Vyhodnotenie pripomienky:

Mesto Nitra vyjadrenie berie na vedomie.

51. Výbor mestskej časti č.6 – Zobor, Dražovce

Vyhodnotenie pripomienky:

	Výbor mestskej časti č.6- Zobor Dražovce	22.10.2021	Bod č. 0.3	Chybná interpretácia .Posudzovateľ si zamenil kapacitu celej miestnej časti ŠINDOLKA /6000obyvateľov/s kapacitou riešenej zóny Šindolka I., ktorá tvorí len časť /2895obyvateľov/ celej uvedenej m.č. Tento mylný údaj skresľuje potom celé vyjadrenie.
			Bod č. 0.4	Vybraný text sa netýka aktuálnej dokumentácie, ale hodnotí urbanistickú štúdiu z roku 2010.
			Bod č.1	Hodnotné prírodné prvky, prvky RUSES,MUSES sa v riešenom území nenachádzajú/viď. vyjadrenie Okresný úrad Nitra, Odbor starostlivosti o životné prostredie, Štefánikova trieda 69, 94901 Nitra OU-NR-OSZP3-2021/035415-02-F14 13.10.2021
			Bod č.2	Akceptujeme bude zapracované do návrhu ÚPD.
			Bod č.3	Požiadavka je nad rámec ÚPN-Z Šindolka I.- neakceptujeme
			Bod č.4	Pripomienku akceptujeme bude zapracovaná v textovej časti
			Bod č.5	Chybná interpretácia .Posudzovateľ si zamenil kapacitu celej m.č. ŠINDOLKA /6000obyvateľov/s kapacitou riešenej zóny Šindolka I., ktorá tvorí len časť /2895obyvateľov/ celej uvedenej m.č. Tento mylný údaj skresľuje a znižuje hodnotu pripomienok. Poloha parkov celomestského významu je lokalizovaná v Zadaní a tiež v ÚPN mesta Nitra v znení zmien a doplnkov v lokalite Párovské Lúky, Severojužným koridorom

				je budovaná ul.Prvosienková. Budovanie ďalších severojužných koridorov je v polohe tzv. obytných ulíc s lokálnym komunitným priestorom v územnom sektore A, D. Významnejšie biocentrá a biokoridory sú v dostupnej vzdialenosti mimo riešené územie.
			Bod č.6	Redukcia podlažnosti je v rozpore so záväzným regulatívom schváleného ÚPN mesta Nitra a Zadania pre ÚPN-Z Šindolka I., Nitra. Urbanistické riešenie, organizácia a usporiadanie je výsledkom tvorivého procesu spracovateľského kolektívu, ktorý nesie zodpovednosť nielen za technicko – ekonomické, kompozično- estetické riešenie, ale celkový urbanistický koncept , jeho správnosť a životaschopnosť.- realizovateľnosť a úspešnosť. Pripomienku nie je možné akceptovať
			Bod č.7	Retenčná nádrž je pred kolaudáciou- pripomienku nie je možné akceptovať.
			Bod č.8	Cyklistické trasy sú riešené súlade so schválenou koncepciou cyklodopravy a stratégiou mesta v zmysle PUM. Popisuje sa odlišné urbanistické riešenie ako možná alternatíva. Uvádzanie stavebných materiálov je nad rámec ÚPN-Z/ Detail typický pre ďalšie stupne projektovej dokumentácie/.
			Bod č.9	Spracovanie ÚPP-krajinárskej štúdie nie je súčasťou schváleného Zadania a nie je predmetom riešenia územnoplánovacej dokumentácie zóny.

58. MH INVEST s.r.o., Mlynské Nivy 44/A, 821 09 Bratislava

Vyhodnotenie pripomienky:

Mesto Nitra pripomienku v bode 1. berie na vedomie. Právoplatné stavebné povolenia na stavby v riešenom a kontaktnom území boli súčasťou podkladov pre spracovanie návrhu územnoplánovacej dokumentácie Územný plán zóny Šindolka I., Nitra. Váš návrh rozšírenia parkovacích plôch popri Prvosienkovej ulici môže akceptovať iba v rozsahu, ktorý neovplyvní zámery umiestnenia cyklotrasy a funkčnej uličnej zelene z hľadiska priority tvorby uličného priestoru.

59. ViOn – Šindolka, s.r.o., Továrenská 64, 953 01 Zlaté Moravce
a
63. Stavabbas, s.r.o., Koceľova 8, 949 01 Nitra

Vyhodnotenie pripomienky:

Mesto Nitra pripomienku rozšírenia parkovacích plôch popri Prvosienkovej ulici môže akceptovať iba v rozsahu, ktorý neovplyvní zámery umiestnenia cyklotrasy a funkčnej uličnej zelene z hľadiska priority tvorby uličného priestoru.
Požiadavku na riešenie otvoreného parkovania v I. NP objektov v polohe „pešej zóny“ nie je možné akceptovať z dôvodu potreby riešenia aktívneho parteru najmä v polohe navrhnutej polyfunkčnej a vybavenostnej zástavby v kontakte s pešími priestranstvami. Bloky D6 a D10 je možné realizovať do výšky max. 6NP. Taktiež nie je akceptovateľná požiadavka na vypustenie územnej rezervy pre rozšírenie Dolnohorskej ulice z dôvodu zabezpečenia priestorových podmienok pre úpravy komunikácie a vytvorenie chodníka pre peších a cyklochodníka.
Požiadavku na riešenie strešnej konštrukcie (asymetrická sedlová, pultová) v územnom sektore D obstarávateľ neakceptuje. Navrhované regulatívy umožňujú iba riešenie plochej strešnej konštrukcie v rámci blokovej kompaktnej zástavby územného sektoru D. Možná korekcia polohy a počtu vjazdov do podzemných garáží bude predmetom preukázania potrieb v ďalších stupňoch projektovej prípravy.

65. Rímskokatolícka cirkev, Farnosť sv. Urbana Nitra – Zobor, Hroznová 2, 949 01 Nitra

Vyhodnotenie pripomienky:

Mesto Nitra pripomienku akceptuje v rozsahu vyznačenia možnosti pripojenia budúcej komunikácie, nakoľko polohu pripojenia územia mimo riešenej zóny je nutné preveriť konkrétnejšou dokumentáciou.
O podmienky pripojenia na inžinierske siete je z Vašej strany nutné požiadať priamo príslušných správcov a vlastníkov technickej infraštruktúry.

67. Roman Cerulík, Štefánikova trieda 59, 949 01 Nitra

Pripomienky, stanoviská a námietky vznesené p. Cerulíkom boli s ním prerokované na ÚHA MsÚ v Nitre dňa 7. 02. 2022 za účasti spracovateľa a dňa 21. 02. 2022. Spôsob zapracovania akceptovaných pripomienok bol samostatne konzultovaný spracovateľom územného plánu zóny Ing. arch. Petrom Miziom s Ing. arch. Vladimírom Jarabicom, ktorého na prerokovaní dňa 7. 02. 2022 navrhol pán Cerulík, ako odborného konzultanta).

Vyhodnotenie pripomienky:

Vyhotovenie pripomienok, stanovísk a námietok k návrhu Územného plánu zóny Šindolka I., Nitra uvedených v liste doručenom Mestu Nitra dňa 25.10.2021 a v liste zo dňa 21. 02. 2022.

Pán Roman Cerulík písomným podaním 25.10.2021 a zo dňa 21.02.2022 predložil Mestu Nitra ako obstarávateľovi „Územného plánu zóny Šindolka I., Nitra“:

1. **návrh na prerušenie konania podľa § 29 ods. 1 Správneho poriadku** (zák. č. 71/1967 Zb.) z dôvodu, že na Krajskom súde v Nitre prebieha niekoľko súdnych konaní o správnych žalobách voči rozhodnutiam Okresného úradu Nitra o vyvlastnení pozemkov (pre účel mimoúrovňovej križovatky Šindolka) a rozhodnutiam Okresného úradu Nitra o povolení stavby (mimoúrovňovej križovatky Šindolka a súv. objektov) a že stále prebieha aj odvolacie konanie voči stavebnému povoleniu mimoúrovňovej križovatky č. OU-NR-OCDPK-2020/004963 zo dňa 30.03.2020, pričom otázky (záležitosti), ktoré sú predmetom súdnych konaní a odvolacieho konania, považuje za predbežné vo vzťahu k spracovaniu návrhu ÚPNZ Šindolka I., Nitra.
2. **občianskoprávnu námietku podľa § 137 ods. 1 a 2 Stavebného zákona** (zák. č. 50/1976 Zb.) z dôvodu, že návrh Územného plánu zóny Šindolka I., Nitra sa dotýka pre neho neželaným spôsobom pozemkov, ktoré mu boli vyvlastnené rozhodnutiami Okresného úradu Nitra napadnutými správnymi žalobami a pozemkov, ktoré zostali v jeho vlastníctve. Vznesenie občianskoprávnej námietky považuje podávateľ za ďalší dôvod pre prerušenie konania podľa § 29 ods. 1 Správneho poriadku.
Návrh a námietky podávateľa sú založené na jeho nesúhlase s už vybudovanou stavbou mimoúrovňovou križovatkou Šindolka, ktorej zakreslenie v návrhu ÚPNZ Šindolka I. namieta. Záverom žiada, aby mu Mesto Nitra doručovalo všetky písomnosti súvisiace s procesom schvaľovania ÚPNZ Šindolka I a podľa § 33 ods. 2 Správneho poriadku ho pred vydaním každého rozhodnutia v tomto procese oboznámilo s podkladmi pre jeho vydanie.
Mesto Nitra ako obstarávateľ územnoplánovacej dokumentácie k predloženým návrhom a vzneseným občianskoprávnym námietkam zaujíma nasledovné stanovisko:
Z právneho hľadiska pre posúdenie dôvodnosti podaného návrhu na prerušenie konania podľa § 29 ods. 1 Správneho poriadku poukazujeme na **§ 2 ods. 6** zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „Stavebný zákon“), podľa ktorého: ***„Na územnoplánovaciu činnosť sa nevzťahujú všeobecné predpisy o správnom konaní[1c].“*** Pričom odkaz [1c] predstavuje odvolávku na zákon č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (Správny poriadok). Na celý proces územnoplánovacej činnosti, tvorby a schvaľovania územnoplánovacej dokumentácie, ktorá je osobitne upravená v prvej časti Stavebného zákona, sa neaplikuje Správny poriadok. Z tohto dôvodu uplatnenie inštitútu prerušenia konania v danom procese nielenže neprichádza do úvahy, ale by bolo vyslovene v rozpore so zákonom. Z rovnakého dôvodu (neaplikovateľnosti Správneho poriadku na tento proces) Mesto Nitra nevyhovuje žiadosti podávateľa o uplatňovanie jeho práv účastníka správneho konania (napr. podľa § 33 ods. 2 Správneho poriadku) spočívajúcich v jeho nárokovaní si na osobitné doručovanie všetkých písomností a podkladov produkovaných v procese tvorby ÚPNZ Šindolka I., Nitra.
Vznesená občianskoprávna námietka s odkazom na § 137 ods. 1 a 2 Stavebného zákona rovnako nemá právnu relevanciu v procese tvorby ÚPNZ a z tohto titulu ju Mesto Nitra v danom procese tvorby ÚPNZ Šindolka I., Nitra nevyhodnocuje spôsobom predpokladaným v § 137 ods. 1 a 2 Stavebného zákona. Ide totiž o právny inštitút použiteľný len pre stavebné konania vedené stavebným úradom (kedy obec vykonáva prenesený výkon štátnej správy na úseku stavebného poriadku). V prípade výkonu územnoplánovacej činnosti ide však o samosprávnu pôsobnosť obce.
Z uvedených dôvodov mesto Nitra nie je v tomto procese oprávnené rozhodovať o prerušení konania a o vznesených občianskoprávnych námietkach, a preto sa predmetnými návrhmi podávateľa v tomto procese nemôže zaoberať. Podania zo dňa 25.10.2021 a zo dňa 21.02.2022 tak vyhodnocuje len z hľadiska územnoplánovacieho nasledovne:

Odsek : Tento návrh...
Návrh ÚPNZ -Šindolka I., Nitra nerieši pozemky, ktoré sa nachádzajú pod Dražovskou cestou a sú za hranicou riešeného územia. Zdôrazňuje to grafická aj textová časť.
Navrhované parkovacie stojiská a vzrastlá zeleň v kontakte s pozemkami vo vlastníctve p. Cerulíka pod Dražovskou cestou budú z návrhu vypustené.
Prerokovanie návrhu územnoplánovacej dokumentácie Územný plán zóny Šindolka I., Nitra uskutočnil obstarávateľ postupom podľa ustanovení § 22 až § 23 stavebného zákona.

Odsek :- vo výkrese...
Pripomienka je v návrhu akceptovaná. Územie je v kontakte s Centrom Šindolka, preto je dôležité pešie prepojenie riešeného územia s centrom Šindolka súčasťou širších vzťahov. Táto skutočnosť je plne zohľadnená aj v návrhu dopravy ÚPN-Z. Väzby centra mesta s Centrom Šindolka upravuje Územný plán mesta Nitra.

Odsek :- poukazujem...
Pripomienku akceptujeme aj vo väzbe na pripomienky Komisie pre územné plánovanie, architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť pri MZ a odboru dopravy kolmé státia budú prepracované na pozdĺžne. Šírka uličného priestoru bude upravená v súlade s regulatívom pre šírku uličného priestoru v zmysle Územného plánu mesta Nitra. Parameter komunikácie má smerný charakter. V stupni dokumentácie pre územné konanie a stavebné povolenie pre existujúce a navrhované križovatky je požadované od jednotlivých stavebníkov vypracovať dopravno - kapacitné posúdenie v súlade s STN 73 6102 a TP 102. V dopravno- kapacitnom posúdení je nutné zohľadniť aj výhľadový stav nasledujúcich 20 rokov od uvedenia stavby do prevádzky.

Odsek : Verejný priestor...
Pripomienku akceptujeme, úprava parametrov uličných priestorov bude zosúladená s ÚPN mesta Nitra.

Odsek:- v popise návrhu.....
Pripomienku akceptujeme stanovením regulatívu: „V stupni dokumentácie pre územné konanie a stavebné povolenie pre existujúce a navrhované križovatky je požadované od jednotlivých stavebníkov vypracovať dopravno - kapacitné posúdenie v súlade s STN 73 6102 a TP 102. V dopravno- kapacitnom posúdení je nutné zohľadniť aj výhľadový stav nasledujúcich 20 rokov od uvedenia stavby do prevádzky“.

Odsek :- na zaslepenej časti...
Pripomienku akceptujeme. Navrhované parkovacie stojiská a vzrastlá zeleň v kontakte s pozemkami vo vlastníctve p. Cerulíka pod Dražovskou cestou budú z návrhu vypustené. Plochy v riešenom území pod komunikáciou zostanú v pôvodnom stave pre možnosť variabilného riešenia prístupu na pozemky vo vlastníctve pána Cerulíka.

Odsek :- kapacitne a polohovo...
Dimenzovanie inžinierskych sietí pre ďalšie rozvojové územia mesta je nad rámec riešenia ÚPN- Z -Šindolka I, pripomienku neakceptujeme.

Odsek :- návrh nerieši...
Pripomienku neakceptujeme. Dražovská ulica v riešenom území nie je pripojená na MUK Šindolka I., je využitá na prístup k polyfunkčnej zástavbe a HBV, na konci úseku sprístupňuje podzemné garáže v územnom sektore D.

Odsek :- v popise ochranných pásiem...
Pripomienku akceptujeme v návrhu bude ochranné pásmo vypustené.

Odsek :- v popise sa uvádza ako VPS ...
Pripomienku akceptujeme neaktuálny údaj bude z návrhu vypustený.

Odsek :- v popise sa uvádza vedenie VRT
Pripomienku akceptujeme, neaktuálny údaj bude z návrhu vypustený.

Odsek :V popise VPS ...
Pripomienku akceptujeme.

Odsek : - keďže sa predloženým ...
Návrh svojim riešením nezasahuje do vlastníctva pána Cerulíka a ním uvedených parciel p .č. 4767/171, 4767/17, 4767/19, 4767/20, 4767/14, 4767/75 v k.ú. Zobor.

68. Mgr. Vlasta Procházková, Dolnohorská 40, 949 01 Nitra
Z dôvodu zdravotných problémov pani Procházková ospravedlnila svoju neúčasť na prerokovaní jej pripomienky. Pripomienka s ňou bola prerokovaná telefonicky dňa 14. 02. 2022 a vyhodnotenie pripomienky bolo zaslané pani Procházkovej aj písomne.

Vyhodnotenie pripomienky:
Mesto Nitra pripomienku posunu navrhovanej ulice z hľadiska Vašej obavy rušnej dopravnej komunikácie neakceptuje z dôvodu, že navrhované „obytné ulice“ v obytnej zóne sú ulice vytvorené s ohľadom na záujmy obyvateľov, chodcov a cyklistov, ako priestor na sociálnu interakciu a stretávanie ľudí, a ako miesto pre hry deti. Tieto ulice sú k dispozícii pre vozidlá, ale ich dizajn má za cieľ znížiť rýchlosť a dominanciu motorovej dopravy.

69. Ing. Jozef Šabo a 26 obyvateľov ulíc Dolnohorská a Šafránová
a
70. Mária Oravcová, Dolnohorská 27, 949 01 Nitra
Pripomienky boli s pani Oravcovou a Ing. Šabom prerokované na ÚHA MsÚ v Nitre dňa 14. 02. 2022.

Vyhodnotenie pripomienok:
Mesto Nitra vo veci Vašej pripomienky, aby súčasťou Územného plánu zóny Šindolka I., Nitra bola riešená aj úprava ulice Dolnohorská v úseku od križovatky ulíc Oravská a Dražovská ulica až po úsek Dolnohorskej ulice navrhovaný na rozšírenie v Územnom pláne zóny neakceptuje. Rozsah riešeného územia, ktorý spracovateľ bol povinný dodržať stanovilo Mesto Nitra v Zadaní pre vypracovanie územného plánu zóny schválené v roku 2010 uznesením mestského zastupiteľstva č. 100/2010-MZ zo dňa 06.05.2010.
Z hľadiska dopravnej koncepcie územia zóny spracovateľ posúdil možné dopravné zaťaženie komunikácií riešeného a kontaktného územia a v návrhu stanovil ako hlavnú prístupovú komunikáciu do územia Prvosienkovú ulicu napojenú na kapacitne vyhovujúcu križovatku Šindolka I. Zároveň ako ďalší prístup do územia zóny je navrhnutá Dražovská ulica napojená na novovybudovanú komunikáciu s obslužnou funkciou pre riešenú zónu - Slnečná dolina, ktorá vyúsťuje na Prvosienkovú ulicu. Na obslužné komunikácie územia Slnečnú dolinu a s ňou paralelnú Obslužnú ulicu sú napojené komunikácie tzv. obytné ulice situované v rámci navrhovanej individuálnej bytovej výstavby ako i bytová a polyfunkčná zástavba.

Vzhľadom na viaceré evidované požiadavky na úpravu parametrov Dolnohorskej ulice v úseku od riešeného územia po križovatku Dražovská – Oravská, Útvar hlavného architekta navrhuje preveriť možnosti a podmienky rozšírenia komunikácie samostatnou technickou dokumentáciou s výhľadovou možnosťou využitia poplatku za rozvoj z realizácie stavieb v obytnej zóne Šindolka I., Nitra.

71. Ing. Rudolf Kotrusz, Dolnohorská 3380/44, 949 01 Nitra

Pripomienky boli s Ing. Kotruszom prerokované na ÚHA MsÚ v Nitre dňa 14. 02. 2022.

Vyhodnotenie pripomienky:

Mesto Nitra akceptuje námietku a nesúhlas vlastníka parc. č. 5039 a 5040 v k.ú. Zobor, ktorý sa domnieva, že návrh územného plánu zóny zasahuje do jeho vlastníctva. Na základe stanoviska spracovateľa návrh Územného plánu zóny Šindolka I., Nitra svojim riešením nezasahuje do parciel parc. č. 5039 a 5040, ani parc. č. 5022 v k.ú. Zobor. Rozšírenie verejného priestoru komunikácie Dolnohorskej ulice v riešenom území zóny je navrhované do pozemkov riešeného územia zóny smerom k územnému sektoru A.

Námietku týkajúcu sa obstarania územného plánu zóny Šindolka I., *„narýchlo, kedy sa pripravuje nadradený územný plán.....“* Mesto Nitra neakceptuje. Obstaranie návrhu predmetného územného plánu zóny zabezpečuje Mesto Nitra na podklade koncepcie platného Územného plánu mesta Nitra preverenej variantnou Urbanistickou štúdiou nahrádzajúcou koncept riešenia územia Párovské lúky, ktorej súčasťou bolo i riešené územie zóny a Zadania pre Územný plán zóny Šindolka I., Nitra schváleného Mestským zastupiteľstvom v Nitre uznesením č.100/2010- MZ zo dňa 06.05.2010. Prerušenie procesu obstarania bolo z dôvodu pripravovanej investície „Vybudovanie strategického parku“ s pripravovanou rekonštrukciou cesty I/64 Nitra – Dražovce, I. etapa v úseku medzi stavbou: „ Príprava strategického parku Nitra, fáza I.“ a existujúcou mimoúrovňovou križovatkou (MÚK) Topoľčianska na R1A, s dopravným napojením v križovatke Šindolka I. Doriešenie dopravných vzťahov v lokalite limitovalo ukončenie procesu obstarania Územného plánu zóny Šindolka I., Nitra. Vyvolané zmeny dopravného riešenia a napojenia územia Šindolky ovplyvnili čiastočne dopravné a urbanistické riešenie návrhu, ktoré bolo potrebné upraviť a zosúladiť s právoplatnými stavebnými povoleniami. Z hľadiska princípu právnej istoty platnosť pôvodnej ÚPD končí schválením novej ÚPD

Pripomienku zníženia zástavby v územnom sektore D neakceptujeme, nakoľko výšková niveleta zástavby 6NP je prípustná v celom riešenom území zóny v zmysle regulatívov nadradeného Územného plánu mesta Nitra. Návrh podlažnosti nie je v rozpore so Zadaním pre územný plán zóny Šindolka I.,Nitra.

72. Mária Mačkayová, Dolnohorská 13, 949 01 Nitra

Pripomienka bola prerokovaná na ÚHA MsÚ v Nitre dňa 15. 02. 2022 s manželom pani Mačkayovej Pavlom Mačkayom z dôvodu jej úmrtia.

Vyhodnotenie pripomienky:

Možnosť riešenia trvalej prístupovej komunikácie na pozemky p. č. 4870/1 a 4870/6 v k.ú. Zobor bola prerokovaná za účasti zástupcu vlastníka pozemku p.č. 4847/1 a p. č. 4845/1 v k.ú. Zobor, ktorý s riešením trvalej prístupovej komunikácie nesúhlasil, avšak ponúkol možnosť dohodnutia dočasného prístupu pre výstavbu na predmetných pozemkoch vo vlastníctve pána Mačkaya. Z dôvodu nesúhlasu vlastníka pozemku nie je možné vyhovieť pripomienke zrealizovať trvalú prístupovú komunikáciu na pozemok p.č. 4870/1 a 4870/6 v k.ú. Zobor.

73. Nora Unucková, Lúky 44, 952 01 Vráble

Pripomienka bola prerokovaná s pani Unuckovou na ÚHA MsÚ v Nitre dňa 15. 02. 2022.

Vyhodnotenie pripomienky:
Možnosť riešenia trvalej prístupovej komunikácie na pozemok p. č. 4870/4 v k.ú. Zobor bola prerokovaná za účasti zástupcu vlastníka pozemku p.č. 4847/1 a 4845/1 v k.ú. Zobor, ktorý s riešením trvalej prístupovej komunikácie nesúhlasil, avšak ponúkol možnosť dohodnutia dočasného prístupu pre výstavbu na predmetnom pozemku vo vlastníctve pani Unuckovej. Z dôvodu nesúhlasu vlastníka pozemku nie je možné vyhovieť pripomienke zrealizovať trvalú prístupovú komunikáciu na parcelu p. č. 4870/4 v k.ú. Zobor.

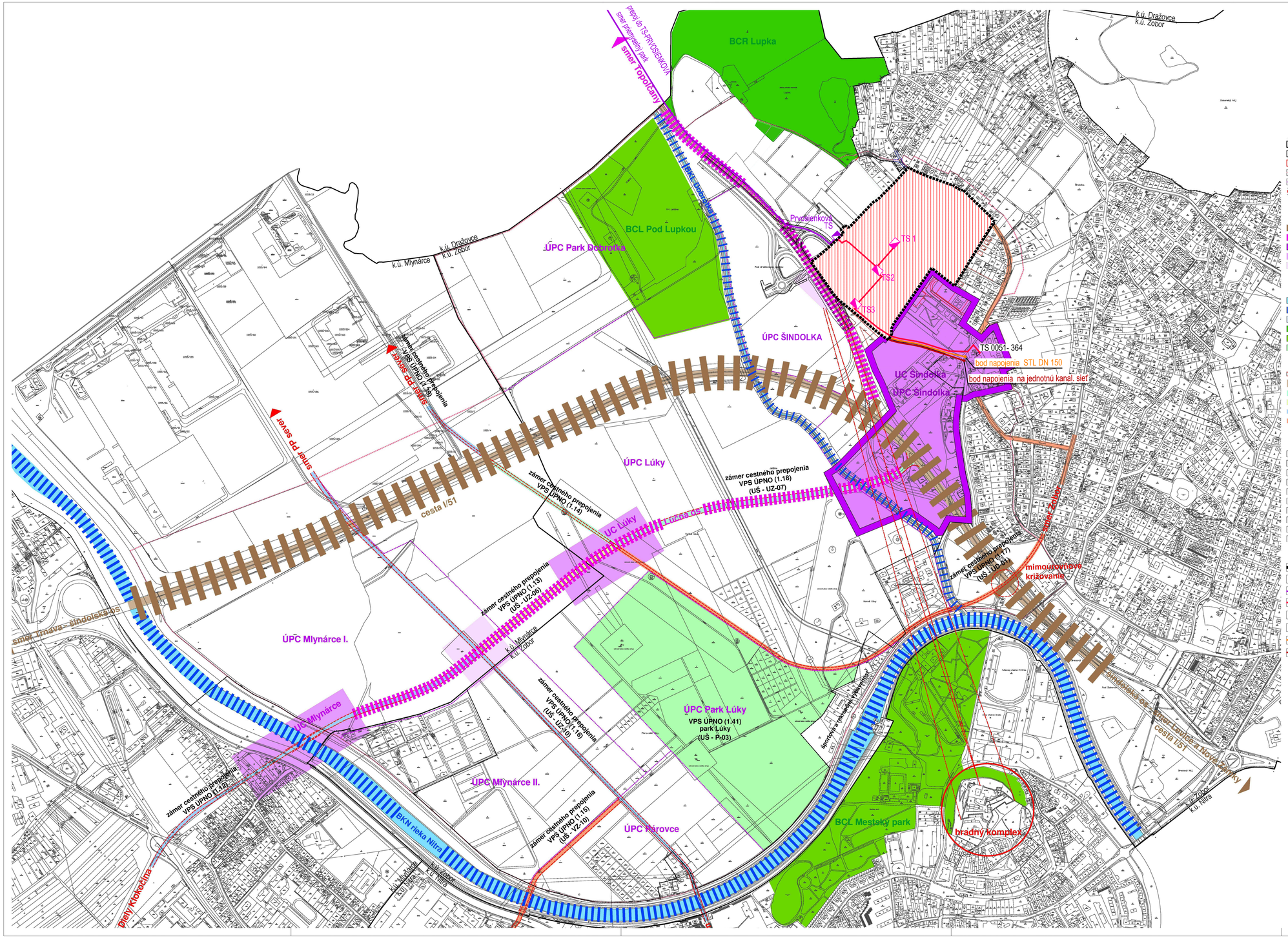
74. Marta Lieskovská, Dolnohorská 9, 949 01 Nitra
Pripomienka bola prerokovaná s pani Lieskovskou na ÚHA MsÚ v Nitre dňa 15. 02. 2022.
Vyhodnotenie pripomienky:
Možnosť riešenia trvalej prístupovej komunikácie na pozemok p. č. 4870/5 v k.ú. Zobor bola prerokovaná za účasti zástupcu vlastníka pozemku p.č. 4847/1 a 4845/1 v k.ú. Zobor , ktorý s riešením trvalej prístupovej komunikácie nesúhlasil, avšak ponúkol možnosť dohodnutia dočasného prístupu pre výstavbu na predmetnom pozemku vo vlastníctve pani Lieskovskej. Z dôvodu nesúhlasu vlastníka pozemku nie je možné vyhovieť pripomienke zrealizovať trvalú prístupovú komunikáciu na pozemok p. č. 4870/5 v k.ú. Zobor.

75. PharmDr. Valéria Kráľovská, Pod Sokolom 4, 951 01 Nitrianske Hrnčiarovce
Pripomienka bola prerokovaná s pani PharmDr. Kráľovskou na ÚHA MsÚ v Nitre dňa 15. 02. 2022.
Vyhodnotenie pripomienky:
Mesto Nitra pripomienku neakceptuje, nakoľko sa netýka riešeného územia zóny Šindolka I., Nitra. Pozemok vo vlastníctve pani Kráľovskej sa nachádza v lokalite Párovské lúky.

76. **Západoslovenská Distribučná, a.s. Bratislava**
Vyhodnotenie pripomienky:
Mesto Nitra stanovisko akceptuje.

ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY ŠINDOLKA I., NITRA

ARCHITEKTONICKÝ ATELIÉR
neutra



LEGENDA:

ÚZEMNÉ SÚVISLOSTI A JAVY

- hranica katastrálnych území
- hranica zastavaného územia k 1.1.1990
- návrh na rozšírenie hranice zastavaného územia
- vymedzenie obytnej zóny Párovské lúky
- hranica územnopriestorových celkov (ÚPC) zóny Párovské lúky
- významná priehľadová os a priehľadový uhol

URBANISTICKÉ KONCEPČNÉ PRVKY

- hlavná urbanistická os
- miestna urbanistická os
- mestské urbanistické centrum (MUC) Šindolka
- miestne urbanistické centrum (UC)
- lokálne urbanistické centrum
- významná dominanta mesta - hradný komplex

PRÍRODNÉ KONCEPČNÉ PRVKY

- vodný tok
- biokoridor nadregionálny (BKN)
- biokoridor lokálny (BKL)
- biocentrum regionálne (BCR)
- biocentrum lokálne (BCL)
- plochy sídelnej zelene

DOPRAVNÉ SÚVISLOSTI A JAVY

- navrhovaná cestná komunikácia
- komunikácia funkčnej triedy B1
- komunikácia funkčnej triedy B2
- komunikácia funkčnej triedy B3
- komunikácia funkčnej triedy C1
- komunikácia funkčnej triedy C2

VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY (VPS)

	záväzné VPS v dokumentácii ÚPNO Nitra
ÚPNO (4.3)	plocha pre umiestnenie miestneho cintorína
ÚPNO (1.12)	zámer cestného prepojenia Diely - Mlynárce - Lúky
ÚPNO (1.13)	zámer cestného prepojenia Mlynárce - Lúky
ÚPNO (1.14)	zámer prístupového cestného prepojenia Lúky
ÚPNO (1.15)	zámer cestného prepojenia Párovce - Párovské lúky
ÚPNO (1.16)	zámer cestného prepojenia Mlynárce - Párovce
ÚPNO (1.17)	zámer cestného prepojenia Lúky - Zobor
ÚPNO (1.18)	zámer cestného prepojenia Lúky - Šindolka
ÚPNO (1.39)	zámer cestného prepojenia do PP sever
ÚPNO (1.41)	zámer rozšírenia mestského parku

ZÁKLADNÉ PRVKY DEFINOVANÉ PRE ÚPN ZÓNY ŠINDOLKA I.

- HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA ÚPNZ ŠINDOLKA I.
- RIEŠENÉ ÚZEMIE ÚPNZ ŠINDOLKA I.
- JESTVUJÚCE PREPOJOVACIE VN 22 kV KÁBLOVÉ VEDENIE DO TS V PRIEMYSELNOM PARKU
- NAVRHOVANÉ PREPOJOVACIE VN 22 kV KÁBLOVÉ VEDENIE DO TS 0051-364
- NAVRHOVANÁ TRAFOSTANICA KIOSKOVÁ
- TRAFOSTANICA PRVOSIENKOVÁ - V REALIZÁCII
- NAVRHOVANÝ STL PLYNOVOD
- NAVRHOVANÁ SPLAŠKOVÁ KANALIZÁCIA

OBJEDNÁVATEĽ:	MESTO NITRA		MIERKA: 1: 5 000
ZHOTOVITEĽ:	NEUTRA - ARCHITEKTONICKÝ ATELIÉR, FARSKÁ 1, 949 01 NITRA,TEL.: 037/6579461		FORMÁT: 10 A4
ZODP. PROJEKTANT:	ING. ARCH. PETER MIZIA	PROJEKTANT: ING. LUCIA ČERNÁ, ING. ARCH. ZUZANA GAJOVÁ	DÁTUM: 02 / 2022

NÁZOV VÝKRESU: ŠIRŠIE VZŤAHY - VÝREZ Z ÚPNO NITRA

1

ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY ŠINDOLKA I., NITRA

ARCHITEKTONICKÝ ATELIÉR
neutra

LEGENDA :

ZÁKLADNÉ PRVKY DEFINOVANÉ AKO ZÁVÄZNÉ ČASTI PODĽA ÚPNO NITRA

STAV NÁVRH

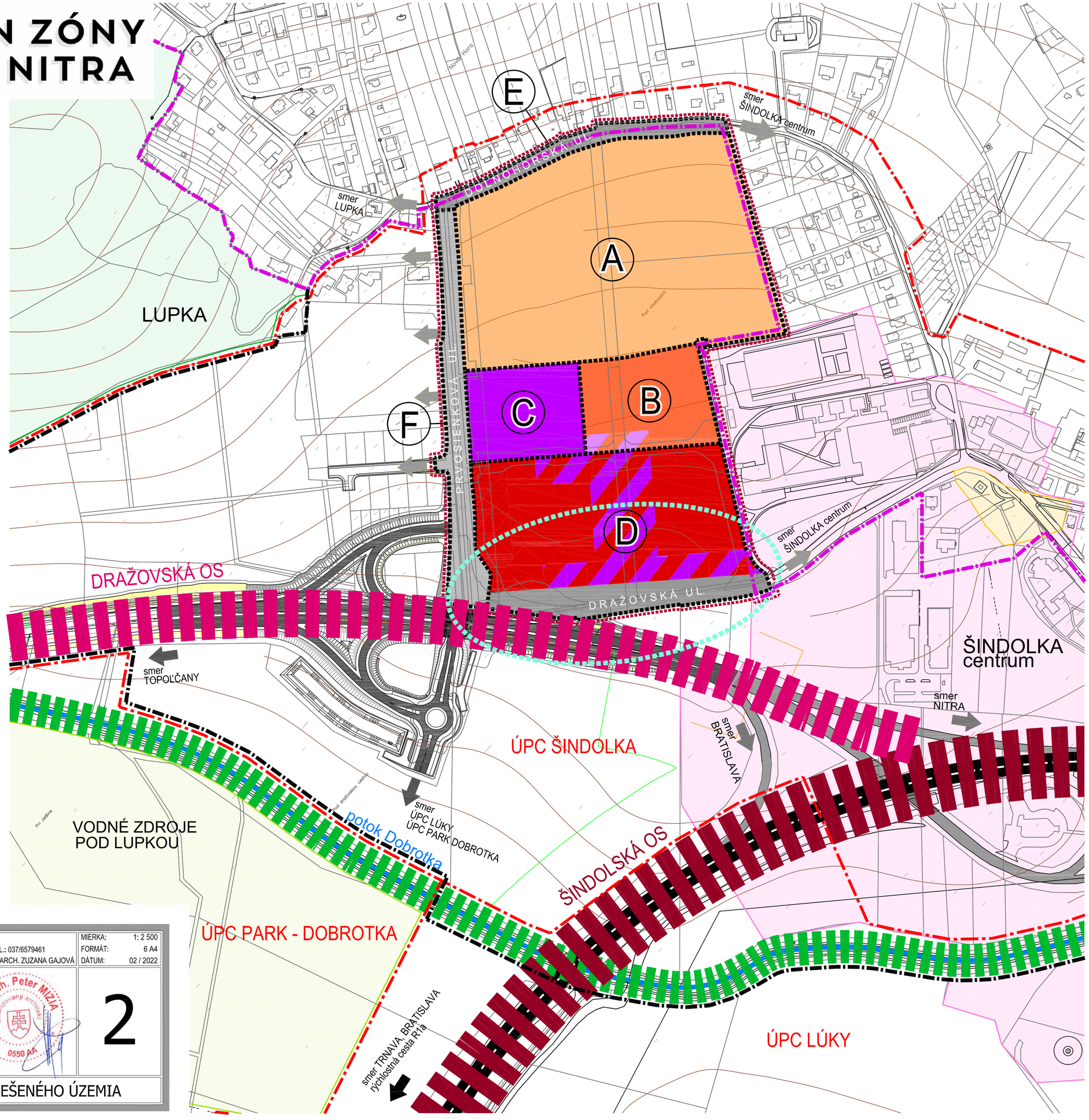
- MESTSKÁ URBANISTICKÁ OS (ŠINDOLSKÁ OS)
- MIESTNA URBANISTICKÁ OS (DRAŽOVSKÁ OS)
- MIESTNY BIOKORIDOR (POTOK DOBROTKA)
- HRANICA ÚZEMNO-PRIESTOROVÉHO CELKU
- CENTRUM MESTSKÉHO VÝZNAMU (ŠINDOLKA CENTRUM)
- VEREJNÉ PRIESTORY, NÁMESTIA (ŠINDOLKA CENTRUM)
- REGIONÁLNE BIOCENTRUM (LUPKA)
- MIESTNE BIOCENTRUM (VODNÉ ZDROJE POD LUPKOU)
- RÝCHLOSTNÁ CESTA R1a
- PRELOŽKA CESTY I. TRIEDY I/64
- MIMOÚROVŇOVÁ KRIŽOVATKA CIEST I/64 A R1a - TOPOĽČIANSKA
- POTOK DOBROTKA

ZÁKLADNÉ PRVKY DEFINOVANÉ PRE ÚPN ZÓNY ŠINDOLKA I.

- HRANICA ZASTAVANÉHO ÚZEMIA
- HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA (ŠINDOLKA I.)
- (A) ÚZEMNÝ SEKTOR
- HRANICA ÚZEMNÝCH SEKTOROV
- HLAVNÝ REFERENČNÝ UZOL

FUNKČNÉ ČLENENIE ZÓNY ŠINDOLKA I. SO ZADEFINOVANÝMI ÚZEMNÝMI SEKTORMI

- (A) IBV DO II. NP (SAMOSTATNE STOJACE DOMY, DVOJDOMY)
- (B) HBV DO III. NP (NÍZKOPODLAŽNÁ BYTOVÁ VÝSTAVBA)
- (B) OBČIANSKA VYBAVENOSŤ KOMERČNÉHO CHARAKTERU NA BÁZE HBV
- (C) OBČIANSKA VYBAVENOSŤ KOMERČNÉHO CHARAKTERU - DO VÝŠKY 10 m
- (D) HBV DO VI. NP (HROMADNÁ BYTOVÁ VÝSTAVBA)
- (D) POLYFUNKCIA - PARTER, OV V RÁMCI HBV
- (D) DOPRAVNÝ SEKTOR (DRAŽOVSKÁ UL.)
- (E) DOPRAVNÝ SEKTOR (DOLNOHORSKÁ UL.)
- (F) DOPRAVNÝ SEKTOR (PRVOSIENKOVÁ UL.)



OBJEDNÁVATEĽ:	MESTO NITRA	MIERKA:	1: 2 500
ZHOTOVITEĽ:	NEUTRA - ARCHITEKTONICKÝ ATELIÉR, FARSKÁ 1, 949 01 NITRA,TEL.: 037/6579461	FORMÁT:	6 A4
ZODP. PROJEKTANT:	ING. ARCH. PETER MIZIA PROJEKTANT: ING. LUCIA ČERNÁ, ING. ARCH. ZUZANA GAJOVÁ	DÁTUM:	02 / 2022

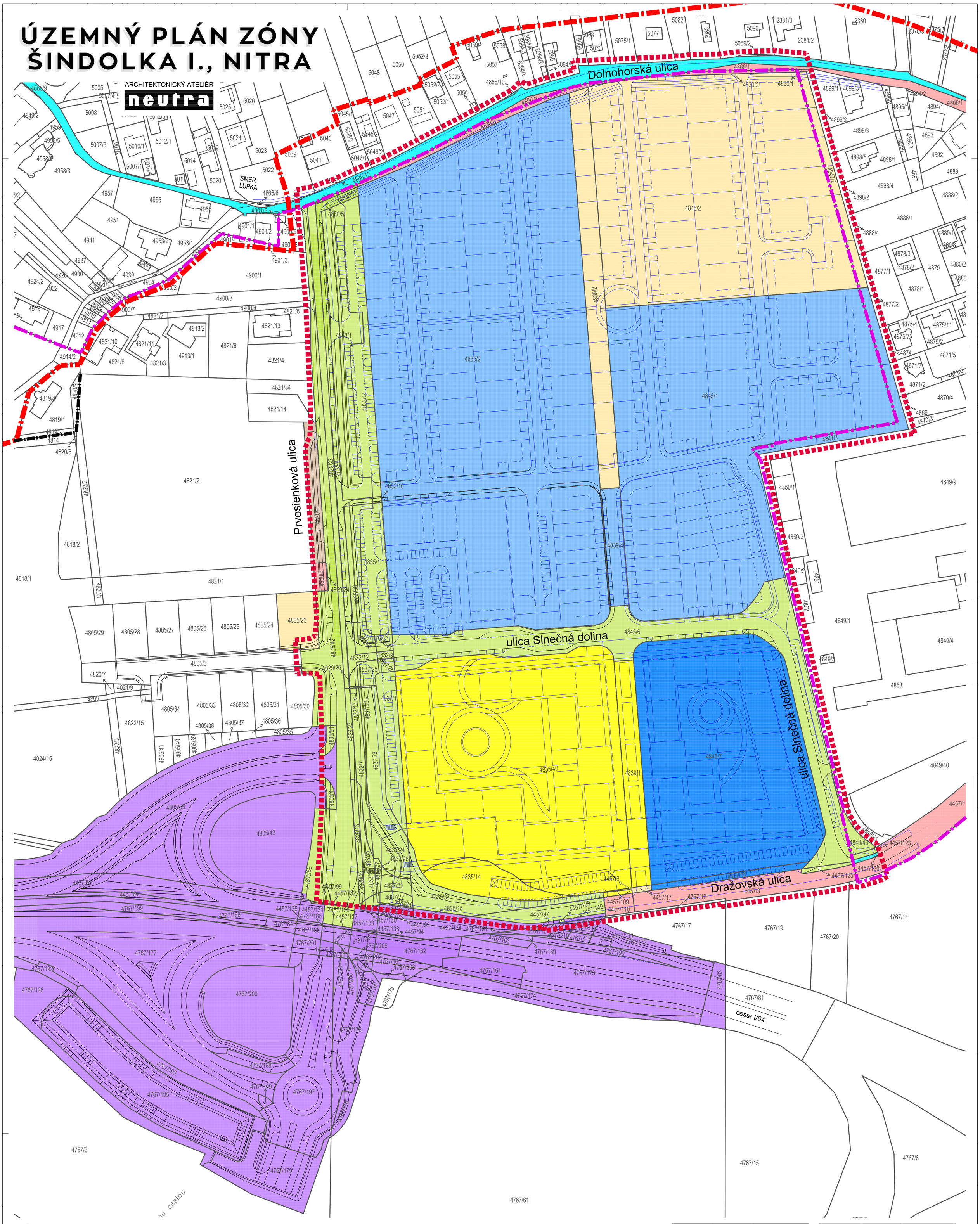
Ing. arch. Peter MIZIA autorizovaný architekt 0550 AA

2

NÁZOV VÝKRESU: ZÁKLADNÁ FUNKČNÁ SCHÉMA RIEŠENÉHO ÚZEMIA

ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY ŠINDOLKA I., NITRA

ARCHITEKTONICKÝ ATELIÉR neutra



LEGENDA :

ZÁKLADNÉ PRVKY DEFINOVANÉ PRE ÚPN ZÓNY ŠINDOLKA I.

STAV | NÁVRH

- HRANICA ÚZEMNO-PRIESTOROVÉHO CELKU (ŠINDOLKA)
- HRANICA ZASTAVANÉHO ÚZEMIA (STAV K 1.1.1990)
- HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA (ŠINDOLKA I.)

FYZICKÉ OSOBY

PRÁVNICKÉ OSOBY

- STAVABBAS
- VION - ŠINDOLKA
- MH INVEST
- SLOVENSKÁ REPUBLIKA
- MESTO NITRA
- RÍMSKO-KATOLÍCKA CIRKEV

NEZALOŽENÝ LV

POZNÁMKA:

PARCELY CKN Č. 4767/3,4767/14,4767/15,4767/17,4767/19,4767/20,4767/61,4767/75
K.Ú. ZOBOR NIE SÚ PREDMETOM RIEŠENIA ÚPNZ ŠINDOLKA I.

VÝKAZ VLASTNÍCKYCH VZŤAHOV - parcely registra "C"

ku dňu 21.2.2022

FYZICKÉ OSOBY

PARCELA reg."C"	VÝMERA :	VLASTNÍK :
4845/2	19 281 m2	Viliam POSCH
4839/2	2 901 m2	Viliam POSCH
4847/2	719 m2	Viliam POSCH
4457/17	40 m2	Juraj BIELIK, Ing., Michal BIELIK
4805/23	838 m2	GALBAVÁ VIERA,MUDr.

PRÁVNICKÉ OSOBY

PARCELA reg."C"	VÝMERA :	VLASTNÍK :
4847/1	946 m2	STAVABBAS
4845/1	23 419 m2	STAVABBAS
4839/4	856 m2	STAVABBAS
4835/2	39 873 m2	STAVABBAS
4845/7	14 260 m2	STAVABBAS
4457/18	344 m2	STAVABBAS
4839/1	1 645 m2	VION - ŠINDOLKA
4835/40	18 092 m2	VION - ŠINDOLKA
4835/14	1 192 m2	VION - ŠINDOLKA
4457/109	48 m2	VION - ŠINDOLKA
4457/6	11 m2	VION - ŠINDOLKA
4830/6	21 m2	MH INVEST
4830/5	19 m2	MH INVEST
4832/11	69 m2	MH INVEST
4833/14	1882 m2	MH INVEST
4833/1	2331 m2	MH INVEST
4832/4	1103 m2	MH INVEST
4829/23	1147 m2	MH INVEST
4805/42	4619 m2	MH INVEST
4832/10	20 m2	MH INVEST
4835/1	1180 m2	MH INVEST
4835/38	615 m2	MH INVEST
4835/41	105 m2	MH INVEST
4832/9	47 m2	MH INVEST
4837/26	79 m2	MH INVEST
4845/6	6306 m2	MH INVEST

PARCELA reg."C"	VÝMERA :	VLASTNÍK :
4457/125	80 m2	MH INVEST
4849/43	243 m2	MH INVEST
4457/123	49 m2	MH INVEST
4835/42	209 m2	MH INVEST
4832/12	256 m2	MH INVEST
4837/25	181 m2	MH INVEST
4829/26	10 m2	MH INVEST
4832/13	6 m2	MH INVEST
4837/30	10 m2	MH INVEST
4837/1	980 m2	MH INVEST
4837/29	1237 m2	MH INVEST
4832/7	491 m2	MH INVEST
4829/22	190 m2	MH INVEST
4829/13	258 m2	MH INVEST
4832/5	316 m2	MH INVEST
4837/28	75 m2	MH INVEST
4837/27	11 m2	MH INVEST
4837/24	391 m2	MH INVEST
4837/21	194 m2	MH INVEST
4837/22	151 m2	MH INVEST
4832/6	15 m2	MH INVEST
4829/15	10 m2	MH INVEST
4832/14	48 m2	MH INVEST
4457/99	16 m2	MH INVEST
4457/132	231 m2	MH INVEST
4805/51	77 m2	MH INVEST
4805/4	86 m2	MH INVEST
4835/37	1126 m2	MH INVEST
4457/197	616 m2	MH INVEST
4457/139	7 m2	MH INVEST
4805/55	10746 m2	SLOVENSKÁ REPUBLIKA
4805/43	3002 m2	SLOVENSKÁ REPUBLIKA
4457/83	6500 m2	SLOVENSKÁ REPUBLIKA
4767/193	911 m2	SLOVENSKÁ REPUBLIKA

PARCELA reg."C"	VÝMERA :	VLASTNÍK :
4457/84	721 m2	SLOVENSKÁ REPUBLIKA
4767/168	1250 m2	SLOVENSKÁ REPUBLIKA
4767/159	1086 m2	SLOVENSKÁ REPUBLIKA
4767/177	13668 m2	SLOVENSKÁ REPUBLIKA
4767/192	1051 m2	SLOVENSKÁ REPUBLIKA
4767/196	1653 m2	SLOVENSKÁ REPUBLIKA
4767/195	4246 m2	SLOVENSKÁ REPUBLIKA
4767/179	1847 m2	SLOVENSKÁ REPUBLIKA
4767/197	3375m2	SLOVENSKÁ REPUBLIKA
4767/178	227m2	SLOVENSKÁ REPUBLIKA
4767/199	61m2	SLOVENSKÁ REPUBLIKA
4767/198	260m2	SLOVENSKÁ REPUBLIKA
4767/176	1459m2	SLOVENSKÁ REPUBLIKA
4767/200	2629m2	SLOVENSKÁ REPUBLIKA
4767/64	133m2	SLOVENSKÁ REPUBLIKA
4767/185	124m2	SLOVENSKÁ REPUBLIKA
4457/135	20m2	SLOVENSKÁ REPUBLIKA
4457/131	192m2	SLOVENSKÁ REPUBLIKA
4805/59	3m2	SLOVENSKÁ REPUBLIKA
4767/201	239m2	SLOVENSKÁ REPUBLIKA
4457/136	9 m2	SLOVENSKÁ REPUBLIKA
4767/186	69 m2	SLOVENSKÁ REPUBLIKA
4767/202	76 m2	SLOVENSKÁ REPUBLIKA
4457/137	15 m2	SLOVENSKÁ REPUBLIKA
4767/187	96 m2	SLOVENSKÁ REPUBLIKA
4767/204	21 m2	SLOVENSKÁ REPUBLIKA
4767/203	50 m2	SLOVENSKÁ REPUBLIKA
4767/206	1 m2	SLOVENSKÁ REPUBLIKA
4767/209	2 m2	SLOVENSKÁ REPUBLIKA
4767/160	267 m2	SLOVENSKÁ REPUBLIKA
4767/208	67 m2	SLOVENSKÁ REPUBLIKA
4767/161	329 m2	SLOVENSKÁ REPUBLIKA
4767/207	29 m2	SLOVENSKÁ REPUBLIKA
4767/205	125 m2	SLOVENSKÁ REPUBLIKA
4767/188	158 m2	SLOVENSKÁ REPUBLIKA
4457/138	21 m2	SLOVENSKÁ REPUBLIKA
4457/133	185 m2	SLOVENSKÁ REPUBLIKA
4457/130	20 m2	SLOVENSKÁ REPUBLIKA

PARCELA reg."C"	VÝMERA :	VLASTNÍK :
4832/15	13 m2	SLOVENSKÁ REPUBLIKA
4832/16	88 m2	SLOVENSKÁ REPUBLIKA
4457/93	54 m2	SLOVENSKÁ REPUBLIKA
4835/15	137 m2	SLOVENSKÁ REPUBLIKA
4457/94	47 m2	SLOVENSKÁ REPUBLIKA
4767/162	673 m2	SLOVENSKÁ REPUBLIKA
4457/134	944 m2	SLOVENSKÁ REPUBLIKA
4767/164	544 m2	SLOVENSKÁ REPUBLIKA
4767/174	1072 m2	SLOVENSKÁ REPUBLIKA
4767/173	4315 m2	SLOVENSKÁ REPUBLIKA
4767/63	459 m2	SLOVENSKÁ REPUBLIKA
4767/190	303 m2	SLOVENSKÁ REPUBLIKA
4767/189	60 m2	SLOVENSKÁ REPUBLIKA
4767/191	22 m2	SLOVENSKÁ REPUBLIKA
4767/163	141 m2	SLOVENSKÁ REPUBLIKA
4767/12	111 m2	SLOVENSKÁ REPUBLIKA
4767/210	96 m2	SLOVENSKÁ REPUBLIKA
4767/211	44 m2	SLOVENSKÁ REPUBLIKA
4457/140	53 m2	SLOVENSKÁ REPUBLIKA
4767/71	135 m2	SLOVENSKÁ REPUBLIKA
4767/212	70 m2	SLOVENSKÁ REPUBLIKA
4767/213	61 m2	SLOVENSKÁ REPUBLIKA
4767/172	444 m2	SLOVENSKÁ REPUBLIKA
4457/126	36 m2	MESTO NITRA
4866/12	4086 m2	MESTO NITRA
4866/10	11 m2	MESTO NITRA
4820/4	639 m2	RÍMSKO-KATOLÍCKA CIRKEV

NEZALOŽENÝ LV

PARCELA reg."C"	VÝMERA :
4820/5	129 m2
4829/24	11 m2
4830/2	617 m2
4866/5	122 m2
4866/1	751 m2
4830/1	11 m2
4457/110	205 m2
4457/3	1 578 m2
4457/1	1 5240 m2

OBJEDNÁVATEĽ:	MESTO NITRA	MIERKA:	1: 1 000
ZHOTOVITEĽ:	NEUTRA - ARCHITEKTONICKÝ ATELIÉR, FARSKÁ 1, 949 01 NITRA,TEL.: 037/6579461	FORMÁT:	12 A4
ZODP. PROJEKTANT:	ING. ARCH. PETER MIZIA PROJEKTANT: ING. LUCIA ČERNÁ, ING. ARCH. ZUZANA GAJOVÁ	DÁTUM:	02 / 2022

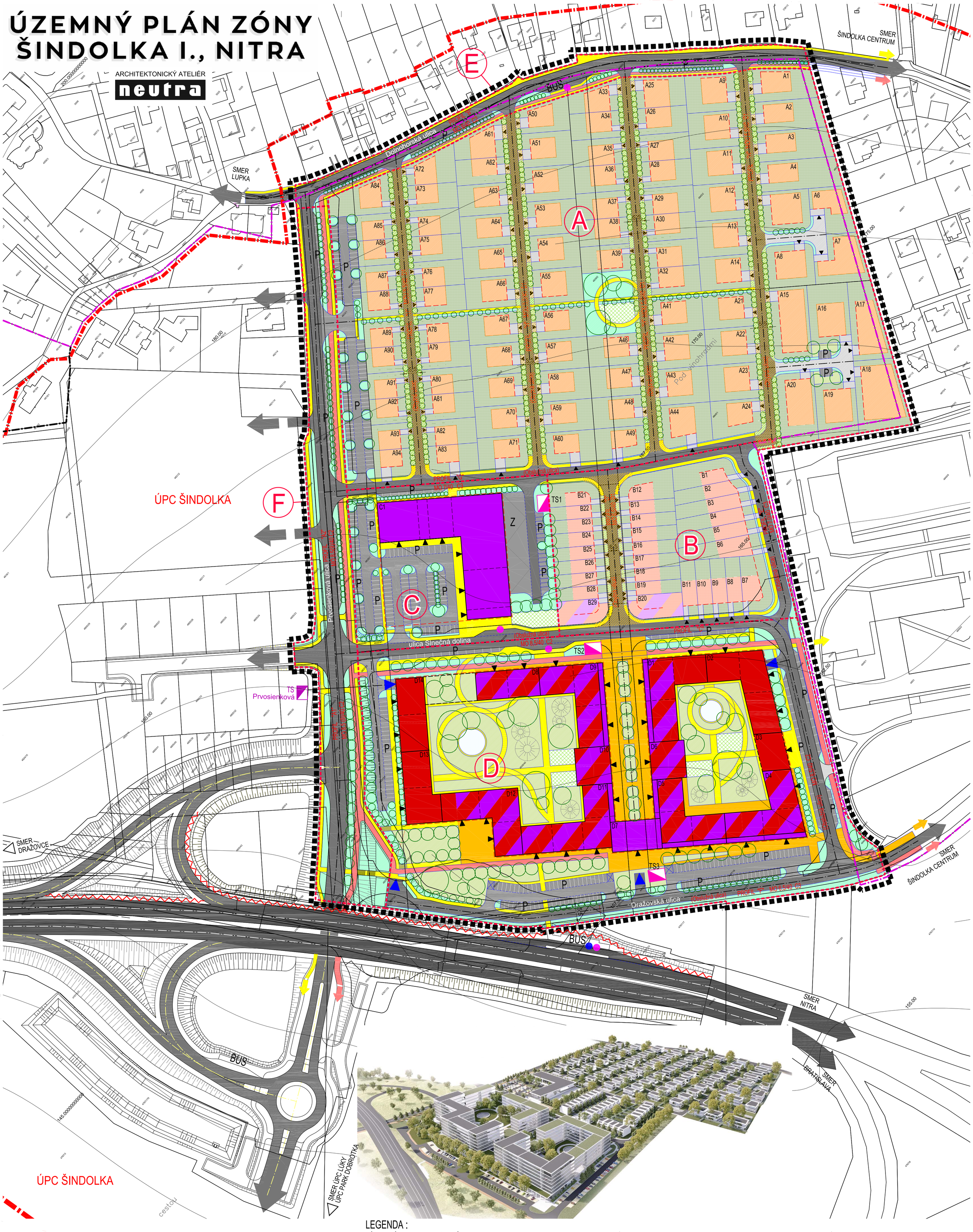
Ing. arch. Peter MIZIA autorizovaný architekt 0550 AA

3

NÁZOV VÝKRESU: ZÁKRES DO KATASTRÁLNEJ MAPY - VÝKAZ VLASTNÍCKYCH VZŤAHOV

ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY ŠINDOLKA I., NITRA

ARCHITEKTONICKÝ ATELIÉR
neutra



POZNÁMKA:

PARCELY CKN Č. 4767/3,4767/14,4767/15,4767/17,4767/19,4767/20,4767/61,4767/75
K.Ú. ZOBOR NIE SÚ PREDMETOM RIEŠENIA ÚPNZ ŠINDOLKA I.

OBJEDNÁVATEĽ:	MESTO NITRA	MIERKA:	1: 1 000
ZHOTOVITEĽ:	NEUTRA - ARCHITEKTONICKÝ ATELIÉR, FARSKÁ 1, 949 01 NITRA,TEL.: 037/6579461	FORMÁT:	9 A4
ZODP. PROJEKTANT:	ING. ARCH. PETER MIZIA PROJEKTANT: ING. LUCIA ČERNÁ, ING. ARCH. ZUZANA GAJOVÁ	DÁTUM:	02 / 2022

Ing. arch. Peter MIZIA autorizovaný architekt 0550 AA

4

NÁZOV VÝKRESU: KOMPLEXNÝ URBANISTICKÝ NÁVRH

LEGENDA :

ZÁKLADNÉ PRVKY DEFINOVANÉ PRE ÚPN ZÓNY ŠINDOLKA I.

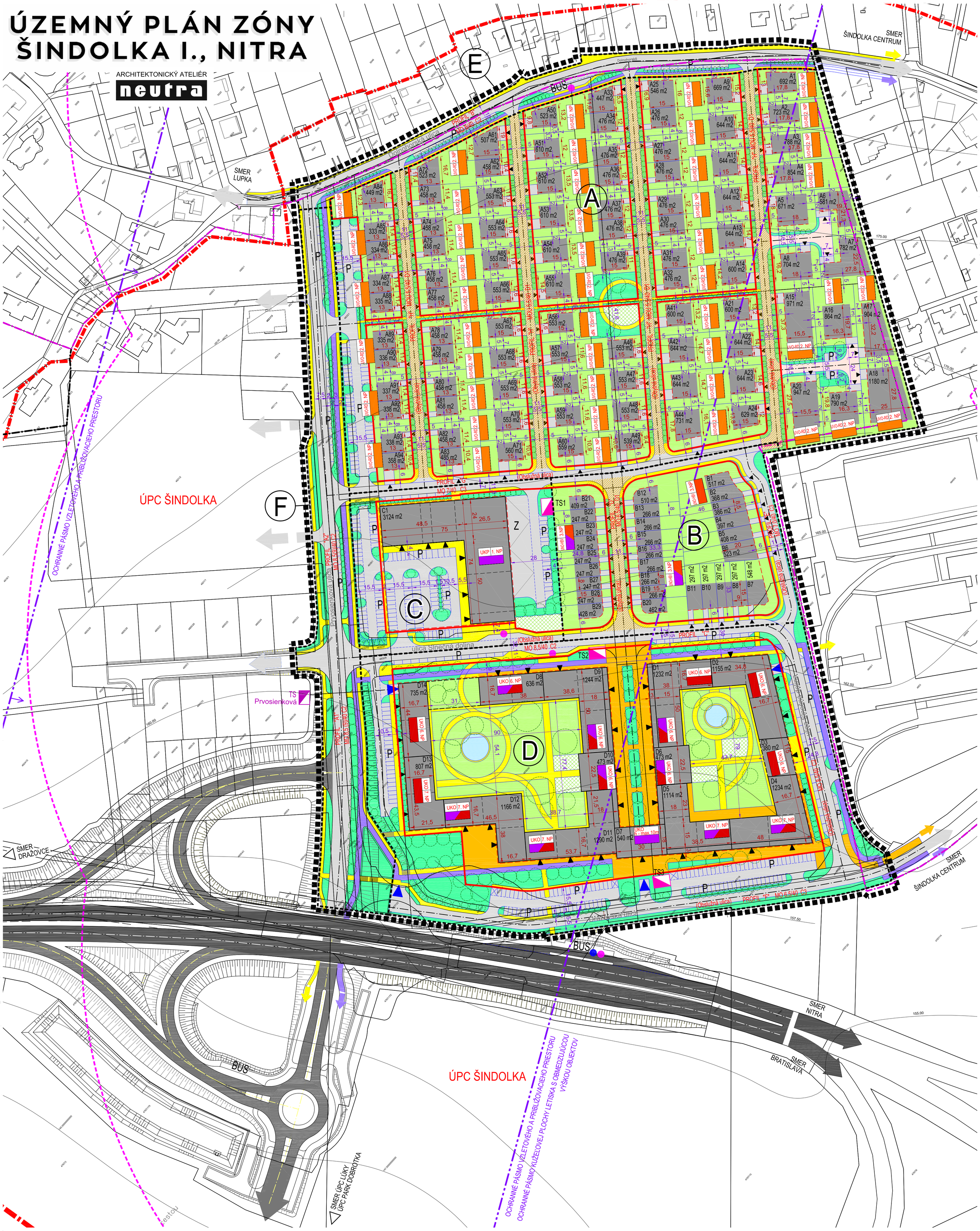
STAV	NÁVRH	
		HRANICA ÚZEMNO-PRIESTOROVÉHO CELKU (ŠINDOLKA)
STAV K 1.1.1990		HRANICA ZASTAVANÉHO ÚZEMIA
		HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA (ŠINDOLKA I.)
		HRANICA ÚZEMNÉHO SEKTORA
	A	ÚZEMNÝ SEKTOR
		PRELOŽKA CESTY I. TRIEDY I/64
		MIMOÚROVŇOVÁ KRIŽOVATKA ŠINDOLKA
		PROTIHLUKOVÁ STENA (PHS1, PHS2, PHS3)
		MIESTNE KOMUNIKÁCIE
		OBYTNÁ ULICA
		SÚKROMNÝ VJAZD

STAV	NÁVRH	
	P	PLOCHY STATICKEJ AUTOMOBILOVEJ DOPRAVY
	Z	DOPRAVNÉ PLOCHY PRE ZÁSOBOVANIE
		VJAZD DO PODZEMNÝCH GARÁŽÍ / VSTUPY DO OBJEKTOV HBV A POLYFUNKCIE (OV)
		VJAZDY NA POZEMKY
		CYKLOCHODNÍK
		PEŠIE PRIESTRANSTVÁ (INTENZÍVNE)
		PEŠIE CHODNÍKY A PLOCHY
TS	TS	TRAFOSTANICA KIOSKOVÁ
		OZNAČENIE AUTOBUSOVEJ ZASTÁVKY PRE MESTSKÚ HROMADNÚ DOPRAVU
		OZNAČENIE AUTOBUSOVEJ ZASTÁVKY PRE PRÍMESTSKÚ AUTOBUSOVÚ DOPRAVU
		BYTOVÉ SEKCIE
		STAVEBNÁ ČIARA

STAV	NÁVRH	
		IBV DO II NP (SAMOSTATNE STOJACE DOMY, DVOJDOMY)
		HBV DO III NP (NÍZKOPODLAŽNÁ BYTOVÁ ZÁSTAVBA)
		OBČIANSKA VYBAVENOSŤ KOMERČNÉHO CHARAKTERU A HBV
		OBČIANSKA VYBAVENOSŤ KOMERČNÉHO CHARAKTERU - DO VÝŠKY 10 m
		HBV DO VI NP (HROMADNÁ BYTOVÁ VÝSTAVBA)
		POLYFUNKCIA -PARTER OV V RÁMCI HBV
		PLOCHY S FUNKCIOU ŠPORTU, REKREÁCIE A ZELENE (DETSKÉ IHRISKO, INTERAKTÍVNE IHRISKO)
	A49	OZNAČENIE STAVEBNÉHO OBJEKTU A BLOKU
		SÚKROMNÁ ZELEŇ ZÁHRAD
		PLOCHY VEREJNEJ ZELENE
		VODNÉ PRVKY A PLOCHY
		PLOCHY SPRIEVODNEJ ZELENE

ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY ŠINDOLKA I., NITRA

ARCHITEKTONICKÝ ATELIÉR neutra



TABUĽKA PRE REGULÁCIU, FUNKČNÉ VYUŽITIE PLÔCH A ZÁSTAVBY

územný sektor	typ zástavby/podlažnosť	koeficient zastavanosti územia pozemku (Kz)	koeficient spevnených plôch pozemku (Ksp)	index podlažných plôch pozemku (IPP)	koeficient vegetačných plôch (Kvp)
A	RD - VOĽNE STOJACE - 2.NP	0,30	0,25	0,6	0,45
	RD - DVOJDOMY - 2.NP	0,35	0,35	0,7	0,30
	RD - OBYTNÁ ULICA - 2.NP	0,40	0,20	0,8	0,40
B	HBV - NÍZKOPODLAŽNÁ BYTOVÁ ZÁSTAVBA DO 3.NP	0,30	0,30	0,9	0,40
C	OV KOMERČ. CHARAKTERU - 1. NP - MAX VÝŠKA DO 10 m	0,30	0,50	0,3	0,20
D	HBV / POLYFUNKCIA - 6.NP	0,30 *	0,35 *	1,8 *	0,35 *

* KOEFICIENTY A INDEXY SA VZŤAHUJÚ K CELKOVÉMU ÚZEMIU ÚPC D

POZNÁMKA:

STAVEBNÉ KATEGÓRIE POZEMNÝCH KOMUNIKÁCIÍ MAJÚ SMERNÝ CHARAKTER.

PARCELY CKN Č. 4767/3,4767/14,4767/15,4767/17,4767/19,4767/20,4767/61,4767/75 K.Ú. ZOBOR NIE SÚ PREDMETOM RIEŠENIA ÚPNZ ŠINDOLKA I.

OBJEDNÁVATEĽ:	MESTO NITRA	MIERKA:	1: 1 000
ZHOTOVITEĽ:	NEUTRA - ARCHITEKTONICKÝ ATELIÉR, FARSKÁ 1, 949 01 NITRA,TEL.: 037/6579461	FORMÁT:	12 A4
ZODP. PROJEKTANT:	ING. ARCH. PETER MIZIA PROJEKTANT: ING. LUCIA ČERNÁ, ING. ARCH. ZUZANA GAJOVÁ	DÁTUM:	02 / 2022

Ing. arch. Peter MIZIA autorizovaný architekt 0550 AA

5

NÁZOV VÝKRESU: VÝKRES PRIESTOROVEJ A FUNKČNEJ REGULÁCIE

LEGENDA :

ČLENENIE ÚZEMIA, ÚZEMNÉ VYMEDZENIA A JAVY

STAV / NÁVRH

- HRANICA ÚZEMNO-PRIESTOROVÉHO CELKU (ŠINDOLKA)
- STAV K 1.1.1990 — HRANICA ZASTAVANÉHO ÚZEMIA
- HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA (ŠINDOLKA I.)
- HRANICA ÚZEMNÉHO SEKTORA
- A — ÚZEMNÝ SEKTOR
- A49 — OZNAČENIE STAVEBNÉHO OBJEKTU A BLOKU
- (Obslužná ulica) — OZNAČENIE ULÍC
- OS CESTY
- CESTNÉ KOMUNIKÁCIE, MANIPULAČNÉ PLOCHY A PARKOVISKÁ
- (MO 6,5/40 C3) — OZNAČENIE FUNKČNEJ TRIEDY A KATEGÓRIE CESTY
- CYKLOCHODNÍK
- PEŠIE PRIESTRANSTVÁ (INTENZÍVNE)
- PEŠIE CHODNÍKY A PLOCHY
- PRELOŽKA CESTY I. TRIEDY I/64,
- MIMOÚROVŇOVÁ KRIŽOVATKA ŠINDOLKA
- TS — TS — TRAFOSTANICA KIOSKOVÁ
- OZNAČENIE AUTOBUSOVEJ ZASTÁVKY PRE MESTSKÚ HROMADNÚ DOPRAVU
- OZNAČENIE AUTOBUSOVEJ ZASTÁVKY PRE PRÍMESTSKÚ AUTOBUSOVÚ DOPRAVU
- DOCHÁDZKOVÁ VZDIALENOSŤ K AUTOBUSOVEJ ZASTÁVKE (300 m)
- OCHRANNÉ PÁSMO VZLETOVÉHO A PRIBLIŽOVACIEHO PRIESTORU S OBMEDZUJÚCOU VÝŠKOU V ROZMEDZÍ NADMORSKÝCH VÝŠOK 257,2 - 265,3 m.n.m

PRIESTOROVÁ REGULÁCIA

STAV / NÁVRH

- NAVRHOVANÁ PARCELÁCIA
- STAVEBNÁ ČIARA
- ULIČNÁ ČIARA
- ZASTAVATEĽNÉ PLOCHY
- 15 — MAXIMÁLNA HĽBKA ZÁSTAVBY (ÚDAJ V METROCH)
- UKP — ULIČNÁ ZÁSTAVBA KOMPAKTNÁ PRISADENÁ K ULIČNEJ ČIARE
- UKO — ULIČNÁ ZÁSTAVBA KOMPAKTNÁ ODSADENÁ OD ULIČNEJ ČIARY
- UVO-RD — ULIČNÁ ZÁSTAVBA VOĽNE STOJACÍCH RODINNÝCH DOMOV ODSADENÝCH OD ULIČNEJ ČIARY
- UNO-HBV — ULIČNÁ ZÁSTAVBA NÍZKOPODLAŽNÝCH BYTOVÝCH DOMOV ODSADENÝCH OD ULIČNEJ ČIARY
- 3. NP — PRÍPUSTNÁ LIMITNÁ PODLAŽNOSŤ ZÁSTAVBY
- 15 — ŠÍRKOVÉ VYMEDZENIE ULIČNÉHO PRIESTORU A PRIESTORU MEDZI ZÁSTAVBOU (ÚDAJ V METROCH)
- PROFIL "A" — OZNAČENIE PROFILU VEREJNÉHO PRIESTORU
- VJAZD DO PODZEMNÝCH GARÁŽÍ
- VJAZDY NA SÚKROMNÉ POZEMKY
- VSTUPY DO OBJEKTOV HBV A POLYFUNKCIE (OV)
- BYTOVÉ SEKCIE

UKO 6.NP
- FORMA ZÁSTAVBY
- PODLAŽNOSŤ ZÁSTAVBY
- FUNKČNÉ VYUŽITIE ZÁSTAVBY

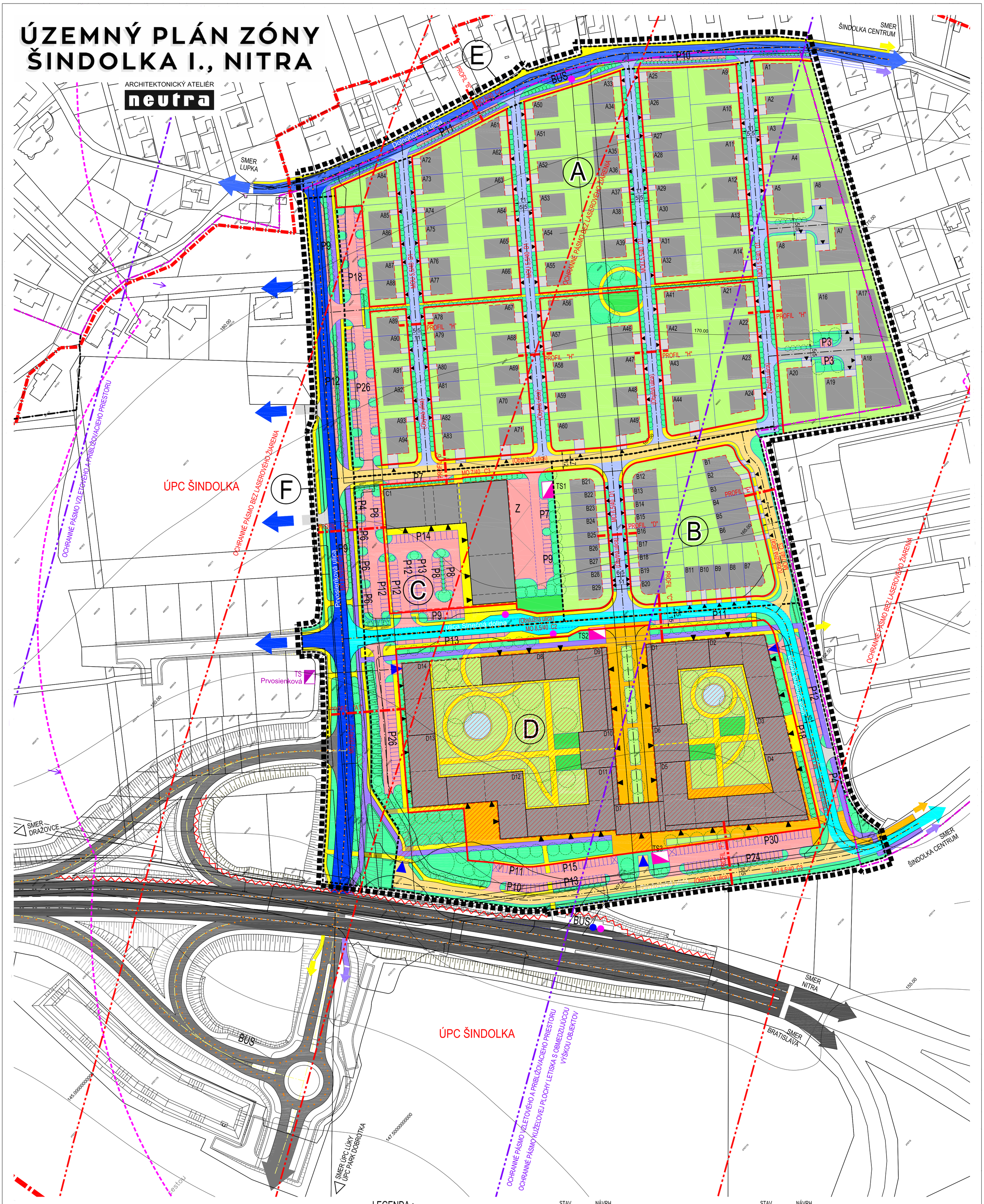
REGULÁCIA PRE FUNKČNÉ VYUŽITIE PLÔCH A ZÁSTAVBY

STAV / NÁVRH

- ZÁSTAVBA PRE BÝVANIE - VOĽNE STOJACE DOMY A RADOVKY A PRÍSLUŠNÚ DOPRAVNÚ A TECHNICKÚ VYBAVENOSŤ SÚVISIACU S BÝVANÍM
- ZÁSTAVBA PRE BÝVANIE - HROMADNÁ BYTOVÁ VÝSTAVBA, PRÍSLUŠNÁ DOPRAVNÁ A TECHNICKÁ VYBAVENOSŤ SÚVISIACA S BÝVANÍM
- ZÁSTAVBA PRE BÝVANIE - HROMADNÁ BYTOVÁ VÝSTAVBA, - NÍZKOPODLAŽNÁ DO 3.NP, PRÍSLUŠNÁ DOPRAVNÁ A TECHNICKÁ VYBAVENOSŤ SÚVISIACA S BÝVANÍM
- ZÁSTAVBA PRE BÝVANIE - HROMADNÁ BYTOVÁ VÝSTAVBA, ZÁKLADNÚ A VYŠŠIU VYBAVENOSŤ V POLYFUNKCII S PREVAHOU ZLOŽKY BÝVANIA, PODIEL ZLOŽKY VYBAVENOSTI DO 20% PODLAŽNEJ PLOCHY (1.NP) VRÁTANE PRÍSLUŠENSTVA A PRÍSLUŠNEJ DOPRAVNEJ A TECHNICKEJ VYBAVENOSTI SÚVISIACEJ S BÝVANÍM A VYBAVENOSŤOU
- ZÁSTAVBA PRE OBČIANSKU VYBAVENOSŤ KOMERČNÉHO CHARAKTERU A PRÍSLUŠNÚ DOPRAVNÚ A TECHNICKÚ VYBAVENOSŤ SÚVISIACU S VYBAVENOSŤOU
- OBYTNÁ ULICA
- SÚKROMNÝ VJAZD
- PLOCHY S FUNKCIOU ŠPORTU, REKREÁCIE A ZELENE (DETSKÉ IHRISKO, INTERAKTÍVNE IHRISKO)
- PLOCHY PRE OBYTNÚ ZELEŇ
- PLOCHY PRE VEREJNÚ ZELEŇ
- PRVKY SÍDELNEJ ZELENE
- VODNÉ PRVKY A PLOCHY

ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY ŠINDOLKA I., NITRA

ARCHITEKTONICKÝ ATELIÉR neutra



LEGENDA :

ZÁKLADNÉ PRVKY DEFINOVANÉ PRE ÚPN ZÓNY ŠINDOLKA I.

STAV	NÁVRH	
		HRANICA ÚZEMNO-PRIESTOROVÉHO CELKU (ŠINDOLKA)
STAV K 1.1.1990		HRANICA ZASTAVANÉHO ÚZEMIA
		HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA (ŠINDOLKA I.)
	A	ÚZEMNÝ SEKTOR/ HRANICA ÚZEMNÉHO SEKTORA
	A49	OZNAČENIE STAVEBNÉHO OBJEKTU A BLOKU
	(Obslužná ulica)	OZNAČENIE ULIC
		OS CESTY
		PRVKY SÍDELNEJ ZELENE
		NAVRHOVANÁ PARCELÁCIA
		STAVEBNÁ ČIARA
		ULIČNÁ ČIARA
		BYTOVÉ SEKCIE
TS	TS	TRAFOSTANICA KIOSKOVÁ

STAV	NÁVRH	
		ZASTAVATEĽNÁ PLOCHA
		PLOCHY S FUNKCIOU ŠPORTU, REKREÁCIE A ZELENE (DETSKÉ IHRISKO, INTERAKTÍVNE IHRISKO)
		PLOCHY PRE OBYTNÚ ZELEŇ
		PLOCHY PRE VEREJNÚ ZELEŇ
		VODNÉ PRVKY A PLOCHY

DOPRAVNÁ INFRAŠTRUKTÚRA

STAV	NÁVRH	
		PRELOŽKA CESTY I. TRIEDY I/64, C - 22,5 / 80
		MIMOÚROVŇOVÁ KRIŽOVATKA ŠINDOLKA
		KOMUNIKÁCIA FUNKČNEJ TRIEDY C2
		KOMUNIKÁCIA FUNKČNEJ TRIEDY C2-DOLNOHORSKÁ
		KOMUNIKÁCIA FUNKČNEJ TRIEDY C3
		KOMUNIKÁCIA FUNKČNEJ TRIEDY D
		SÚKROMNÝ VJAZD
		PROTIHLUKOVÁ STENA (PHS1, PHS2, PHS3)
		OCHRANNÉ PÁSMO BEZ LASEROVÉHO ŽIARENIA, V KTOROM ÚROVEŇ VYŽAROVANIA NESMIE PREKROČIŤ HODNOTU 50 nW/cm2
		OCHRANNÉ PÁSMO VZLETOVÉHO A PRIBLIŽOVACIEHO PRIESTORU S OBMEDZUJÚCOU VÝŠKOU V ROZMEDZÍ NADMORSKÝCH VÝŠOK 257,2 - 265,3 m.n.m

STAV	NÁVRH	
	PROFIL "A"	OZNAČENIE PROFILU ULICE / VEREJNÉHO PRIESTORU
	(MO 6,5/40 C3)	OZNAČENIE FUNKČNEJ TRIEDY A KATEGÓRIE CESTY
	P9	KOMUNIKÁCIE, MANIPULAČNÉ PLOCHY (Z - ZÁSOBOVANIE) PARKOVISKÁ NA TERÉNE (P9 - KAPACITA)
		HROMADNÉ , PODZEMNÉ GARÁŽE
		CYKLOCHODNÍK
		PEŠIE PRIESTRANSTVÁ (INTENZÍVNE)
		PEŠIE CHODNÍKY A PLOCHY
		PRECHOD , PASÁŽ
		VJAZDY NA POZEMKY
		VJAZD DO PODZEMNÝCH GARÁŽÍ / VSTUPY DO OBJEKTOV HBV A POLYFUNKCIE (OV)

MESTSKÁ HROMADNÁ A PRÍMESKÁ AUTOBUSOVÁ DOPRAVA

		OZNAČENIE AUTOBUSOVEJ ZASTÁVKY PRE MESTSKÚ HROMADNÚ DOPRAVU
		OZNAČENIE AUTOBUSOVEJ ZASTÁVKY PRE PRÍMESTSKÚ AUTOBUSOVÚ DOPRAVU
		TRASY VEDENIA MHD
		DOCHÁDZKOVÁ VZDIALENOSŤ K AUTOBUSOVEJ ZASTÁVKE - 300 m

POZNÁMKA:

STAVEBNÉ KATEGÓRIE POZEMNÝCH KOMUNIKÁCIÍ MAJÚ SMERNÝ CHARAKTER.

PARCELY CKN Č. 4767/3,4767/14,4767/15,4767/17,4767/19,4767/20,4767/61,4767/75 K.Ú. ZOBOR NIE SÚ PREDMETOM RIEŠENIA ÚPNZ ŠINDOLKA I.

OBJEDNÁVATEĽ:	MESTO NITRA	MIERKA:	1: 1 000
ZHOTOVITEĽ:	NEUTRA - ARCHITEKTONICKÝ ATELIÉR, FARSKÁ 1, 949 01 NITRA,TEL.: 037/6579461	FORMÁT:	9 A4
ZODP. PROJEKTANT:	ING. ARCH. PETER MIZIA PROJEKTANT: ING. LUCIA ČERNÁ, ING. ARCH. ZUZANA GAJOVÁ	DÁTUM:	02 / 2022

Ing. arch. Peter MIZIA autorizovaný architekt 0550 AA

6

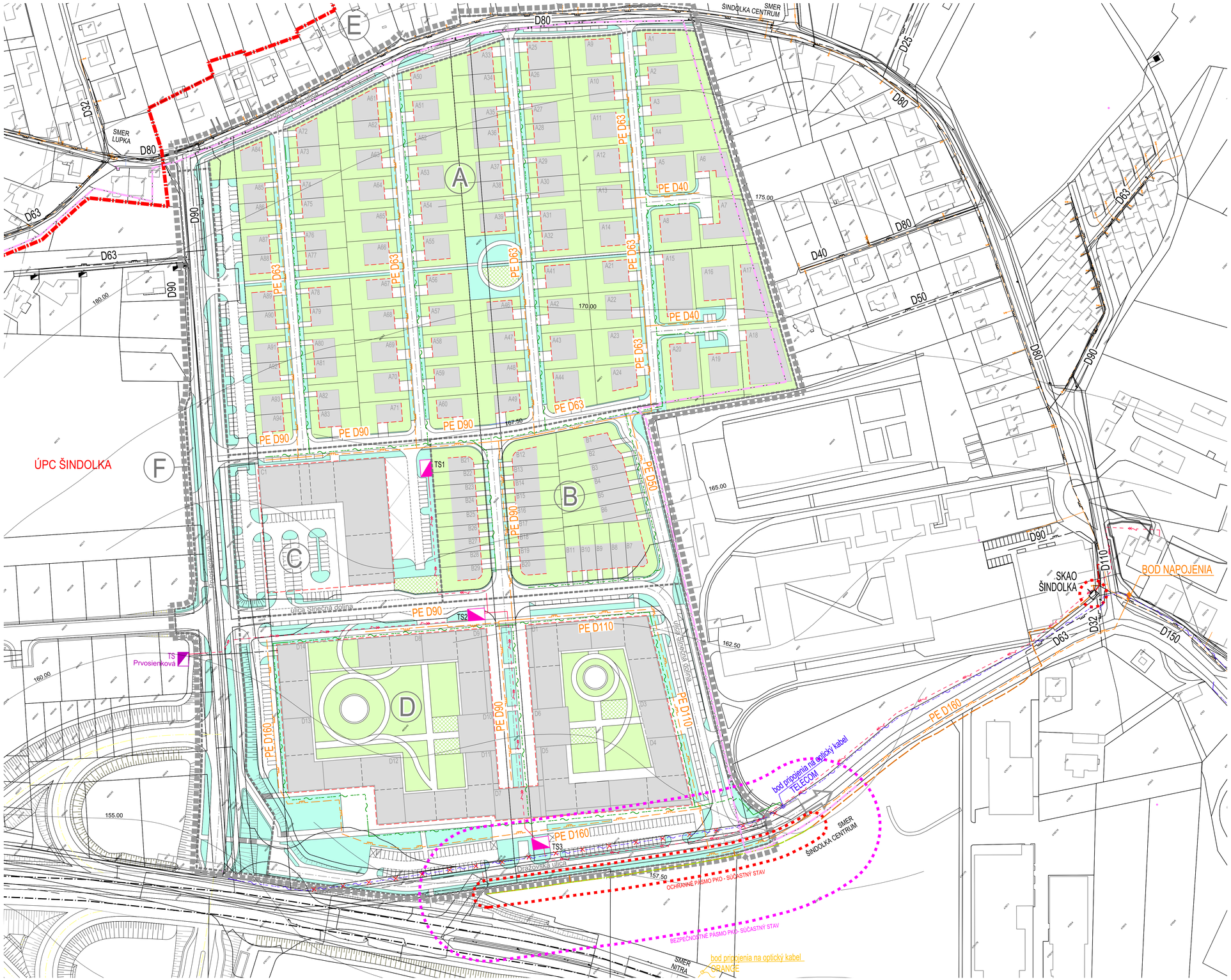
NÁZOV VÝKRESU: VÝKRES VEREJNEJ DOPRAVNEJ VYBAVENOSTI

ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY ŠINDOLKA I., NITRA

ARCHITEKTONICKÝ ATELIÉR
neutra

LEGENDA:

STAV	NÁVRH	
		HRANICA ÚZEMNO-PRIESTOROVÉHO CELKU (ŠINDOLKA)
STAV K 1.1.1990		HRANICA ZASTAVANÉHO ÚZEMIA
		HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA (ŠINDOLKA I.)
		HRANICA ÚZEMNÉHO SEKTORA
	A	ÚZEMNÝ SEKTOR
	A49	OZNAČENIE STAVEBNÉHO OBJEKTU A BLOKU
		PRELOŽKA CESTY I. TRIEDY I/64
		MIMOÚROVŇOVÁ KRIŽOVATKA ŠINDOLKA
		OS KOMUNIKÁCII
		STAVEBNÁ ČIARA
		PLOCHY STATICKEJ AUTOMOBILOVEJ DOPRAVY
		BYTOVÉ SEKCIE
		ZASTAVATEĽNÁ PLOCHA
		PLOCHY PRE OBYTNÚ ZEĽEŇ
		PLOCHY PRE VEREJNÚ ZEĽEŇ
		PLOCHY S FUNKCIOU ŠPORTU, REKREÁCIE A ZELENE (DETSKÉ IHRISKO, INTERAKTÍVNE IHRISKO)
		PREPOJOVACIE VN 22 kV KÁBLOVÉ VEDENIE DO TS
TS	TS	TRAFOSTANICA KIOSKOVÁ
		PLYNOVOD STL
		BEZPEČNOSTNÉ PÁSMO PKO
		OCHRANNÉ PÁSMO PKO
		ELEKTRICKÝ KÁBEL SKAO
		ANÓDOVÉ UZEMNENIE PKO
		ELEKTRICKÁ PRÍPOJKA SKAO
		STANICE KAO
		TELEKOMUNIKAČNÝ KÁBEL TELECOM
		TELEKOMUNIKAČNÝ KÁBEL TELECOM NA ZRUŠENIE
		TELEKOMUNIKAČNÝ KÁBEL ORANGE
		OPTICKÝ TELEKOMUNIKAČNÝ KÁBEL



OBJEDNÁVATEĽ:	MESTO NITRA	MIERKA:	1: 1 000
ZHOTOVITEĽ:	NEUTRA - ARCHITEKTONICKÝ ATELIÉR, FARSKÁ 1, 949 01 NITRA,TEL.: 037/6579461	FORMÁT:	10 A4
ZODP. PROJEKTANT:	ING. ARCH. PETER MIZIA PROJEKTANT: ING. LUCIA ČERNÁ, ING. ARCH. ZUZANA GAJOVÁ	DÁTUM:	02 / 2022

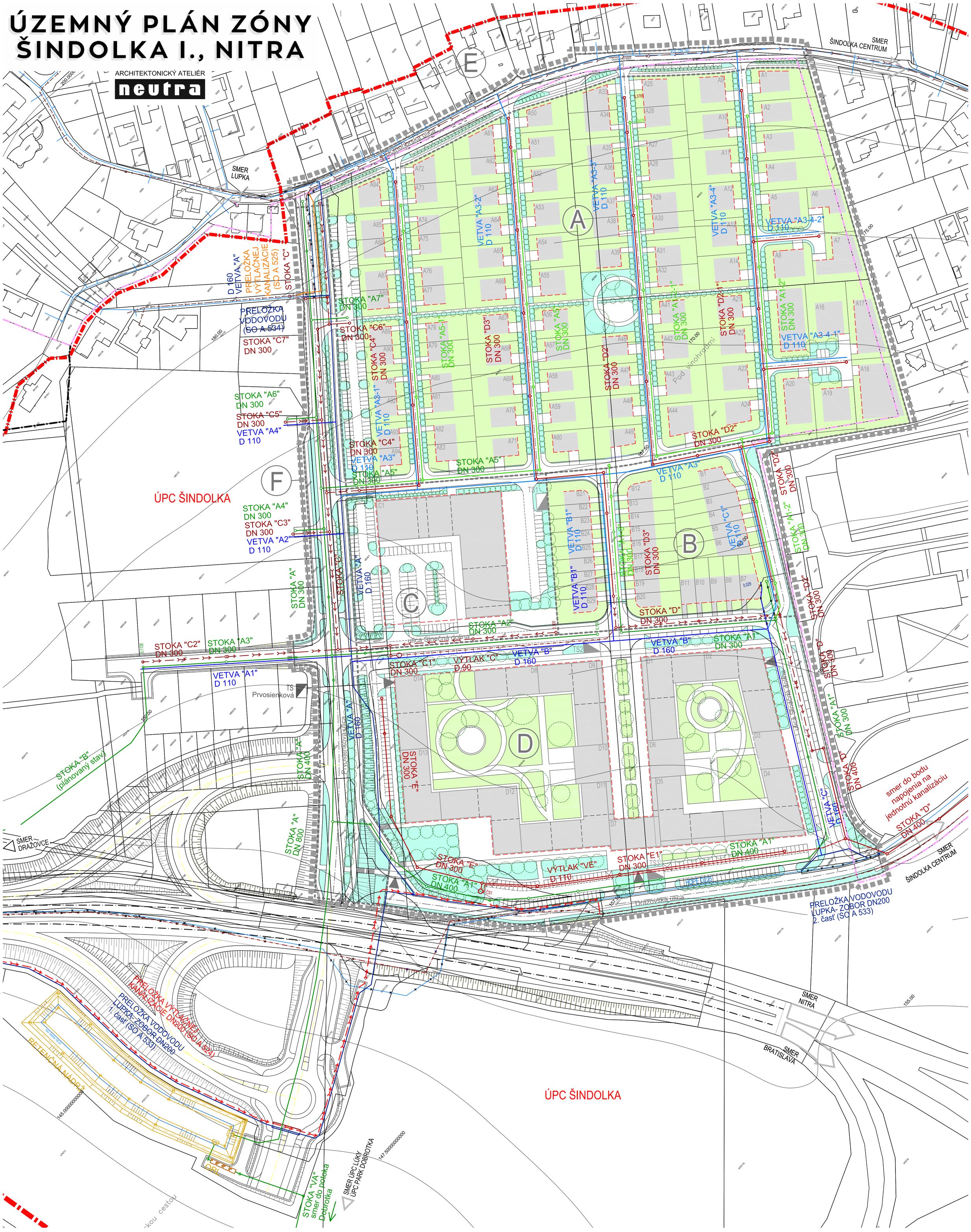
Ing. arch. Peter Mizia
autorizovaný architekt
0550 AA

7

NÁZOV VÝKRESU: VÝKRES VEREJNEJ TECHNICKEJ VYBAVENOSTI - ELEKTRIFIKÁCIA, PLYNOFIKÁCIA,TELEKOMUNIKÁCIE

ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY ŠINDOLKA I., NITRA

ARCHITEKTONICKÝ ATELIÉR
neutra



POZNÁMKA:

PARCELY CKN Č. 4767/3,4767/14,4767/15,4767/17,4767/19,4767/20,4767/61,4767/75
K.Ú. ZOBOR NIE SÚ PREDMETOM RIEŠENIA ÚPNZ ŠINDOLKA I.

OBJEDNÁVATEĽ:	MESTO NITRA	MIERKA:	1: 1 000
ZHOTOVITEĽ:	NEUTRA - ARCHITEKTONICKÝ ATELIÉR, FARSKÁ 1, 949 01 NITRA,TEL.: 037/6579461	FORMÁT:	9 A4
ZODP. PROJEKTANT:	ING. ARCH. PETER MIZIA PROJEKTANT: ING. BOHUŠ MALÍK	DÁTUM:	02 / 2022

Ing. arch. Peter MIZIA autorizovaný architekt 0550 AA

8

NÁZOV VÝKRESU: VÝKRES VEREJNEJ TECHNICKEJ VYBAVENOSTI - VODNÉ HOSPODÁRSTVO

LEGENDA :

ZÁKLADNÉ PRVKY DEFINOVANÉ PRE ÚPN ZÓNY ŠINDOLKA I.

STAV / NÁVRH

- HRANICA ÚZEMNO-PRIESTOROVÉHO CELKU (ŠINDOLKA)
- HRANICA ZASTAVANÉHO ÚZEMIA (STAV K 1.1.1990)
- HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA (ŠINDOLKA I.)
- HRANICA ÚZEMNÉHO SEKTORA
- A — ÚZEMNÝ SEKTOR
- A49 — OZNAČENIE STAVEBNÉHO OBJEKTU A BLOKU
- PRELOŽKA CESTY I. TRIEDY I/64
- MIMOÚROVŇOVÁ KRIŽOVATKA ŠINDOLKA
- OS KOMUNIKÁCIÍ
- PLOCHY STATICKEJ AUTOMOBILOVEJ DOPRAVY
- VJAZD DO PODZEMNÝCH GARÁŽÍ

STAV / NÁVRH

- ZASTAVATEĽNÁ PLOCHA
- PLOCHY PRE OBYTNÚ ZELEŇ
- PLOCHY PRE VEREJNÚ ZELEŇ
- TRAFOSTANICA KIOSKOVÁ
- STAVEBNÁ ČIARA

INŽINIERSKE SIETE V STAVE / V REALIZÁCII

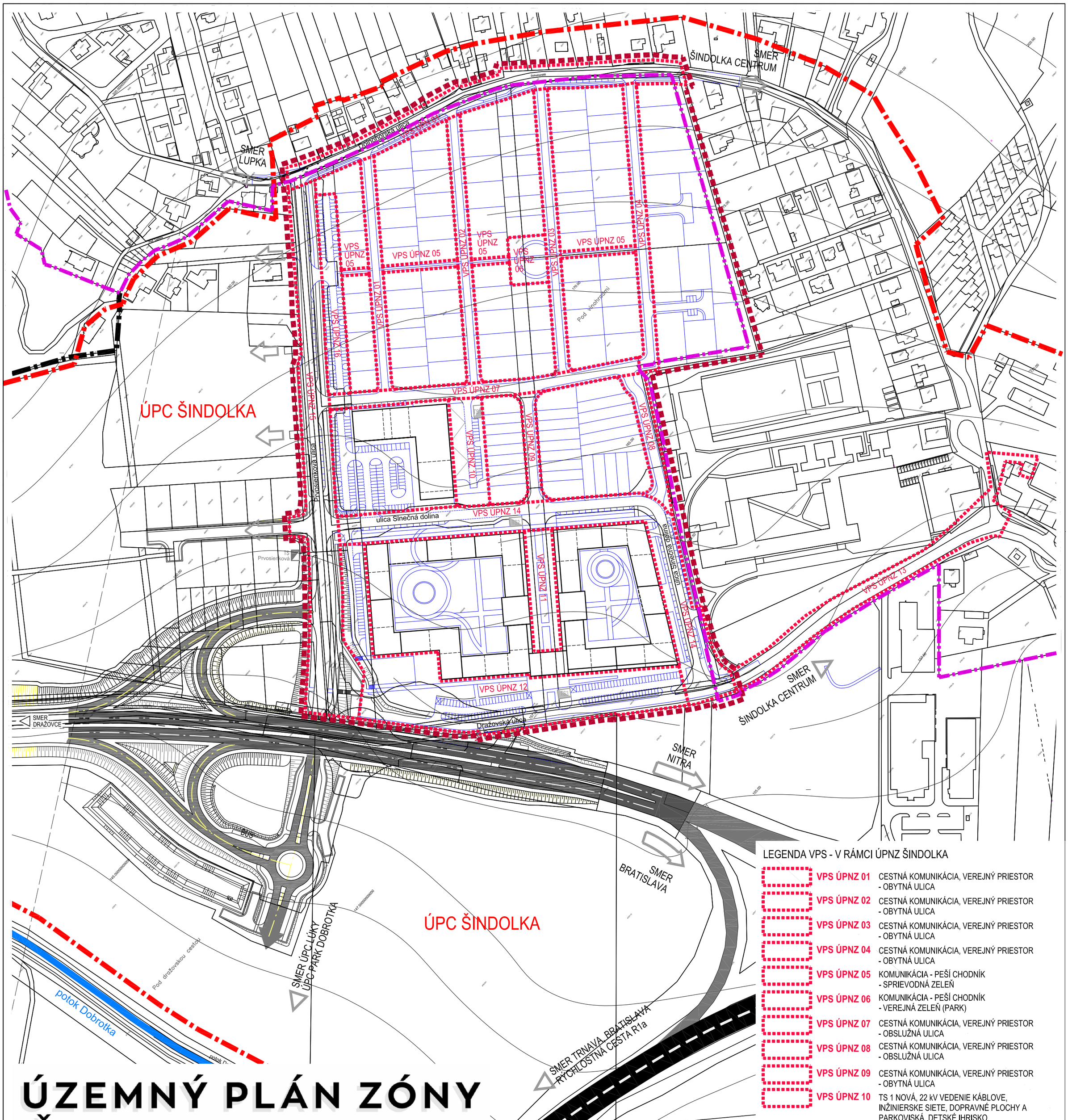
- VODOVOD BUDOVANÝ- PRELOŽKA V RÁMCI STAVBY MÚK - ŠINDOLKA I.
- VODOVOD BUDOVANÝ V RÁMCI KRIŽOVATKY STAVBY MÚK - ŠINDOLKA I.
- VODOVOD
- VODOVOD NA ZRUŠENIE V RÁMCI STAVBY MÚK - ŠINDOLKA I.
- SPLAŠKOVÁ KANALIZÁCIA BUDOVANÁ V RÁMCI STAVBY MÚK - ŠINDOLKA I.
- KANALIZAČNÝ VÝTLAK
- KANALIZAČNÝ VÝTLAK NA ZRUŠENIE V RÁMCI STAVBY KRIŽOVATKY

STAV / NÁVRH

- PRELOŽKA VÝTLAČNEJ KANALIZÁCIE
- SPLAŠKOVÁ KANALIZÁCIA TLAKOVÁ V REALIZÁCII
- RETENČNÁ NÁDRŽ
- GRAVITAČNÁ DAŽĎOVÁ KANALIZÁCIA BUDOVANÁ V RÁMCI STAVBY KRIŽOVATKY
- JEDNOTNÁ KANALIZÁCIA

INŽINIERSKE SIETE - NÁVRH

- ROZVÁDZACÍ VODOVOD
- ČASŤ VODOVODU BUDOVANÉHO V RÁMCI KRIŽOVATKY STAVBY MÚK - ŠINDOLKA I. NA ZRUŠENIE
- SPLAŠKOVÁ GRAVITAČNÁ KANALIZÁCIA
- SPLAŠKOVÝ KANALIZAČNÝ VÝTLAK
- GRAVITAČNÁ DAŽĎOVÁ KANALIZÁCIA
- ČASŤ GRAVITAČNEJ DAŽĎOVEJ KANALIZÁCIE BUDOVANEJ V RÁMCI STAVBY KRIŽOVATKY NA ZRUŠENIE



ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY ŠINDOLKA I., NITRA

ARCHITEKTONICKÝ ATELIÉR

neutra

OBJEDNÁVATEĽ:	MESTO NITRA	MIERKA:	1: 2 000
ZHOTOVITEĽ:	NEUTRA - ARCHITEKTONICKÝ ATELIÉR, FARSKÁ 1, 949 01 NITRA,TEL.: 037/6579461	FORMÁT:	4 A4
ZODP. PROJEKTANT:	ING. ARCH. PETER MIZIA PROJEKTANT: ING. LUCIA ČERNÁ, ING. ARCH. ZUZANA GAJOVÁ	DÁTUM:	02 / 2022

Ing. arch. Peter MIZIA autorizovaný architekt 0550 AA

9

NÁZOV VÝKRESU: VÝKRES VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

LEGENDA VPS - V RÁMCI ÚPNZ ŠINDOLKA

VPS ÚPNZ 01	CESTNÁ KOMUNIKÁCIA, VEREJNÝ PRIESTOR - OBYTNÁ ULICA
VPS ÚPNZ 02	CESTNÁ KOMUNIKÁCIA, VEREJNÝ PRIESTOR - OBYTNÁ ULICA
VPS ÚPNZ 03	CESTNÁ KOMUNIKÁCIA, VEREJNÝ PRIESTOR - OBYTNÁ ULICA
VPS ÚPNZ 04	CESTNÁ KOMUNIKÁCIA, VEREJNÝ PRIESTOR - OBYTNÁ ULICA
VPS ÚPNZ 05	KOMUNIKÁCIA - PEŠÍ CHODNÍK - SPRIEVODNÁ ZELEŇ
VPS ÚPNZ 06	KOMUNIKÁCIA - PEŠÍ CHODNÍK - VEREJNÁ ZELEŇ (PARK)
VPS ÚPNZ 07	CESTNÁ KOMUNIKÁCIA, VEREJNÝ PRIESTOR - OBSLUŽNÁ ULICA
VPS ÚPNZ 08	CESTNÁ KOMUNIKÁCIA, VEREJNÝ PRIESTOR - OBSLUŽNÁ ULICA
VPS ÚPNZ 09	CESTNÁ KOMUNIKÁCIA, VEREJNÝ PRIESTOR - OBYTNÁ ULICA
VPS ÚPNZ 10	TS 1 NOVÁ, 22 kV VEDENIE KÁBLOVE, INŽINIERSKE SIETE, DOPRAVNÉ PLOCHY A PARKOVISKÁ, DETSKÉ IHRISKO, SPRIEVODNÁ ZELEŇ
VPS ÚPNZ 11	VEREJNÝ PRIESTOR, PEŠIE PRIESTRANSTVO 22 kV VEDENIE KÁBLOVE
VPS ÚPNZ 12	CESTNÁ KOMUNIKÁCIA, VEREJNÝ PRIESTOR ZASLEPENIE DRAŽOVSKEJ ULICE TS 3 NOVÁ, 22 kV VEDENIE KÁBLOVE
VPS ÚPNZ 13	STL PLYNOVOD (PRIPOJNÝ) 22 kV EL. KÁBLOVÉ VEDENIE Z TS 0051 203 KANALIZAČNÝ ZBERAČ - STOKA "D" DN 400 NAPOJENIE DO KANALIZÁCII DN 1000 DOLNOHORSKÁ ULICA
VPS ÚPNZ 14	CESTNÁ KOMUNIKÁCIA A VEREJNÝ PRIESTOR ULICA SLNEČNÁ DOLINA,INŽINIERKSE SIETE TS 2 NOVÁ, 22 kV EL. KÁBLOVÉ VEDENIE
VPS ÚPNZ 15	CESTNÁ KOMUNIKÁCIA A VEREJNÝ PRIESTOR PRVOSIENKOVÁ ULICA,INŽINIERKSE SIETE
VPS ÚPNZ 16	DOPRAVNÉ PLOCHY A PARKOVISKÁ

LEGENDA :

ZÁKLADNÉ PRVKY DEFINOVANÉ PRE ÚPN ZÓNY ŠINDOLKA I.

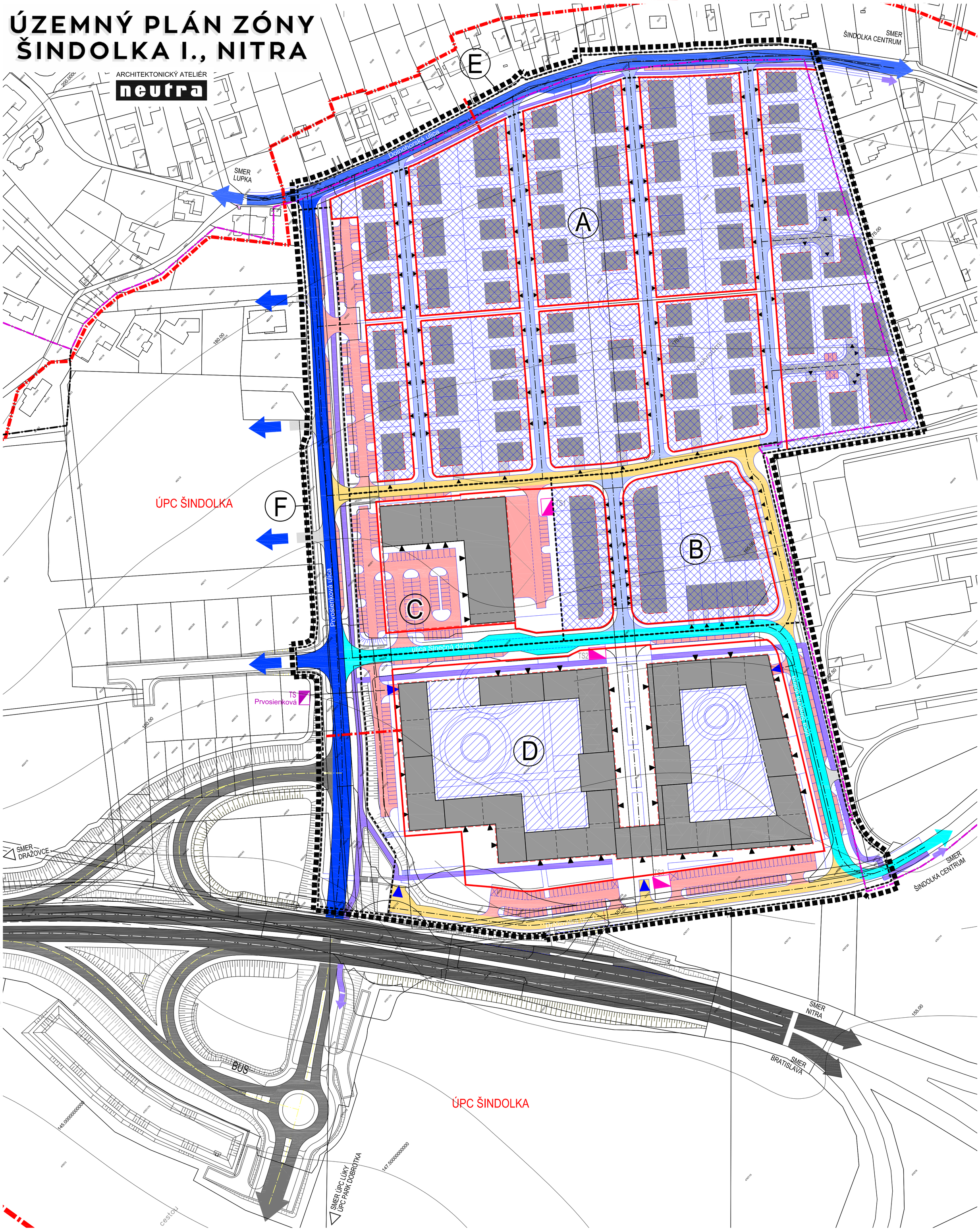
STAV	NÁVRH	
		HRANICA ÚZEMNO-PRIESTOROVÉHO CELKU (ŠINDOLKA)
STAV K 1.1.1990		HRANICA ZASTAVANÉHO ÚZEMIA
		HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA (ŠINDOLKA I.)
		HRANICA VPS
		RÝCHLOSTNÁ CESTA R1a
		PRELOŽKA CESTY I. TRIEDY I/64 C 22,5/80
		MIMOÚROVŇOVÁ KRIŽOVATKA ŠINDOLKA
		MIMOÚROVŇOVÁ KRIŽOVATKA CIEST I/64 A R1a -TOPOLČIANSKA
		POTOK DOBROTKA
		TRAFOSTANICA KIOSKOVÁ

LEGENDA ÚPN MESTA NITRA

VPS ÚPN 01	CESTNÁ KOMUNIKÁCIA, VEREJNÝ PRIESTOR DOLNOHORSKÁ ULICA, ÚPRAVA A ROZŠÍRENIE ULIČNÉHO PROFILU,INŽINIERKSE SIETE

ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY ŠINDOLKA I., NITRA

ARCHITEKTONICKÝ ATELIÉR
neutra



OBJEDNÁVATEĽ:	MESTO NITRA	MIERKA:	1: 1 000
ZHOTOVITEĽ:	NEUTRA - ARCHITEKTONICKÝ ATELIÉR, FARSKÁ 1, 949 01 NITRA,TEL.: 037/6579461	FORMÁT:	9 A4
ZODP. PROJEKTANT:	ING. ARCH. PETER MIZIA PROJEKTANT: ING. LUCIA ČERNÁ, ING. ARCH. ZUZANA GAJOVÁ	DÁTUM:	02 / 2022

Ing. arch. Peter MIZIA autorizovaný architekt 0550 AA

10

NÁZOV VÝKRESU: ROZBOR URBANISTICKÝCH PRIESTOROV RIEŠENÉHO ÚZEMIA

LEGENDA :

ČLENENIE ÚZEMIA, ÚZEMNÉ VYMEDZENIA A JAVY - NÁVRH

STAV / NÁVRH

- HRANICA ÚZEMNO-PRIESTOROVÉHO CELKU (ŠINDOLKA)
- HRANICA ZASTAVANÉHO ÚZEMIA (STAV K 1.1.1990)
- HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA (ŠINDOLKA I.)
- HRANICA ÚZEMNÉHO SEKTORA
- A — ÚZEMNÝ SEKTOR
- NAVRHOVANÁ PARCELÁCIA
- STAVEBNÁ ČIARA
- ULIČNÁ ČIARA
- ZASTAVATEĽNÁ PLOCHA

DOPRAVNÁ INFRAŠTRUKTÚRA

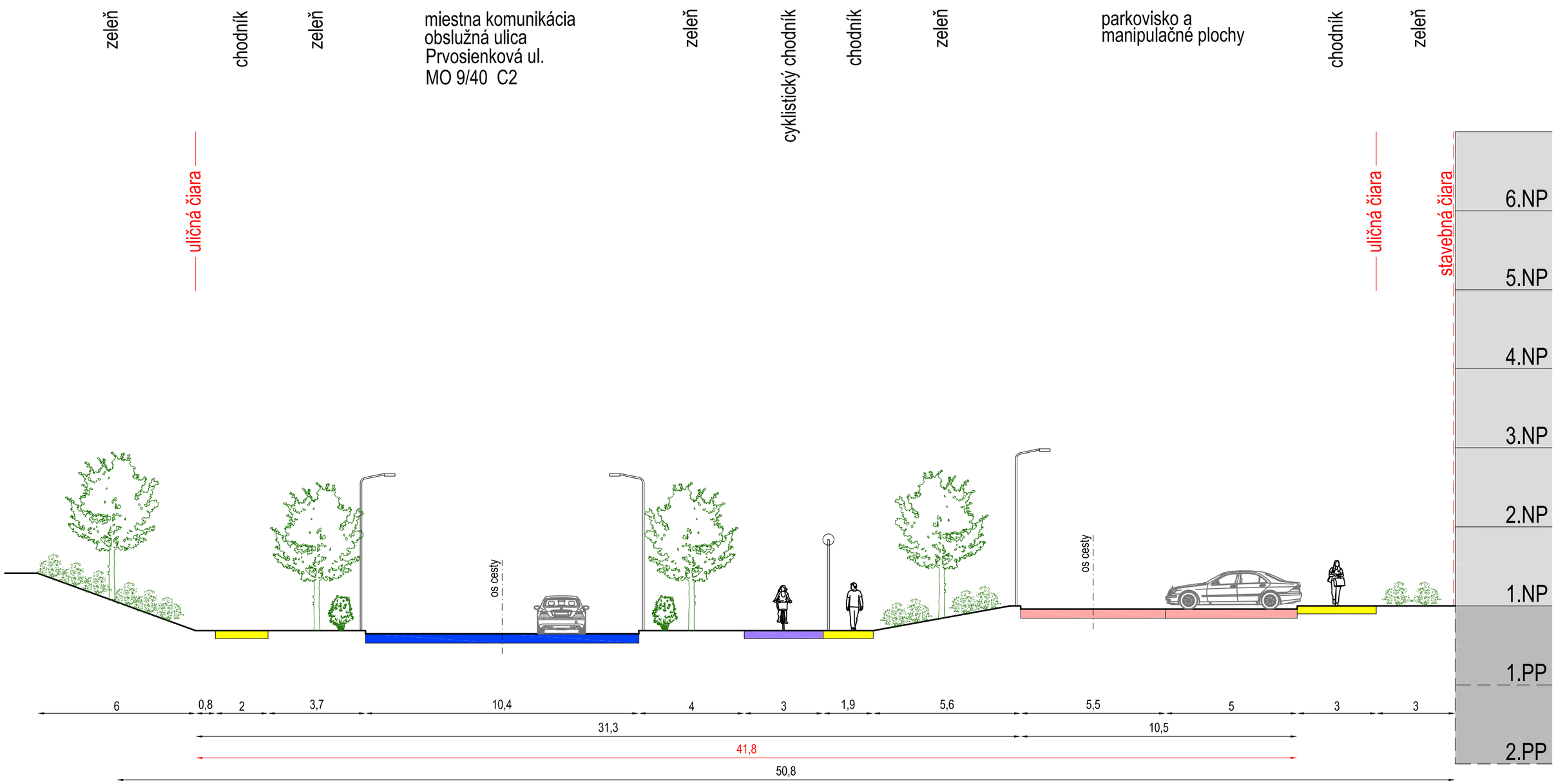
STAV / NÁVRH

- PRELOŽKA CESTY I. TRIEDY I/64
- MIMOÚROVŇOVÁ KRIŽOVATKA ŠINDOLKA
- KOMUNIKÁCIA FUNKČNEJ TRIEDY C2
  KOMUNIKÁCIA FUNKČNEJ TRIEDY C2- DOLNOHORSKÁ ul.
- KOMUNIKÁCIA FUNKČNEJ TRIEDY C3
- KOMUNIKÁCIA FUNKČNEJ TRIEDY D
- SÚKROMNÝ VJAZD
- KOMUNIKÁCIE, MANIPULAČNÉ PLOCHY A PARKOVISKÁ
- CYKLOCHODNÍK
- VJAZDY DO PODZEMNÝCH GARÁŽÍ
  VSTUPY DO OBJEKTOV HBV A POLYFUNKCIE (OV)

- TS — TRAFOSTANICA KIOSKOVÁ
- BYTOVÉ SEKCIE

LEGENDA PRIESTOROV:

- SÚKROMNÉ PRIESTORY
- POLOVEREJNÉ PRIESTORY
- VEREJNÉ PRIESTORY , (OSTATNÉ)

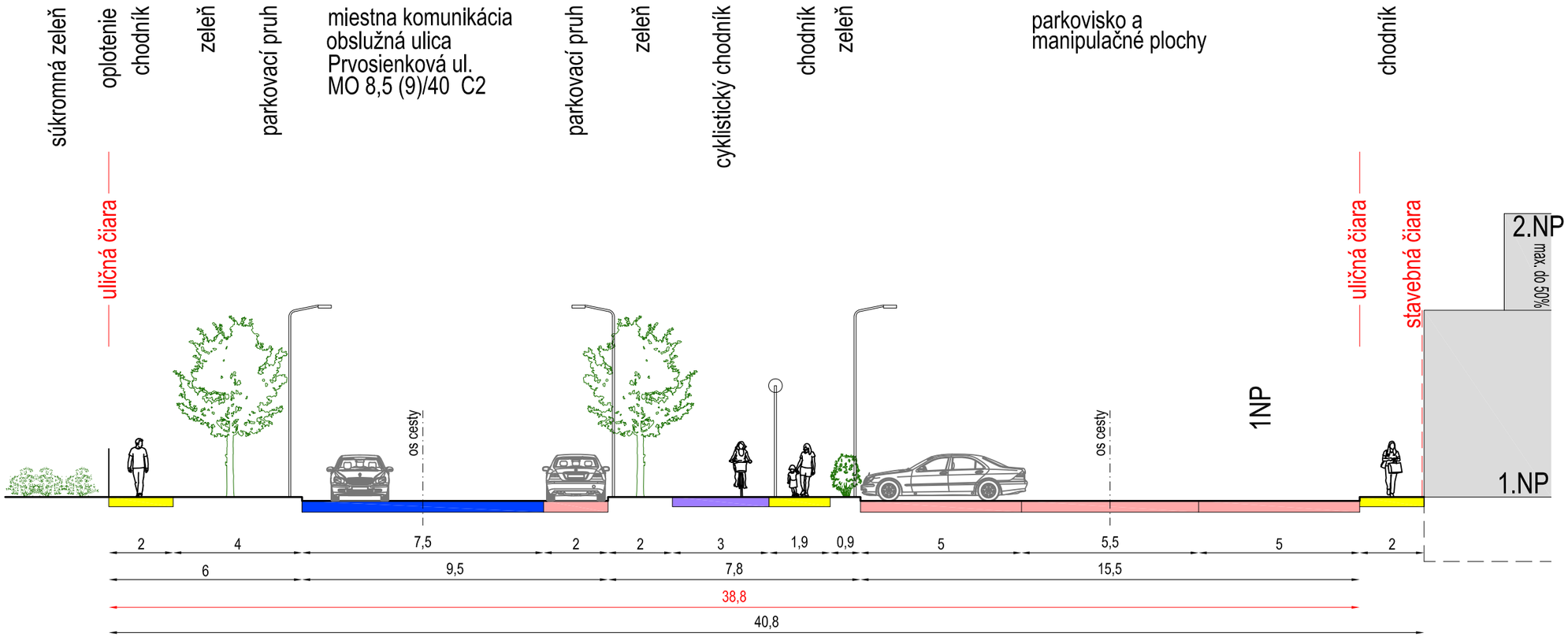


LEGENDA:

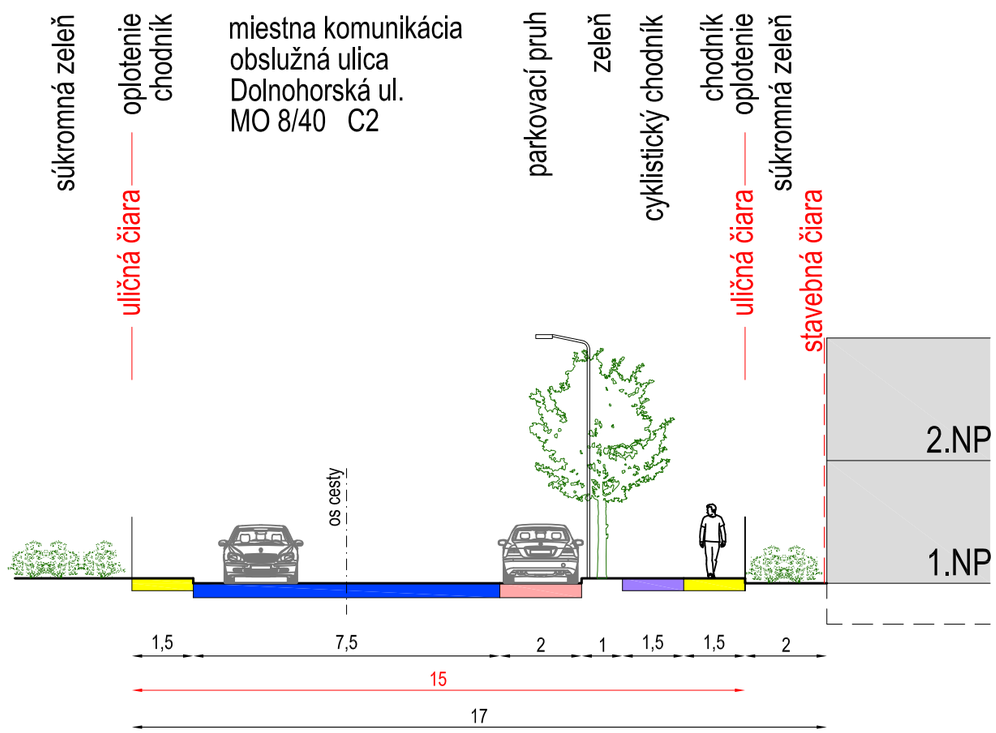
- komunikácia funkčnej triedy C2
- komunikácie, manipulačné plochy a parkoviská
- cyklochodník
- pešie chodníky a plochy

PROFIL "A1"

ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY ŠINDOLKA I., NITRA



PROFIL "A2"

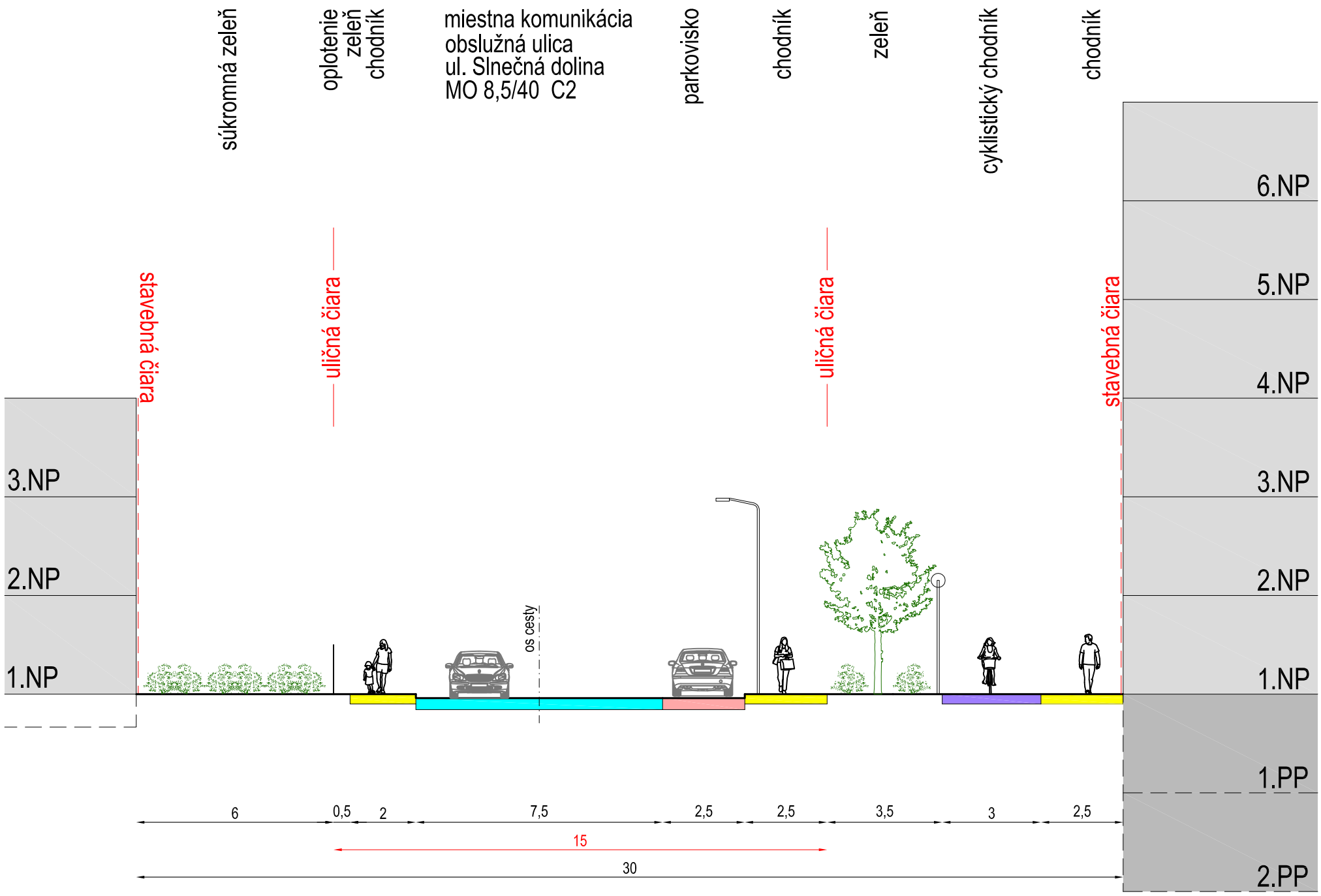


LEGENDA:

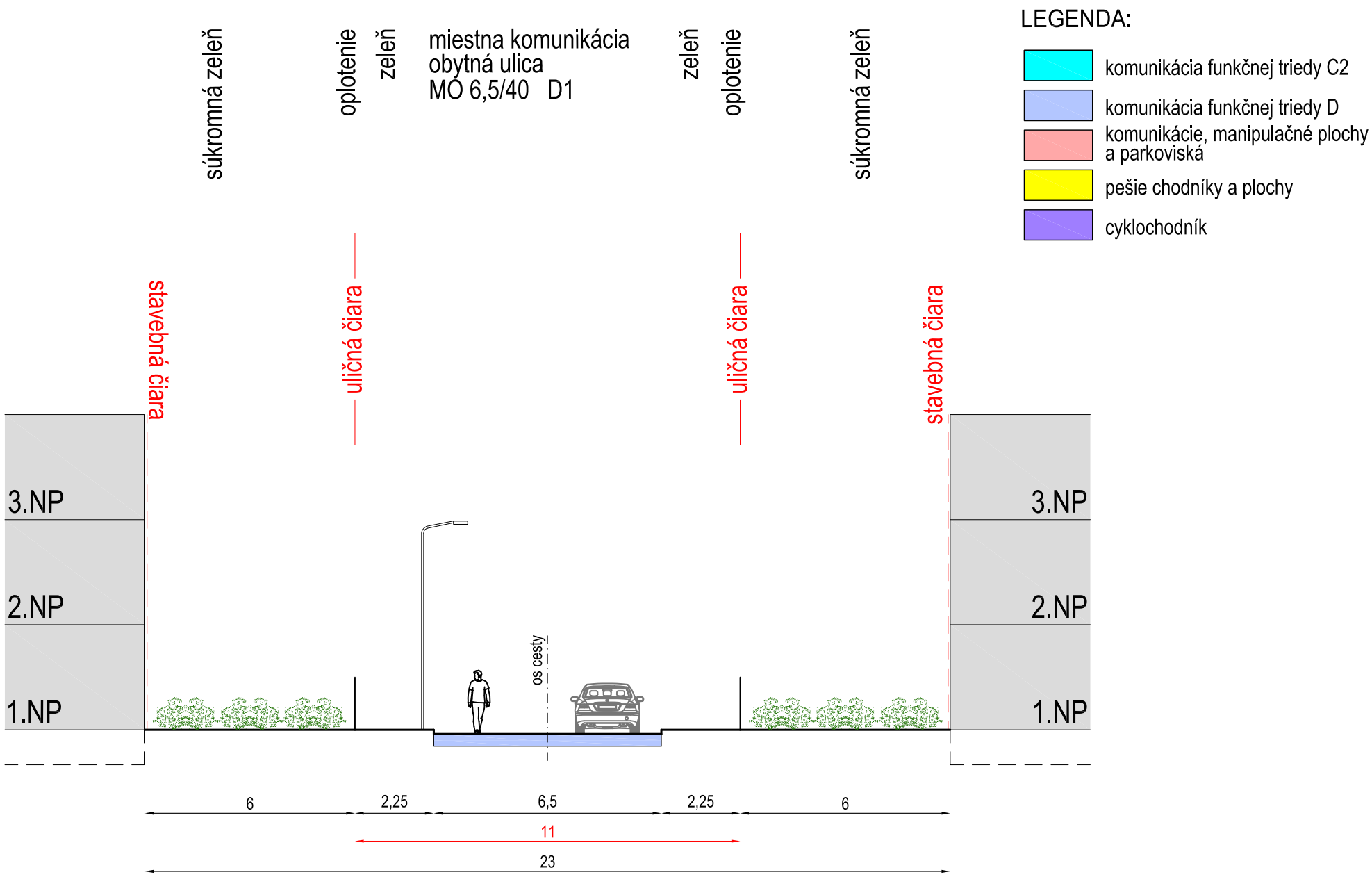
- komunikácia funkčnej triedy C2
- komunikácie, manipulačné plochy a parkoviská
- pešie chodníky a plochy
- cyklochodník

PROFIL "B"

ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY ŠINDOLKA I., NITRA



PROFIL "C"



PROFIL "D"

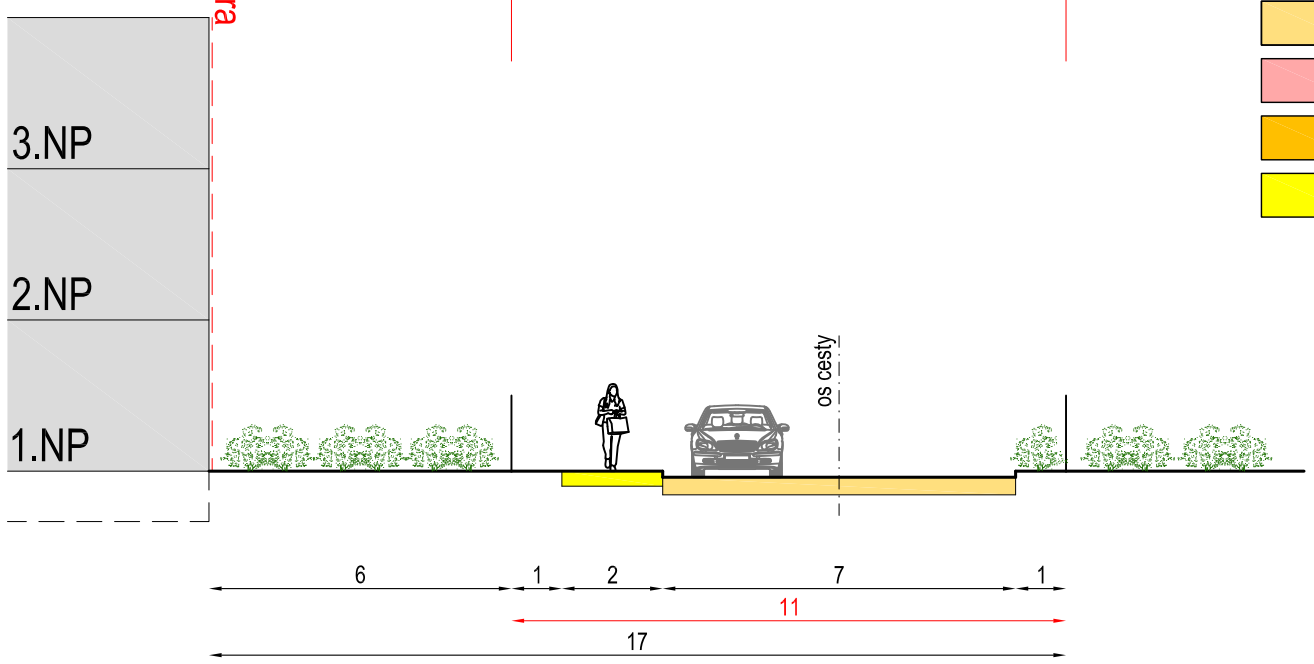
ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY ŠINDOLKA I., NITRA

súkromná zeleň
oplotenie
zeleň
chodník
miestna komunikácia
obslužná ulica
MO 7,0/40 C3
zeleň
oplotenie
súkromná zeleň

uličná čiara
uličná čiara
stavebná čiara

LEGENDA:

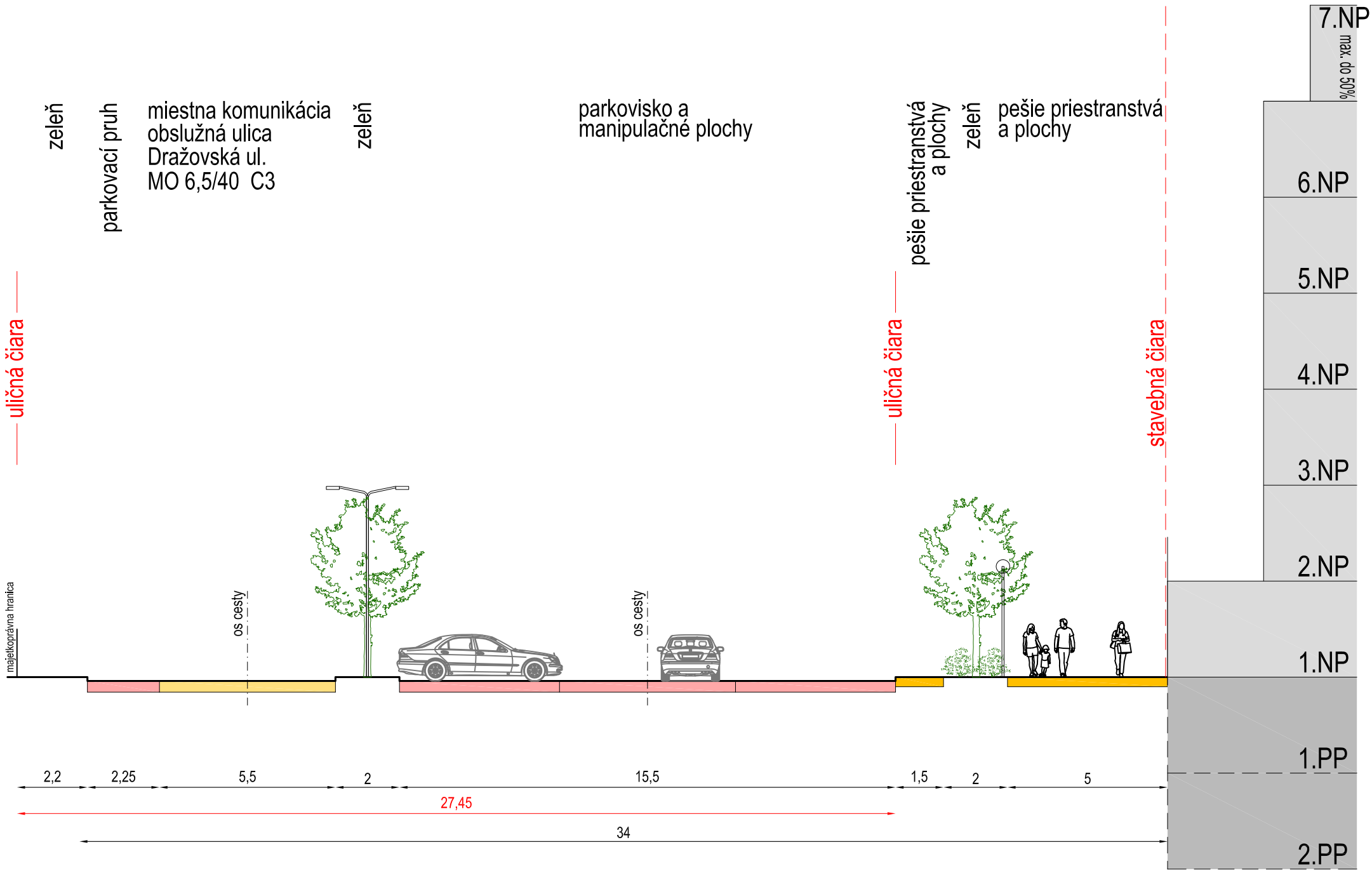
- komunikácia funkčnej triedy C3
- komunikácie, manipulačné plochy a parkoviská
- intezívne pešie priestranstvá
- pešie chodníky a plochy



PROFIL "E"

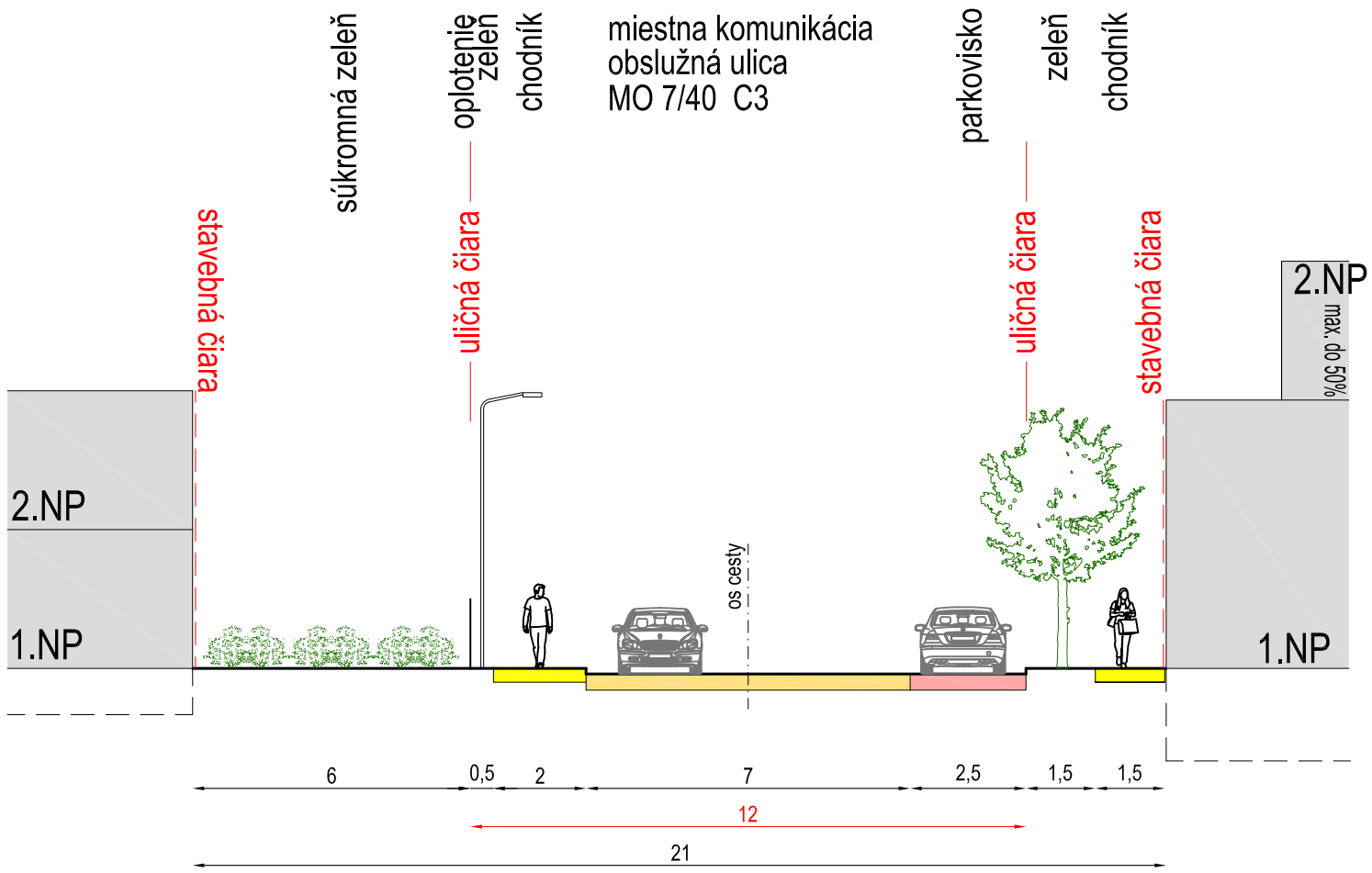
zeleň
parkovací pruh
miestna komunikácia
obslužná ulica
Dražovská ul.
MO 6,5/40 C3
zeleň
parkovisko a
manipulačné plochy
pešie priestranstvá
a plochy
zeleň
pešie priestranstvá
a plochy

uličná čiara
uličná čiara
stavebná čiara



PROFIL "F"

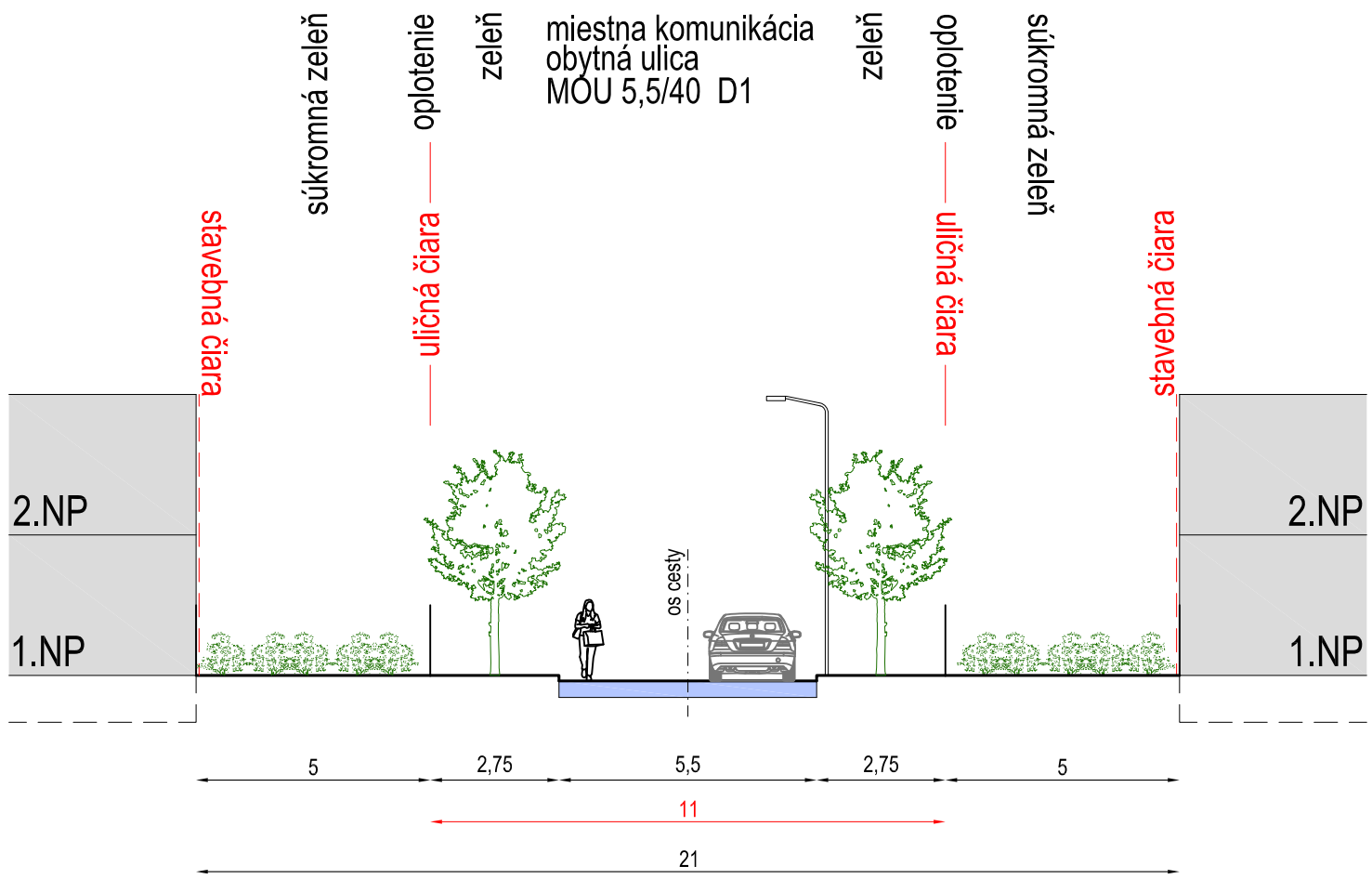
ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY ŠINDOLKA I., NITRA



PROFIL "G"

LEGENDA:

- komunikácia funkčnej triedy D1
- komunikácia funkčnej triedy C3
- pešie chodníky a plochy
- komunikácie, manipulačné plochy a parkoviská



PROFIL "H"

ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY
ŠINDOLKA I., NITRA

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, 02/2022

OBSAH

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 rozbory 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 obstarať návrh ÚPN zóny Šindolka I. V zmysle rámcovej zmluvy bol návrh ÚPN zóny Nitra, Párovské lúky - Šindolka I. v roku 2011 obstaraný u spracovateľa San – Huma ´90 s.r.o. Nitra.

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

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

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

<u>Hlavné ciele a problematika riešenia</u>

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 cielené 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.

<u>Požiadavky na obsah a rozsah dokumentácie</u>

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

Poloha územného plánu zóny v kontexte rozvoja mesta.

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

A 3 VYHODNOTENIE DOTERAJŠIEHO ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY

Zhodnotenie doterajšej územnoplánovacej dokumentácie na úrovni sídelného útvaru

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

riešenie územnoplánovacích dokumentácií a územnoplánovacích podkladov nižšieho stupňa na úrovni zóny a špecifikuje záväzné a smerné časti pre územné rozhodovanie o funkčnom a priestorovom využití územia v meste Nitra. Pre základnú koncepciu formovania územia sú v ÚPNO mesta Nitra dané podmienky pre rešpektovanie širších priestorových súvislostí:
-siluetárnou dominantou v území je hradný kopec a objekt hradu;
-hlavná koncepčná mestská urbanistická os je definovaná v polohe trasy cesty I. triedy č. I/64 a Dražovskej cesty;
Mestské urbanistické centrum je definované v polohe Šindolka

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

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

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

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

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

V dopravnom systéme je pre návrhové obdobie definovaná cesta I. triedy č.I/51 vo funkčnej triede B1 v kategórii MZ 16-25/50 s predpokladanou záťažou intenzity dopravy 25 180 vozidiel obojsmerne za 24 hodín k roku 2015. Realizáciou južného dopravného 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 koncepčnom návrhu stanovuje smer a potrebu riešenia jednotlivých verejných rozvodov a špecifikuje predpokladané kapacity energetickej a mediálnej náročnosti.

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

Územnoplánovacie dokumentácie na úrovni zóny

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

Polyfunkcia súboru nie je jednoznačná a zostáva iba v diferencovanej forme obytnej zástavby. Územie je riešené ako obytná zóna so zastúpením viacpodlažných bytových domov do 6 nadzemných podlaží a rodinných domov izolovaného a radového typu. Urbanistická koncepcia zóny rieši viac aspekt pre maximálne vymedzenie stavebných pozemkov ako obytnosť prostredia. Štruktúra zástavby rodinných aj bytových domov preferuje rozvoľnený systém zástavby. Územie je členené na územné bloky zástavby ktoré rešpektujú majetkoprávne 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 zrejmá 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 as 4767/61 k. ú. Zobor evidovaná v UZ PF č. 1506 ako NKP – Hradisko Šindolka. Pamiatkový úrad SR rozhodnutím č. PÚ-11/253-6/1956/SKU vydaným v Bratislave dňa 10.3.2010 zrušil vyhlásenie národnej kultúrnej pamiatky archeologické nálezisko v Nitre – hradisko Šindolka na parcelách č. 4767/3 a 4767/61 v k.ú. Zobor, evidovanú v ÚZPF v registri nehnuteľných NKP pod č. 1506/0.

B RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY

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

Pre riešenie zo strany obstarávateľa bolo vymedzené územie na riešenie v zadaní – územie sa nachádza na území mesta Nitra,atastrálne územie Zobor.Situované je v severovýchodnej polohe územia Párovské lúky nad cestou I. triedy č. 64 s vymedzením územia ulicami Dražovská, Prvosienkova, Dolnohorská a pozemkom areálu strednej poľnohospodárskej školy. Hranica riešeného územia je zdokumentovaná v grafických prílohách. Celková plocha riešeného územia zóny vymedzená obstarávateľom bola 17 ha. Vzhľadom na územné súvislosti ktoré vyplynuli z riešenia bola hranica riešeného územia korigovaná a upravená tak, aby boli v riešení zdokumentované všetky územné a technické súvislosti. Územný rozsah základného riešeného územia v návrhu územného plánu zóny je 16,1254 ha. Jadro regulovanej časti riešeného územia tvoria pozemky v k.ú Zobor p.č.CKN:4845/2, 4839/2, 4847/17, 4805/23, 4845/1, 4839/4, 4835/2, 4845/7, 4457/18, 4839/1, 4835/40, 4835/14, 4457/109, 4457/6, 4835/39, 4839/3, 4845/6.Na ostatných pozemkoch , ktoré sa nachádzajú po 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 pynofikačného a elektrifikačného prepojenia sa zasahuje do územia v ktorom sú evidované parcely v katastrálnom území Zobor pod č.: 4457/1 (Dražovská cesta). Pre riešeni VN elektrických pripojovacích vedení sa zasahuje aj do parciel 2323/18-19 (pri jestvujúcej TS 203), 4866/2 (Dolnohorská ulica), 4877/1, 4876, 4884/3 (Šafranová ulica), 4803, 4805, 4809 a 4799/1 (v trase vedenia do TS v PP sever). Pre riešenie zberača splaškovej kanalizácie sa zasahuje do územia v polohe Dražovskej cesty na parcele č. 4457/1.

Vymedzené územie zóny Šindolka I. je svažité v súčasnosti poľnohospodársky nevyužívané. Časť územia je pokrytá kroviskami. Prístup do územia je z Dražovskej ulice a z cesty I. triedy č.64 cez Prvosienkovú ulicu a dolnohorskú ulicu. Na vymedzenom území prebieha realizácia inžinierskych sietí a komunikácii v súvislosti so stavbou mimoúrovňovej križovatky Šindolka e. V kontaktnom území v priestoroch ulíc su vedené vzdušné a zemné káblové NN vedenia, STL plynovod, verejný vodovod a v polohe Dražovskej ulice je uložený prepojovací 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 infraštrukturálnych 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 koncepčnej 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 jestvujúcich 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 Nitry v PF-Celku Šindolka;
- prepojovacia komunikácia Lúky - Šindolka – vybudovanie novonavrhovanej komunikácie prepájajúcej územie výhľadovo navrhované na zástavbu, situované na ľavom brehu rieky Nitry v PF-Celku Lúky a Šindolka;
- prepojovacia komunikácia Banská ul. – rozšírenie jestvujúcej komunikácie v PF-Celku Šindolka;
- zabezpečiť v rámci novej zástavby na území mesta riešenie potrieb normového parkovania na vlastnom pozemku;
- usmerňovať situovanie čerpacích staníc pohonných hmôt (ČSPH) :
  - pre potreby tranzitnej dopravy výlučne mimo navrhované zastavané územie mesta v polohe trás štátnych ciest I. a II. triedy a rýchlostných komunikácií;
  - pre potreby mesta na hlavných mestských komunikáciách s výnimkou centra mesta;
- odporovať cyklistickú dopravu a realizáciu cyklistických trás a vytvoriť podmienky pre bezkolízny kontakt cyklistov s motorovými vozidlami.

II. Verejnoprospešné stavby spojené s realizáciou uvedených záväzných regulatívov

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

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

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

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

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

B4 VYHODNOTENIE LIMITOV VYUŽITIA ÚZEMIA

Prírodná štruktúra mesta Nitra a jej vzťah k riešenému územiu
Prírodoochranné a biologicky významné lokality na území mesta Nitry sú súčasťou kostry územného systému ekologickej stability. ÚSES na regionálnej úrovni bol vypracovaný v r. 1993 (AUREX Bratislava), miestny ÚSES mesta Nitra bol spracovaný v r. 1996 (Regioplán, SAN HUMA 90 Nitra). Sieť biocentier a biokoridorov bola prevzatá do územnoplánovacej dokumentácie mesta Nitra, v ktorej záväznej časti sú uvádzané nasledovné prvky ÚSES nachádzajúce sa v kontaktnom území riešenej lokality:
Biocentrum nadregionálneho významu - Zoborské hory;
Biocentrá regionálneho významu - Lupka;
Biocentrá miestneho významu - Vodné zdroje pod Lupkou (návrh);
Biokoridor nadregionálneho významu - Rieka Nitra;
Biokoridor regionálneho významu - Okraj lesného masívu Zoborských vrchov;
Biokoridory miestneho významu - Dobrotka.
Uvedené prírodné 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 vŕšok 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 ÚP Celku Šindolka k celomestskému centru.
Zásadné východiská pre riešenie vybavenosti, dopravy a technického vybavenia územia vyplývajúce zo širších územných súvislostí
po realizácii trasy rýchlostnej cesty R1 (Trnava - Zvolen) v južnej polohe mesta, zachovať trasu cesty tzv. severného obchvatu ako cestu I. triedy č. I/51;
v polohe okolo tranzitnej trasy cestnej dopravy – cesty I. triedy č. I/51 aj v ÚPCelku Šindolka lokalizovať prevádzky vybavenosti s mestským a nadmestským významom;
zachovať z nástupných trás do mesta Nitra zo severozápadného smeru (od Topoľčian a Dražoviec), v priehľadoch siluetárnu dominantu hradného kopca s objektom hradu;
v tejto etape rešpektovať dopravný význam cesty I. triedy č.64 a v jej polohe vytvárať podmienky, aby vo výhľade mohla plniť účel miestnej komunikácie s dopravno-spoločenským 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 poznaní bolo územie bez osídlenia, pozemky a plochy územia boli využívané ako poľnohospodárska pôda. Na území zóny sa predpokladá vykonávanie archeologického prieskumu počas výstavby. Podmienky pre výkon archeologického prieskumu budú určené KPÚ v Nitre v stanovisku Pamiatkového úradu a Archeologického ústavu k územnému plánu zóny

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

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

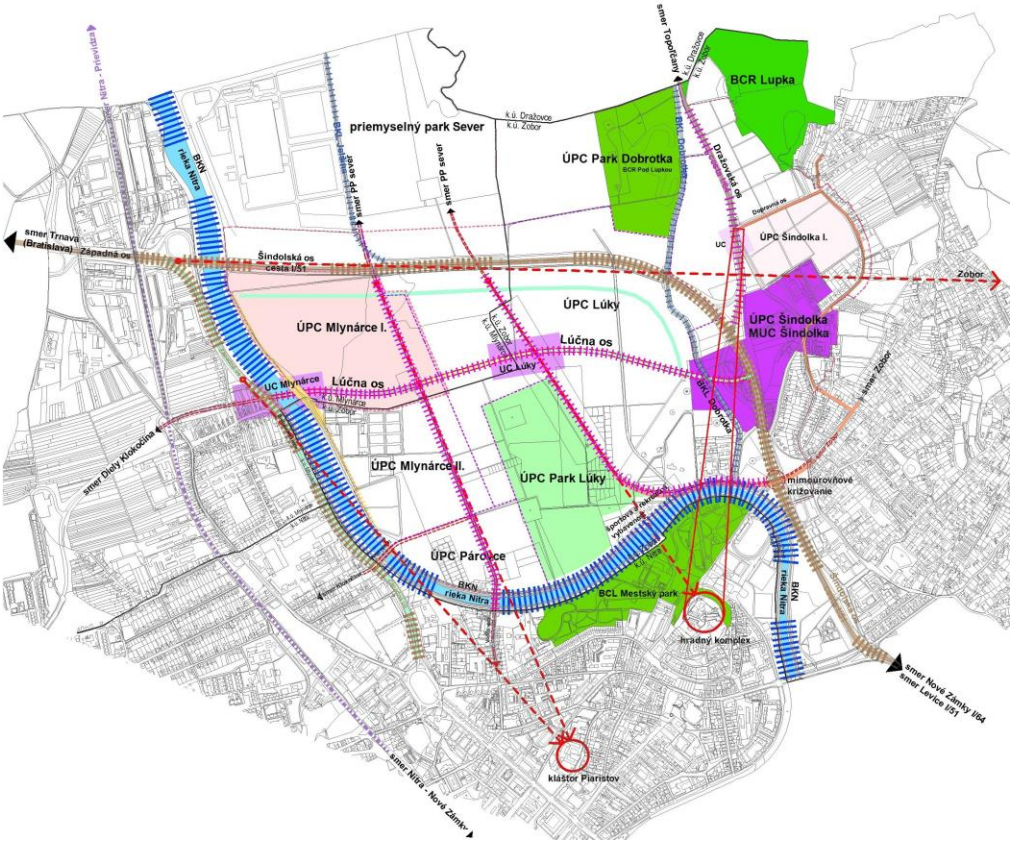
Najvýznamnejším a určujúcim urbanistickým prvkom územia sú Bratislavsko- Zvolensko-Košická cestná urbanistická os a Topoľčianska os, ktoré tvoria silné podmieňujúce faktory možného urbanistického rozvoja mesta týmto smerom.

Základná stratégia komplexného rozvoja územia

V súčasnosti „prázdne“ územie lokality Párovské lúky, vrátane jeho časti Šindolka, je urbanizované v celom svojom rozsahu v zmysle nadradenej územnoplánovacej dokumentácie UPNO mesta Nitra. V spracovanej urbanistickej štúdii lokality Párovských lúk sa definovali možnosti územného rozvoja v podrobnejšej miere avšak v identickej

„urbanistickej myšlienke“ územného plánu mesta. V rámci ÚPN zóny Šindolka I. v širších územných súvislostiach sa definujú základné koncepčné princípy a zámery pre širšie územie v lokalite Párovské lúky v zmysle záverov súborného stanoviska obstarávateľa k spracovanej urbanistickej štúdii takto:

- hlavný princíp budúceho rozvoja riešeného a širšieho územia stanovuje transformáciu koridoru Bratislavsko- Zvolensko-Košickej cestnej osi na urbanistickú os mestského charakteru, ktorá bude tvoriť základnú štruktúru územia s pomenovaním Šindolská os. Táto transformácia znamená zásadnú zmenu pre územie nakoľko „životodarná“ tranzitná os bude odklonená do inej trasy a zostane tu línia, ktorá bude mať hlavný význam iba z pohľadu mesta – bude tvoriť prepojenie novej obytnej mestskej časti k mestskému centru;
- v zámere sa predpokladá aj transformácia regionálnej Topoľčianskej osi na miestnu os s pomenovaním Dražovská os. Z tohto pohľadu sa bude východná časť územia v mieste kríženia dnešného Bratislavsko - Zvolensko-Košického cestného koridoru s Topoľčianskou osou formovať ako samostatné urbanistické jadro mestského typu so spádovou oblasťou aj pre Dražovce a Zobor a súčasne so spádovou oblasťou aj pre strednú časť územia lokality Párovské lúky s urbanistickým jadrom miestneho typu. Územné a priestorové celky v týchto polohách sme označili pomenovaním ÚP-Celok Šindolka a strednú oblasť územia sme pomenovali ÚP- Celok Lúky;
- západná časť územia Párovských lúk (ÚP-Celok Mlynárce a ÚP- Celok Párovce) bude pod „sférou vplyvu“ 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 dopravno 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 vnútrosídelnej 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 vnútrosídelnej zelene v polohe biocentra Vodné zdroje pod Lupkou (rozšírenie tohto biocentra) s vytvorením rekreačných aktivít v súlade s existenciou ekostabilizujúcich funkcií v kontexte na biokoridor Jelšina s označením ÚP-Celok Park Dobrotka s cieľom vytvoriť regionálny (mestský) urbanistický celok so špecifickým zameraním na rekreáciu.



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

- rešpektuje sa urbanistická os mestského charakteru s pomenovaním Dražovská os, ktorá bude tvoriť základnú tranzitnú dopravnú os v území a súčasne bude tvoriť hlavné dopravné prepojenie novej obytnej mestskej časti k mestskému centru. Územná transformácia v danej osi predpokladá sformovanie polyfunkčnej línie s lokálnym a mestským dopravno-spoločenským 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 (Koncepcia ochrany a tvorby krajiny)
Súčasná koncepčná prírodná štruktúra

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

regiónu *Podunajskej pahorkatiny,* ktorá je vyšším a členitejším stupňom Podunajskej nížiny. Z hľadiska typov životného prostredia predstavuje územie urbanizovano-poľnohospodársku nížinnú krajinu s veľmi vhodnými ekologickými podmienkami pre život človeka. Stupeň antropogénneho ovplyvnenia krajiny je veľmi vysoký.
Územie Párovských lúk patrí do subregiónu Nitrianskej nivy s prirodzeným substrátom fluviálnych 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 mokraďné ekosystémy (naviazané predovšetkým na väčšie vodné toky a na rozsiahlejšie terénne zníženiny) 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.
<u>Ú-Celok Zoborské vrchy</u>
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 krajinnej štruktúre riešeného územia prevažujú poľnohospodárske pôdy (orná pôda a pôvodné vinohrady), časť územia je zastavaná a tvorená najmä technickými stavbami (cestná komunikácia I/64, miestna komunikácia na Prvosienkovej ulici) a objektami pri cestných komunikáciách.
V území lokality Párovské lúky a v riešenom území sa nenachádza žiadny biotický prvok nadregionálneho významu, v kontakte s územím je však okraj biocentra regionálneho významu Lupka (priestor PR Lupka). Hranicu územia tvorí biokoridor miestneho významu Dobrotka, na ktorý nadväzujú aj navrhované biocentrá miestneho významu Vodné zdroje pod Lupkou.
RBC Lupka - patrí k bioticky najvýznamnejším lokalitám v k.ú. mesta Nitra a to jednak druhovou bohatosťou, jednak výskytom ohrozených druhov rastlín a živočíchov. Z územia je uvádzaný vysoký počet ohrozených taxónov (celkovo 30 taxónov v rôznych kategóriách ohrozenia, štyri taxóny sú v záujmovom území známe iba z tejto lokality). Hlavným problémom lokality je sukcesia - zarastanie drevinami, ktoré je tu veľmi intenzívne.
<u>ÚP-Celok Nitrianska niva</u>
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 fluviálnych sedimentoch (riečne hliny a íly v podloží so štrkmi a pieskami), s výskytom plytkých depresií a ojedinelými zvyškami starých ramien pôvodných vodných tokov. Klíma územia je teplá, suchá až veľmi suchá, s výskytom alochtónnych vodných tokov (rieka Nitra, kanály Dobrotka, Jelšina) a zazemnených zvyškov vodných plôch (mŕtve ramená). Pôdy v celom území majú hydromorfný charakter – vyskytujú sa tu fluvizeme, fluvizeme glejové sezónne zamokrované, na časti územia sa nachádzajú trvalo podmáčané glejové pôdy.

Krajinná štruktúra územia je typická prevahou poľnohospodárskej pôdy (orná pôda, trvalé trávne porasty, čiastočne záhrady a záhradkárske osady), veľké plochy sú však v súčasnosti nevyužívané a majú charakter poľných a lúčnych úhorov. Územím prechádza významná štvorprúdová komunikácia – cesta I. triedy Trnava – Nitra.
Významným prvkom podmieňujúcim využívanie celého územia je výskyt vodných zdrojov Párovské lúky. Celé územie bolo od r. 1986 súčasťou PHO vodných zdrojov v rôznom stupni ochrany (1. stupeň, 2. stupeň vnútorný a vonkajší). Po zrušení PHO 2. stupňa je v súčasnosti aktuálny len 1. stupeň ochrany vo vymedzených areáloch.
V rámci ÚP-Celku Nitrianskej nivy a v susedstve riešeného územia Šindolka I. sa nachádza niekoľko bioticky významných prvkov. Severnú hranicu tohto územia tvorí biokoridor miestneho významu – vodný tok Dobrotka. Za vodným tokom sa nachádzajú vodné zdroje pod Lupkou.
Dobrotka – biokoridor miestneho významu - skanalizovaný vodný tok so slabo zachovanými drevinovými porastami, významná je však bylinná vegetácia (biotop bylinných lemových spoločenstiev riek) s výskytom viacerých litorálnych a vodných rastlín.
Vodné zdroje pod Lupkou - navrhované biocentrum miestneho významu. Komplex viacerých typov biotopov – na lokalite sa vyskytujú fragmenty vŕbovo-topoľového lužného lesa so zvyškami mŕtvych ramien a lúčne úhory na zamokrených stanovištiach. Ojedinelá lokalita v nivnej časti územia. Hoci je lokalita poškodená, je významná relatívne vyšším stupňom prirodzenosti ako okolie, biodiverzitou, výskytom európsky a národne významných biotopov a ohrozených druhov rastlín.
Vo vymedzenom území pre riešenie ÚPN zóny Šindolka I. sa nenachádzajú prvky ÚSES a ani významnejšie prírodné prvky.

Koncepcia ochrany a tvorby krajiny

Nakoľko v cieľovom zámere sa navrhuje územie lokality Párovské lúky urbanizovať význam prvkov územného systému ekologickej stability bude eliminovaný ich začlenením do mestskej štruktúry.
biokoridor nadregionálneho významu rieka Nitra – návrh ÚPN zóny do tohto územia nezasahuje;
biocentrum regionálneho významu Lupka – sa nachádza mimo riešeného územia a územia lokality Párovské lúky v jeho kontakte na severovýchodnom okraji. V kontaktnej zóne sa bezprostredne nenavrhuje nová výstavba. Predpokladá sa tu umiestnenie areálu cintorína a environmentálna vegetácia;
biokoridor miestneho významu Dobrotka – nachádza sa juhozápadne mimo riešeného územia, v rámci územia Párovské lúky sa biokoridor začlení do mestskej štruktúry. Pre prechod koridoru v budúcnosti zastavaným územím sa uvažuje s vytvorením pásu sprievodnej zelene o šírke 30m;
biocentrum miestneho významu Vodné zdroje pod Lupkou – je mimo riešené územie, v rámci cieľového zámeru rozvoja územia Párovské lúky je biocentrum navrhované na rozšírenie na takmer dvojnásobnú plochu s vytvorením podmienok pre rekreačné využívanie.

Urbanistická koncepcia rozvoja územia

Súčasná 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 dlhodobo podmáčaná a pravidelne zaplavovaná), neskôr aj legislatívna ochrana vodných zdrojov pred znečistením. Prudký rozvoj mesta postupne vytváral tlak na urbanistický rozvoj aj do tejto oblasti: fragmenty novej zástavby v polohách premostenia a výstavba severného cestného obchvatu mesta Nitra (lokalizovanie niektorých prevádzok dopravného vybavenia k tejto komunikácii).

Vo vymedzenom území zóny Šindolka I. a v lokalite Párovské lúky je dôležitým urbanistickým faktorom cestná os metropolitného charakteru **Bratislavsko-Zvolensko-Košická cestná os**. Táto os tvorí jeden z dôležitých vnútroštátnych a medzinárodných koridorov, ktorá na jednej strane prináša do územia urbanistický život (impulz dopravného koridoru na vznik urbanistických aktivít, lokalizovanie vybavenosti s ich postupnou koncentráciou vo forme lineárneho charakteru (transformácia cestnej urbanistickej osi na urbanistickú os) alebo v polohe kríženia s Topoľčianskou urbanistickou osou s možnosťou vzniku urbanistického centra. Tlak týchto aktivít po presmerovaní rýchlostnej cesty R1 a prekategorizácii cesty s významom mimodiaľničného ťahu cesty I. triedy č. 51 (prípadne 64) v súčasnosti vytvára podmienky pre možňú 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). UPNO 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 tangentuje 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 cielenou 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 bývalej obce Mlynárce. Plocha, ktorá je navrhovaná na zástavbu na ľavom brehu rieky Nitra so zaradením do ÚP-Celku Mlynárce je v podstate rozšírením obce s vytvorením ťažiska na (pri) rieke. **Centrum Mlynárce** by sa tak stalo novobudovaným miestnym centrom Mlynáriec zámerne mimo 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 cielenou 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 ja navrhovaný na území existujúceho biocentra Vodné zdroje pod Lupkou, umožňuje pre svoju polohu vytvoriť predpoklady pre vznik špecifického rekreačného územia v prírodnom prostredí pre oblasť mesta až regiónu (napr. so zameraním na športové aktivity – golf, vytvorenie ZOO, vytvorenie hypodromu a pod.).

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

Vymedzenie zastavaného územia,

Súčasný stav vymedzenia zastavaného územia

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

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

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

Historické súvislosti vo vývoji stavebnej štruktúry územia

Územie lokality Párovské lúky – Šindolka I. bolo ešte v posledných rokoch minulého storočia využívané poľnohospodársky ako vinohrady. Po roku 2000 boli vinohrady zrušené a územie je bez využitia pre bežné poľnohospodárske účely. Do riešeného územia zasahujú časti stavby -Príprava strategického parku Nitra.
V lokalite Šindolka sa po roku 1990 v priestore okolo mimoúrovňovej križovatky zrealizovala výstavba objektov autopredajne (dnes autocentrum Nisan a Ford) a čerpacej stanice pohonných hmôt (dnes OMV). V nadväznosti sa realizuje ďalší objekt čerpacej stanice pohonných hmôt spoločnosti Slovnaft. V rokoch 2004-5 bola zrealizovaná výstavba areálu spoločnosti Araver a.s. so zameraním na predaj a servis automobilov Volkswagen a Audi.
V roku 2003 bol schválený ÚPNO mesta Nitra, ktorý vymedzil územie lokality Šindolka pre stavebný rozvoj s funkciou vyššej a základnej vybavenosti a bývania. V polohe vymedzeného územia Šindolka I. je definovaný stavebný rozvoj s obytnou funkciou vo forme mestskej nízkopodlažnej zástavby max. 6NP a v okrajovej polohe vo väzbe na zastavané územie vo forme nízkej rodinnej zástavby.

Členenie riešeného územia

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

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

ÚP-Celok	ÚS- Časť – označenie	výmera (ha)	podiel z celku (%)
Šindolka I.	A	6,8000	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 vnútrosídelným potrebám a v súčasnosti je trasa cesty R1 Trnava – Nitra – Banská Bystrica zrealizovaná polohovo v južnej časti územia mesta.
V železničnej doprave je mestom trasovaná dôležitá trať celoštátneho významu trať č. 141 Leopoldov – Nitra – Kozárovce ktorá sa riešeného územia nedotýka.
Vo vodnej doprave sa v blízkej budúcnosti nepredpokladá využitie vodného toku rieky Nitra na lodnú plavbu.
V leteckej doprave sa ráta s podstatne vyšším využívaním miestneho letiska vo Veľkých Janíkovciach pre potreby osobnej leteckej dopravy celého Nitrianskeho kraja.

Cestná doprava

Širší kontext stavu a rozvoj cestnej dopravy v meste

Cestná sieť v Nitre vytvára dôležitú križovatku ciest I., II. a III. triedy. Možno ju rozdeliť na dve skupiny: (nadradená sieť s cestami I. a II. triedy; doplnková sieť ciest III. triedy, ktorá sa priamo pripája na vyššie uvedenú skupinu ciest).
Mesto leží na križovatke ciest I/51, I/65 a I/64, pričom prepojenie ciest I/51 (Trnava – Nitra) a I/65 (Nitra – Banská Bystrica) vytvára nosnú, strategickú trasu spájajúcu Bratislavu so stredným Slovenskom. V súčasnosti je v smerovej trase Trnava – Nitra – Banská Bystrica zrealizovaná rýchlostná komunikácia R1, ktorá tanguje tranzitnú dopravu v tomto smere. Plánovaná rýchlostná komunikácia v trase dnešnej I/64 Prievidza – Nitra – Nové Zámky, ktorej aktivácia sa predpokladá zo vzrastom nadregionálnych aktivít, je v súčasnosti v štádiu projektovej prípravy.
Systém nadradených rýchlostných komunikácií v koncepcii mesta vytvára optimálne podmienky pre budúce presmerovanie tranzitných jázd mimo zastavanú mestskú oblasť, tak aby bolo možné postupne znižovať negatívne dopady dopravy na mestské územie.
Zásadná zmena v dopravnej obsluhe 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. Slnečná dolina . Vo vymedzenom území sa nenachádzajú poľné účelové prístupové cesty.
V kontakte s vymedzeným územím zóny je vedená dopravne významná cestná trasa - cesta I/64 Nové Zámky – Topoľčany. V súčasnosti prebieha realizácia stavby: Príprava strategického parku Nitra , ktorého súčasťou je aj prekládka cesty I/64 , Mimoúrovňová križovatka (MUK) Šindolka I., Predĺženie a úprava Prvosienkovej ulice (C2) , realizácia ul. Slnečná dolina, zaslepenie Drážovskej ul. a súvisiace stavebné objekty.Cesta I. triedy I. /64 je budovaná ako štvorpruh v kategórii C 22,5/80.

Podmienky rozvoja cestnej siete na riešenom území zóny

Stavebný rozvoj vo vymedzenom území zóny bude determinovať funkčné a priestorové zmeny na plochách v kontakte s trasou cesty I/64 a v tejto súvislosti sa predpokladajú aj zmeny charakteru a účelu tejto cesty v súlade s definovanou koncepciou podľa ÚPNO mesta Nitra. Zmena funkčného zaradenia cesty I/64 limituje stavebný rozvoj okolo priľahlého územia a spôsob dopravného napojenia obytného územia v tejto časti obytnej zóny Párovské lúky a riešenej lokality Šiondolka 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 priečnou 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 Slnečná 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 cesta C3 cesta D1	1190 645 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 intenzite dopravy na týchto križovatkách nie je potreba na vstupoch do zóny riešiť rozšírenie o zaraďovacie pruhy.
Vnútrozonálne križovatky na komunikáciách funkčnej triedy C3 sú riešené úrovňové priesečné . Na týchto križovatkách nie je požiadavka na rozšírenie o zaraďovacie pruhy.

Zaťaženie komunikačnej siete a smerovanie automobilovej dopravy

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

Mestská hromadná autobusová doprava

Na území vymedzenej zóny sa v súčasnosti realizujú zastávky MHD v polohe ul. Slnečná 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 obslúžiteľnosť 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 rádiusom 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 , Slnečná 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 odstavných státí na teréne. Postupne sa presadzuje požiadavka pre všetky nové stavebné aktivity zabezpečiť a riešiť potreby normového parkovania na vlastnom pozemku.

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

Návrh statickej dopravy na území zóny

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

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

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

Nižšie uvedené počty vychádzajú z výpočtov bilancií statickej dopravy pre navrhované funkcie, ktoré sú umiestnené v jednotlivých blokoch zástavby. Návrh predpokladá navrhovanie a umiestnenie potrebného počtu odstavovaným 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 obyvat.	Min. potreba 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 (m2)	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 .

Výpčtová treba 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(ÚS) 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 jednoznačné požiadavky na zabezpečenie normovej potreby (ale aj reálnej potreby) parkovacích (garážovacích) stání jednotlivých prevádzkových celkov v progresívnych formách na vlastných plochách, alebo v rámci vlastných objektov.
Návrh predpokladá, že dlhodobé odstavovanie osobných vozidiel sa bude realizovať v garážach pri rodinných domoch a v skupinových parkovacích garážach umiestnenými pod obytnými a polyfunkčnými objektmi. Požiadavky na krátkodobé parkovanie sa budú riešiť na parkoviskách umiestnených na teréne v rámci vnútroblokov zástavby a pozdĺž uličných koridorov.
Vrámci 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 elektronabíjacích staníc pre elektromobili .

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 rozhľadovými 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 morfologické podmienky pre využitie cyklistickej dopravy, pre cyklodopravné a rekreačné účely.
V rámci rozvojových zámerov sa predpokladá využitie cyklistickej dopravy ako:
- účelovej – cieľovej dopravy pre dosažiteľnosť zariadení vybavenosti a práce;
- rozptylovej dopravy zameranej na rekreačný pohyb v lokálnom mestskom a obytnom 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 obytnom prostredí je dominantnou zložkou pohybových aktivít. Intenzita a miera jeho časovej nepretržitosti v priestoroch bývania charakterizuje ich stupeň mestskosti. Z hľadiska polohy pešieho života v štruktúre bývania možno rozlišovať

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

Dominantnosť pešieho pohybu je závislá od veľkosti 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 atraktívnosťou 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 atraktívnosti a zaujímavosti. Atraktívnejšia trasa dojmovo skracuje vzdialenosti, zdá sa byť topograficky kratšia ako v skutočnosti kratšia neatraktívna trasa. Myslená vzdialenosť nezodpovedá vždy skutočnej vzdialenosti v kilometroch, alebo časových reláciách.

V priestoroch bývania sa z hľadiska funkcie a obsahu uplatnia dve stránky pešieho pohybu a to stránka účelového pešieho pohybu a rekreačného pešieho pohybu. Účelový peší pohyb zabezpečuje aktívnu väzbu chodca na vopred určený cieľ (za pracoviskom, za vybavenosťou). Tok pešieho života má racionálnu podstatu vopred určeného cieľa a dotýka sa dvoch priestorových foriem, vymedzujúcich charakter jednoúčelového využitia (v bývaní sa uplatňujúceho výnimočne pri špecifických vybavenostných zariadeniach vo forme predpriestorov športovo-rekreačných areálov, nákupných stredísk, ...), alebo polyfunkčného využitia s najplnším uplatnením v polohe vybavenostnej sféry bývania s možnosťou vykonávania rôznorodých plošne a priestorovo previazaných funkčných aktivít. Účelový peší pohyb sa stáva prostriedkom pre zabezpečenie toku života v gradácii k ohniskám „nasávania“ a prostriedkom pre tvorbu diferencovanej mestskosti 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 ukľudnenou 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

„Územie riešené v Územnom pláne zóny Šindolka I, Nitra sa nachádza v ochrannom pásme Letiska Nitra, určené rozhodnutím Leteckého úradu Slovenskej republiky (právny predchodca Dopravného úradu) č. 3151/313-1097-OP/2008, vydaným dňa 23.09.2009, z ktorého vyplývajú pre riešené územie nasledovné obmedzenia stavieb, zariadení nestavebnej povahy (vrátane použitia stavebných mechanizmov) a pod. Tieto sú stanovené:
1. Výškové obmedzenie stavieb, zariadení nestavebnej povahy (vrátane stavebných a iných mechanizmov), porastov a pod., ktoré je stanovené:
a) ochranným pásmom vzletového a približovacieho priestoru s obmedzujúcou výškou v rozmedzí nadmorských výšok cca 257,2 – 265,3 m n.m.Bpv, pričom obmedzujúca výška stúpa v sklone 2 % /1:50/ v smere od letiska,

b) ochranným pásmom kužeľovej plochy letiska s obmedzujúcou výškou objektov v rozmedzí nadmorských výšok cca 259,6 – 275,0 m n.m.Bpv, pričom obmedzujúca výška stúpa v sklone 1:25 /4 %/ v smere od letiska.
Keďže sa jednotlivé ochranné pásma prelínajú, záväznou výškou pre riešené územie je výška stanovená ochranným pásmom s nižšou hodnotou. Nad tieto výšky je zakázané umiestňovať akékoľvek stavby a zariadenia bez súhlasu Dopravného úradu.

1. Ďalšie obmedzenie je stanovené:

a) ochranným pásmom bez laserového žiarenia, v ktorom úroveň vyžarovania nesmie prekročiť hodnotu 50 nW/cm2, pričom žiarenie nesmie zapríčiniť vizuálne rušenie letovej posádky lietadla. V pásme bez laserového žiarenia sa zakazuje zriaďovať, prevádzkovať a používať laserové zariadenia, ktorých úroveň vyžarovania v ktoromkoľvek mieste ochranného pásma bez laserového žiarenia by prevyšovala hodnotu 50 nW/cm2.

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

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

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

Vodná doprava

Súčasný stav vodnej dopravy

V súčasnosti sa rieka Nitra z hľadiska lodnej dopravy nevyužíva, poskytuje iba rekreačný spôsob využitia. Rieka Nitra, ktorá je významným krajinným prvkom však ani svojimi šírkovým a vodnými pomermi neumožňuje jej využitie pre hospodársku lodnú plavbu.
Návrh nepredpokladá rozvoj vodnej dopravy na rieke Nitre, čo znamená, že nie sú predpisované podjazdné výšky mostov nad hladinou rieky pre prípadnú plavbu hospodárskych a dopravných plavidiel akéhokoľvek druhu.
Využitie rieky Nitra pre dopravu umožňuje iba športové a turistické využitie toku pre malé rekreačné a športové plavidlá v úseku na území mesta Nitra.
Obytná zóna Šindolka I. neleží v kontaktnom území vodného toku rieky a nemá vplyv na spôsob využitia vodného toku rieky Nitra

Podmienky umiestňovania verejného technického vybavenia

<u>Zásobovanie vodou</u>

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 prívodného potrubia pre Nitru sa stane prívodné 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 Drážovskej ulici zabezpečila priaznivé tlakové pomery vo vodovodnej sieti v lokalite Šindolka. Zdrojom pitnej a úžitkovej vody v riešenom území bude zrealizovaný prepojovací vodovod z vodojemu Lupka.

Zásobovanie pitnou vodou

Zásobovanie územia budúcej obytnej zóny Šindolka pitnou vodou bude možné riešiť napojením na jestvujúce vodovodné potrubie HDPE D225, ktorým je privádzaná pitná voda z VDJ Lupka 2x2000 m^3 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 Drážovskej ceste PVC – DN 150. Tlakové pásmo je oddelené od vodovodnej siete mesta Nitra sekčnými uzávermi.
Zdrojom vody pre VDJ Lupka je diaľkovod Ponitriansky skupinový vodovod PnSV.
Hygienické zabezpečenie pitnej vody je riešené v rámci diaľkovodu PnSV.

V súčasnosti v riešenom území sa realizuje výstavba križovatky Šindolka, v rámci ktorej sú budované, resp. prekladané nasledovné vodovodné siete:
-prekládka jestvujúceho vodovodu Lupka-Zobor – HDPE D225
-výstavba rozvádzacie vodovodného rádu „A“ – HDPE D160 – 439,7m
-výstavba rozvádzacie vodovodného rádu „A1“ – HDPE D110 – 127,0m
-výstavba rozvádzacie vodovodného rádu „A2“ – HDPE D110 – 31,3m
-výstavba rozvádzacie vodovodného rádu „A4“ – HDPE D110 – 31,3m
-výstavba rozvádzacieho vodovodného rádu „B“ – HDPE D160 – 250,8m
-výstavba rozvádzacieho vodovodného rádu „B1“ – HDPE D110 – 28,2m
-výstavba rozvádzacieho vodovodného rádu „C“ – HDPE D160 – 139,4m
-výstavba rozvádzacieho vodovodného rádu „C1“ – HDPE D110 – 290,0m

Pre konečné zásobovanie riešeného územia územným plánom, je potrebné dobudovať nasledovnú rozvádzaciu vodovodnú sieť :
-rozvádzací vodovodný rád „A3“ – HDPE D110 – 235,6m
-rozvádzací vodovodný rád „A3-1“ – HDPE D110 – 204,8m
-rozvádzací vodovodný rád „A3-2“ – HDPE D110 – 234,8m
-rozvádzací vodovodný rád „A3-3“ – HDPE D110 – 248,7m
-rozvádzací vodovodný rád „A3-4“ – HDPE D110 – 260,2m
-rozvádzací vodovodný rád „A3-4-1“ – HDPE D110 – 51,6m

-rozvádzací vodovodný rád „A3-4-2“ – HDPE D110 – 41,1m
-rozvádzací vodovodný rád „B1“ – HDPE D110 – 75,1m
-rozvádzací vodovodný rád „C1“ – HDPE D110 – 80,0m

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

Rozvodná vodovodná sieť budovaná resp. navrhovaná je riešená ako okruhová vodovodná sieť, napája sa na jestvujúce vodovodné potrubie Lupka –Zobor HDPE D225 a cez riešené územie sa okruhuje 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 Dolnohorskú ulicu v križovatke s Dražovskou ulicou je uložená tlaková kanalizácia DN 200 – výtlak splaškových vôd z priemyselného parku.

Čistenie odpadových vôd

Mestská ČOV bola vybudovaná v rokoch 1963 až 1968 s kapacitou pre 83 200 E.O.
V roku 2005 bola ukončená komplexná prestavba respektíve výstavba novej ČOV pre 324 963 E.O. s priemerným denným prítokom odpadovej vody 65 189 m^3/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 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/, 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. Vnútorný 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 vyrovnať 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 Q_{24} (l/s)**	**Maximálna hodinový prítok odpadových vôd Qh (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.
Pásma 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 Slnečná dolina). V rámci stavby bude križovatka napojená na novovybudovanú Prvosienkovú ulicu a ulicu Slnečná dolina.
V rámci stavby bolo uvažované kapacitné odvedenie dažďových vôd aj z riešeného územia určeného na hromadnú bytovú a individuálnu bytovú zástavbu.
Stavebný objekt Odvedenie dažďových vôd - Prvosienková ulica rieši odvodnenie miestnych komunikácií a spevnených plôch na Prvosienkovej ulici, ako aj priľahlé 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 dážďové vody odvedené cez odlučovač ropných látok (ORL) do recipientu Dobrotka, cez výustný objekt a v povolenom množstve 200,0 l/s.

V rámci odvedenia dážďových vôd z riešeného územia sú v súčasnosti v rámci výstavby križovatky budované nasledovné dážďové 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 zaúsťujú 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 zaúsťujú 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 m^3.
Retenčná nádrž je navrhnutá ako povrchová nádrž. Pri budovaní dôjde k výkopu zeminy do potrebnej hĺbky a akumulačný priestor bude na potrebný objem zabezpečený zemnými hrádzami. Sklon návodného ako aj vzdušného svahu bude 1:1,5. Hĺbka výkopu sa mení vzhľadom na konfiguráciu terénu (zhruba od 2,50 do 3,85 m). Kóta koruny je po celom obvode nemenná a je na úrovni 147,60 m n. m. Hrádza bude sypaná z miestnych materiálov z výkopu, ak budú vhodné na tento účel.
Dno ako aj svahy retenčnej nádrže budú vyhotovené z nasledovných vrstiev:

- Netkaná filtračno-seperačná geotextília
- Izolačná fólia hr. 1,5 mm
- Netkaná filtračno-seperačná 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 navrhnutej 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 dážďových 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. Vnútorný 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 vyrovnať 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.
Mestká časť Zobor (v rámci tohto územoia 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 katodicky 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 ulíce 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 m3/h	= 674 m3/h
123 RD x 1,4 m3/h	= 172 m3/h
2.705 m2 x 0,01 m3/h	= 27 m3/h
Spolu	= 873 m3/h

a

842 BJ x 0,9 tis.m3/r	= 758 tis.m3/r
123 RD x 1,2 tis.m3/r	= 148 tis.m3/r
2.705 m2 x 0,015 tis.m3/r	= 41 tis.m3/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 elektráreň „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 elektráreň „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 zaokruhovaný rozvod z linky č. 135 z rozvodne VN Nitra – vodná elektráreň „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	UP-Celok	typ trafostanice	výkon trafostanice
TS 0051-203	135	Zobor – Sindolka	murovaná	160 kVA
TS 0051-364	135	Zobor – Sindolka	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]	∑ Pp (kW)	∑ Ip (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]	∑ Pp (kW)	∑ Ip (A)	Hlavný istič pred elektromerom
E-mobilita – Retail C	1	90	137	1x160A/3
E-mobilita – Bytový	1	90	137	1x160A/3

dom D1-D5				
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 užívatelia. 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 ťahené 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 sieti vypichnuté účastníčke rozvádzače SR, ÚR. ATÚ sú v súčasnosti využité na cca 80%. V súčasnom stave by bolo potrebné zväčšiť kapacitu káblovej siete k jednotlivým mestských 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 Slnečná dolina , Drážovská 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 REZERVÁCII A DO OSTATNEJ KRAJINY

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

- MUK Šindolka I., Prekládka cesty I/64 , Úprava a predĺženie ul. Prvosienková a ul. Slnečná 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 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 mestskosti 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 podlasžia 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 homogenne jednotky – územné sektory a jednotlivé pozemky, pre ktoré sú stanovené záväzné regulatívy vychádzajúce zo zastavovacích podmienok na umiestňovanie stavieb, ktoré určujú spôsob využitia územia a obmedzujú, vylučujú, alebo podmieňujú umiestňovanie stavieb na jednotlivých pozemkoch.

Územné sektory (ďalej ÚS) predstavujú základné funkčné a priestorové členenie zóny pre účel podrobnej regulácie.
Pozemok je základná územná jednotka zóny, ktorý tvorí parcela, alebo je vytvorený z viacerých parciel.

1) <u>ÚZEMNÝ SEKTOR – A</u>

1.1) Prevažujúca funkcia bývanie vo forme individuálnej bytovej výstavby (IBV)
Územie /územný sektor/ bývalých viníc, dlhodobo bez využitia.
Intervenčná plocha: 68 000 m2
Na plochách zástavby pre bývanie vo forme rodinnej zástavby realizovať aj funkčné plochy slúžiace pre trvalé bývanie vrátane nádvoria, obytnej zelene, dopravného a technického príslušenstva viazaného na potrebu bývania. V rámci každej samostatne prevádzkovateľnej stavby musia byť umiestnené všetky funkcie súvisiace s funkciou bývania, najmä plochy a priestory pre statickú dopravu slúžiacej pre stavbu (odstavenie osobných motorových vozidiel bývajúcich obyvateľov) vypočítanej v zmysle príslušnej STN pre stupeň automobilizácie 1:2. Parkovacie miesta slúžiace pre návštevy v počte maximálne do 3 parkovacích miest môžu byť započítané aj vo verejných priestranstvách.

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

1.3) Podmienečne prípustný spôsob využitia pozemkov a stavieb:
doplnkové drobné stavby k hlavnej stavbe do 25 m2 s podmienkou dodržania koeficientu zastavanosti stavebného pozemku.

1.4) Neprípustné podmienky využitia pozemkov a stavieb:
a) výrobné služby, výrobná a priemyselná výroba, individuálne garáže, doplnkové stavby na chov hospodárskych zvierat, šeliem, nebezpečných exotických zvierat a dravcov;
b) stavby a areály s rekreačnou funkciou (rekreačné chaty, rekreačné stavby a areály).

1.5) Koeficient zastavanosti stavebného pozemku (Kz):
a) v oblasti obytná ulica Kz ≤ 0,40
b) s voľne stojacimi RD mimo obytných ulíc Kz ≤ 0,30
c) pre dvojdomy Kz ≤ 0,35

1.6) Koeficient spevnených plôch stavebného pozemku (Ksp):
a) v oblasti obytná ulica Ksp ≤ 0,20
b) s voľne stojacimi RD mimo obytných ulíc Ksp ≤ 0,25
c) pre dvojdomy Ksp ≤ 0,35

1.7) Index podlažných plôch stavebného pozemku (Ipp):
a) v oblasti obytná ulica Ipp ≤ 0,8
b) s voľne stojacimi RD mimo obytných ulíc Ipp ≤ 0,6
c) pre dvojdomy Ipp ≤ 0,7

1.8) Koeficient zelene/vegetačných plôch stavebného pozemku (Kvp):
a) v oblasti obytná ulica Kvp ≤ 0,4
b) v oblasti s voľne stojacimi RD mimo obytných ulíc Kvp ≤ 0,45
c) pre dvojdomy Kvp ≤ 0,3

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

2.) <u>ÚZEMNÝ SEKTOR - B</u>
2.1) Prevažujúca funkcia: Nízkopodlažná bytová výstavba do 3NP
Územie /územný sektor/ bývalých viníc, dlhodobo bez využitia.
Intervenčná plocha: 13 650 m2
Na plochách zástavby pre skupinové bývanie realizovať aj iné funkčné plochy slúžiace pre trvalé bývanie vrátane nádvoria, obytnej zelene, dopravného a technického príslušenstva viazaného na potrebu bývania. V rámci každej samostatne prevádzkovateľnej stavby musia byť umiestnené všetky funkcie súvisiace s funkciou bývania, najmä plochy a priestory pre statickú dopravu slúžiacej pre stavbu (odstavenie osobných motorových vozidiel bývajúcich obyvateľov) vypočítanej v zmysle príslušnej STN pre stupeň automobilizácie 1:2. Parkovacie státia slúžiace pre návštevy v počte maximálne do 3 státí môžu byť započítané aj vo verejných priestoroch. Vo vyhradených polohách môžu byť umiestnené aj technické zariadenia verejného charakteru zabezpečujúce základnú potrebu pre skupinu stavieb (transformačné stanice, rozvodne, zdroje tepla, a pod.).

2.2) Prípustný spôsob využitia pozemkov a stavieb:
a) **nízkopodlažná bytová výstavba do 3NP;**
b) miestne cesty, pešie komunikácie;
c) stavby, zariadenia a plochy technickej infraštruktúry, vedenia technickej infraštruktúry
d) obytná ulica;
e) uličná, verejná, líniová zeleň, obytná zeleň

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

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

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

2.5) Koeficient zastavanosti stavebného pozemku Kz ≤ 0,30

2.6) Koeficient spevnených plôch stavebného pozemku Ksp ≤ 0,30

2.7) Index podlažných plôch stavebného pozemku Ipp ≤ 0,9

2.8) Koeficient zelene/vegetačných plôch stavebného pozemku Kvp ≤ 0,4

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

3.) <u>ÚZEMNÝ SEKTOR - C</u>
3.1) Prevažujúca funkcia: občianska vybavenosť komerčného charakteru
Územie /územný sektor/ bývalých viníc, dlhodobo bez využitia.
Intervenčná plocha: 11 772 m2
Komplexne vybavený sektor s komerčnou občianskou vybavenosťou, službami verejnou zeleňou a detským ihriskom. Komerčná vybavenosť pre spádové územie zóny a priľahlej časti Zobora. Vo vyhradených polohách môžu byť umiestnené aj technické zariadenia verejného charakteru zabezpečujúce základnú potrebu pre skupinu stavieb (transformačné stanice, rozvodne, zdroje tepla, a pod.).

3.2) Prípustný spôsob využitia pozemkov a stavieb:
a) stavby komerčnej občianskej vybavenosti a služieb;
b) prevádzka typu obchodných reťazcov a predajne s predajnou plochou väčšou ako 200 m2 (retail);
c) miestne cesty, pešie komunikácie, verejne prístupné pešie priestranstvá;
d) stavby, zariadenia a plochy technickej infraštruktúry, vedenia technickej infraštruktúry;
e) plochy statickej dopravy (parkoviská, odstavné plochy), spevnené manipulačné plochy;
f) spevnené plochy a zastávky mestskej hromadnej dopravy;
g) uličná, verejná, líniová zeleň;
h) detské ihrisko, voľnočasové plochy pre mládež;
i) prvky drobnej architektúry.

3.3) Podmienečne prípustný spôsob využitia pozemkov a stavieb:
Služby pre motoristov autoumyváreň, nabíjacie stanice elektromobilov integrované v rámci plôch statickej dopravy.

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

3.5) Koeficient zastavanosti stavebného pozemku Kz ≤ 0,30

3.6) Koeficient spevnených plôch stavebného pozemku Ksp ≤ 0,50

3.7) Index podlažných plôch stavebného pozemku Ipp ≤ 0,3

3.8) Koeficient zelene/vegetačných plôch stavebného pozemku Kvp ≤ 0,2

3.9) Podlažnosť: maximálne 1 NP s max. konštrukčnou výškou stavieb 10 m;

4.) <u>ÚZEMNÝ SEKTOR - D</u>

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

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

Intervenčná plocha: 46 149 m2

a) plochy pre bývanie a polyfunkciu bývania základnej a/alebo vyššej občianskej vybavenosti s prevahou zložky bývania, pri podiele zložky základnej vybavenosti do 25% podielu podlažnej plochy bloku, umiestnenej v priestoroch parteru, najviac do úrovne 2NP;

b) plochy zariadení základnej vybavenosti nenáročných na dopravnú obsluhu (škôlka, jasle, predajne do 10 m2 predajnej plochy, nevýrobné služby) v stavebnom bloku D7 do výšky max. 10m od terénu.

c) v rámci obytnej a vybavenostnej zložky je nutné realizovať aj funkčné plochy slúžiace pre trvalé bývanie a prevádzky vybavenosti vrátane nádvoria, obytnej zelene, oddychových a voľnočasových plôch pre všetky vekové kategórie, manipulačných plôch, dopravné a technické príslušenstvo viazané na potrebu bývania a vybavenosti. V každej samostatne prevádzkovateľnej stavbe musia byť umiestnené všetky funkcie súvisiace s funkciou bývania alebo vybavenosti, najmä plochy a priestory pre statickú dopravu slúžiacej pre stavbu (parkovanie osobných motorových vozidiel bývajúcich obyvateľov a zamestnancov) riešené v zmysle príslušnej STN pre stupeň automobilizácie 1:2. Krátkodobé parkovacie státia slúžiace pre návštevníkov môžu byť započítané aj vo 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 v polyfunkcii s bývaním musia byť umiestnené tak, aby ich prevádzka neobmedzovala bývanie a nemala negatívny vplyv na bývanie. Vo vyhradených polohách polyfunkcie bývania a základnej vybavenosti môžu byť umiestnené len objekty pre bývanie, integrácia so základnou vybavenosťou je iba možnosťou a nie je podmienkou.

4.2) Prípustný spôsob využitia pozemkov a stavieb:

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

b) polyfunkčné stavby bývania a občianskej vybavenosti v zástavbe uličnej kompaktnej v stavebných blokoch č. D1, D4, D5,D6, D8, D9, D10**,** D11, D12;

c) stavby občianskej vybavenosti typu obchod a služby, predškolské a mimoškolské zariadenia pre deti a mládež, zariadenia verejného stravovania, ambulantné zdravotnícke zariadenia, sociálne zariadenia pre seniorov v zástavbe uličnej kompaktnej v stavebných blokoch č. D6, D7, D10;

d) miestne cesty, pešie komunikácie, verejne prístupné pešie priestranstvá, námestie;

e) stavby, zariadenia a plochy technickej infraštruktúry, vedenia technickej infraštruktúry;

f) plochy statickej dopravy (parkoviská, odstavné plochy), spevnené manipulačné plochy;

g) spevnené plochy a zastávky mestskej hromadnej dopravy;
h) uličná, verejná, líniová zeleň;
i) ihrisko pre deti a mládež, oddychové a voľnočasové plochy pre obyvateľov;
j) prvky drobnej architektúry.

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

4.4) Neprípustné podmienky využitia pozemkov a stavieb:
a) výrobné a priemyselné funkcie, prevádzky typu obchodných reťazcov a predajne s predajnou plochou väčšou ako 200 m2, individuálne garáže, doplnkové stavby na chov hospodárskych zvierat, šeliem, nebezpečných exotických zvierat a dravcov;
b) stavby a areály s rekreačnou funkciou (rekreačné chaty, objekty a areály).

4.5) Koeficient zastavanosti stavebného pozemku Kz ≤ 0,30

4.6) Koeficient spevnených plôch stavebného pozemku Ksp ≤ 0,35

4.7) Index podlažných plôch stavebného pozemku Ipp ≤ 1,8

4.8) Koeficient zelene /vegetačných plôch stavebného pozemku Kvp ≤ 0,35

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

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

6.) Regulatívy oplotenia stavebných pozemkov územný sektor A a B
6.1) Prípustné formy uličného oplotenia pozemkov rodinných domov:
a) v uličnej čiare zástavby oplotenie rodinných domov nesmie presiahnuť maximálnu výšku 1,80 m od úrovne chodníka, alebo komunikácie priľahlého uličného priestoru;
b) v uličnej čiare môže oplotenie pozostávať z plného murovaného alebo betónového múrika, ktorého výška môže dosiahnuť maximálne 0,90 m od úrovne chodníka, alebo komunikácie priľahlého uličného priestoru. Ostatná časť uličného oplotenia do maximálnej výšky 1,8 m musí byť zhotovená z priehľadného materiálu (pletivo, latky, kovová konštrukcia a pod.);
c) ak tvoria oplotenie murované stĺpiky, ich maximálna výška nesmie presiahnuť výšku 1,80 m od úrovne chodníka, alebo komunikácie priľahlého uličného priestoru;
d) oplotenie v polohe uličnej čiary je prípustné riešiť aj v kombinácii nepriehľadných častí (plné murivo s nikou na odpadové nádoby, elektromer, plynomer) a transparentných častí v

pomere 30:70, alebo kombináciou živého vegetačného oplotenia, alebo čisto vegetačného oplotenia;
e) oplotenie musí byť v súlade s charakterom existujúceho okolitého uličného oplotenia, v uličnej čiare materiálovo a vo forme zosúladené.

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

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

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

Zastavovacie podmienky jednotlivých stavebných pozemkov sú stanovené:

a) stavebnou čiarou,

b) uličnou čiarou,

c) určením maximálnej výšky zástavby,

d) požiadavkami na orientáciu fasád,

e) koeficientom zastavanosti,

f) koeficientom zelene-vegetačných plôch,

g) hranicou stavebného pozemku.

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

V riešenom území sa neuvažuje s pozemkami podmienečne zastaviteľnými.
Rešpektovať chránený pohľad a pohľadový kužeľ na Nitriansky hrad a Horné mesto – mestskú pamiatkovú rezerváciu z Drážovskej osi v oblasti ÚPC Šindolka

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

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

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

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

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

5.) **Forma zástavby je určená pre jednotlivé zastavateľné plochy nasledovne:**
5.1) ***uličná zástavba kompaktná prisadená k uličnej čiare*** *(stavebná čiara je polohovo totožná s uličnou čiarou - označenie* ***UKP****,* ***alebo odsadená od uličnej čiary*** *(stavebná čiara je odsadená od uličnej čiary označená* ***UKO****)* – stavba v bloku ako jeden celok, alebo zoskupenie stavieb tvoriacich jeden prevádzkový celok vrátane nádvoria, alebo inej prislúchajúcej plochy, ktorá musí byť realizovaná na vymedzenej stavebnej parcele v polohe uličnej (prisadená zástavba) alebo stavebnej čiary (odsadená zástavba) po jej celej dĺžke, pričom v prípade odsadenej zástavby tvorí uličnú čiaru oplotenie, alebo iné vymedzenie uličnej čiary prvkom drobnej architektúry, alebo vegetácie. Pre danú formu zástavby je stanovená maximálna podlažnosť zástavby.
a) každá samostatne prevádzkovateľná stavba v bloku musí mať priamy prístup na verejné priestranstvo;
b) vstup do objektu umiestniť z verejného priestoru alebo z vnútorného dvora;
c) dopravný vstup do objektov umiestniť vo vyznačenej polohe uličnej čiary a v zásade z verejného priestoru, ktorý umožňuje dopravný prístup;
d) umiestnenie stavby na pozemku musí zohľadňovať susediace stavby, ak existujú, alebo, ak sú pripravené do výstavby;
e) jednotlivé stavby v bloku v prípade členenia stavby realizovať v styku štítových múrov;
f) v blokoch D1 až D14 je prípustná forma zastrešenia iba plochou strechou;
g) zastavanosť pozemku riešiť iba v ploche určenej regulatívom zastavanosti s prípustnou intenzitou zástavby.

5.2) uličná zástavba voľná odsadená od uličnej čiary *(stavebná čiara je odsadená od uličnej čiary – označená* ***UVO****)* – stavba v bloku ako jeden celok, vrátane nádvoria alebo inej prislúchajúcej plochy, ktorá musí byť realizovaná na vymedzenej stavebnej parcele v polohe stavebnej čiary odsadenej od uličnej čiary po jej celej dĺžke, od ostatnej zástavby oddelená prielukou, pričom v prípade odsadenej zástavby tvorí uličnú čiaru oplotenie, alebo iné vymedzenie uličnej čiary prvkom drobnej architektúry, alebo vegetácie. Pre danú formu zástavby je stanovená maximálna podlažnosť zástavby.
a) každá samostatne prevádzkovateľná stavba v bloku musí mať priamy prístup na verejné priestranstvo;
b) vstup do objektu umiestniť z verejného priestoru alebo z vnútorného dvora;
c) dopravný vstup do objektov umiestniť vo vyznačenej polohe uličnej čiary a v zásade z verejného priestoru, ktorý umožňuje dopravný prístup;
d) umiestnenie stavby na pozemku musí zohľadňovať susediace stavby vymedzené územným plánom a tie ktoré už existujú, alebo sú pripravené do výstavby;
e) jednotlivé stavby v bloku v prípade členenia stavby realizovať v styku štítových múrov;
f) zastavanosť pozemku riešiť iba v ploche určenej regulatívom zastavanosti s prípustnou intenzitou zástavby.

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

5.4) zástavba uličná nízkopodlažných bytových domov do 3NP odsadených od uličnej čiary (URO- HBV) – skupina stavieb v kompaktnej uličnej zástavbe tvoriaca ucelený prevádzkový celok jednotlivých stavieb vrátane ich nádvoria, alebo inej prislúchajúcej plochy v priestorovej forme a výrazovo zjednotených objektov realizovaných v rámci jednotlivých stavebných parciel.
a) peší a dopravný prístup k jednotlivým stavebným pozemkom je možné umiestniť len v polohe uličnej čiary z verejného priestranstva;
b) umiestnenie bytovej zástavby na pozemku a jej forma musí zohľadňovať susediace stavby vymedzené územným plánom a tie, ktoré už existujú, alebo sú pripravené do výstavby a krajné objekty musia spĺňať odstup 2 m od hranice stavebného pozemku a vzdialenosť minimálne 7 m od iného susediaceho objektu, ktorý nie je začlenený v danej skupine zástavby;
c) zastavanosť vymedzenej jednotlivej stavebnej parcely riešiť iba v ploche určenej regulatívom zastavanosti a v prípustnej intenzite zástavby;
d) hĺbka zástavby je obmedzená maximálnou hodnotou v metroch, ktorá je limitná, vymedzená je od stavebnej čiary bez ohľadu na odsadené časti stavby od stavebnej čiary, prípustná je menšia hĺbka zástavby v parteri a v podlažiach zástavby.

6) **Podlažnosť zástavby** určuje maximálny počet nadzemných podlaží, ktoré limitnú výšku zástavby. Podlažnosť zástavby je definovaná ako suma všetkých nadzemných podlaží mimo strešnej konštrukcie, alebo ustúpeného podlažia. Podlažnosť súčasne určuje

maximálnu výšku atiky, rímsy, alebo iného obdobného prvku hlavného objektu (bez ustúpeného podlažia alebo strechy). Vypočíta sa ako suma povolených podlaží x 3,6 m. Výška sa počíta od úrovne podlahy najnižšieho nadzemného podlažia.

7) **Za nadzemné podlažie** sa považuje podlažie, ktorého úroveň je nad upraveným terénom a každé také podlažie, ktorého úroveň je max. 1200 mm pod najnižšou úrovňou priľahlého upraveného terénu. Za najnižšiu úroveň priľahlého upraveného terénu sa nepovažuje úroveň dopravnej prístupovej komunikácie, ak táto slúži pre prístup do podzemnej garáže.

8) **Za podzemné podlažie** sa považuje také, ktoré má úroveň podlahy nižšie ako 0,8m pod najvyšším bodom priľahlého terénu do 5m od obvodu objektu.

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

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

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

12) Tvarové riešenie strechy je prípustné vo forme plochej strechy s atikou alebo rímsou, alebo šikmej strechy v tvare sedlovej, alebo valbovej s rímsou so sklonom do 30˚, v tvare pultovej s rímsou so sklonom do 16˚a v uličnej línii tvarovo v architektúre zástavby zosúladený.

13) **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.

14) Umiestnenie stavebných dominánt:
14.1) V obytnej zóne neumiestňovať výškovo dominujúce stavebné objekty.

14.2) Vo vymedzenej polohe miestneho centra - lokálneho námestia je možné umiestniť stavebnú dominantu v zástavbe, ako špecifického stavebného objektu s výrazným priestorovým architektonickým pôsobením, pričom výška (podlažnosť) objektu a jeho funkcia musí byť predmetom osobitnej architektonicko-urbanistickej štúdie s preverením jeho pôsobenia v obraze a siluete riešeného, kontaktného územia a územia mesta.

15) Zastavovacie podmienky jednotlivých stavebných pozemkov sú stanovené:
a) stavebnou čiarou;
b) uličnou čiarou;
c) určením maximálnej výšky zástavby;
d) požiadavkami na orientáciu fasád;
e) koeficientom zastavanosti v rámci vymedzenej stavebnej parcely a zastavateľnej plochy, ktorá je vyjadrením koeficientu respektíve percentuálneho podielu zastavanej plochy objektu (alebo objektov) a vymedzenej stavebnej parcely. Zastavaná plocha je vymedzená pôdorysným priemetom obrysu vonkajšieho obvodu zvislých konštrukcií objektu (objektov) umiestneného na vymedzenej ploche na úrovni prvého nadzemného podlažia v styku s

terénom. Koeficient zastavania je určený ako maximálny a je uvedený v samostatnej tabuľkovej prílohe pre každú zastavateľnú plochu (stavebný pozemok);
f) koeficientom spevnených plôch;
g) Indexom podlažných plôch, ktorý je určený ako maximálny a je uvedený v samostatnej tabuľkovej prílohe pre každú zastavateľnú plochu (stavebný pozemok);
h**)** minimálnym podielom ozelenenia **(**koeficientom zelene) stavebného pozemku respektíve parcely vymedzenej pre zástavbu v percentuálnom vyjadrení podielu plochy neverejnej zelene
z celkovej plochy vymedzeného stavebného pozemku. V rodinnej zástavbe je tento podiel určený pre zabezpečenie plôch obytnej zelene v rozsahu minimálne 30% podielu z celkovej plochy vymedzeného stavebného pozemku. V bytovej a polyfunkčnej zástavbe je tento podiel určený pre zabezpečenie plôch obytnej zelene v rozsahu minimálne 35% podielu z celkovej plochy vymedzeného stavebného pozemku. Podiel ozelenenia je určený a uvedený v samostatnej tabuľkovej prílohe pre každú zastavateľnú plochu (stavebný pozemok) v grafickej časti - výkres č. 5;
i) hranicou stavebného pozemku;
j) uvedené regulačné prvky sú premietnuté v grafickej časti - výkres č. 4 a výkres č.5.

- 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 priľahlého upraveného terénu. Za najnižšiu úroveň priľahlého 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 ±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 podkroví. 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 nádvoria, obytnej zelene, dopravného a technického príslušenstva viazaného na potrebu bývania. V rámci každej samostatne prevádzkovateľnej stavby musia byť umiestnené všetky funkcie súvisiace s funkciou bývania, najmä plochy a priestory pre statickú dopravu slúžiacej pre stavbu (odstavenie osobných motorových vozidiel bývajúcich obyvateľov) vypočítanej v zmysle príslušnej STN pre stupeň automobilizácie 1:2. Parkovacie státia 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 okolotej zástavbe.

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

- Plochy zástavby pre bývanie a základnú vybavenosť v polyfunkcii s prevahou zložky bývania, pri podiele zložky základnej vybavenosti do 25% podielu podlažnej plochy bloku. V rámci obytnej a vybavenostnej zložky budú aj iné funkčné plochy slúžiace pre trvalé bývanie a prevádzky vybavenosti vrátane nádvoria, obytnej zelene, manipulačných plôch, 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 slúžiacej pre stavbu (odstavenie osobných motorových vozidiel bývajúcich obyvateľov a zamestnancov) vypočítanej v zmysle príslušnej STN pre stupeň automobilizácie 1:2. Krátkodobé parkovacie státia slúžiace pre návštevníkov môžu byť započítané aj na verejných priestranstvách. Vo vyhradených polohách môžu byť umiestnené aj technické zariadenia verejného charakteru zabezpečujúce základnú potrebu pre skupinu stavieb (transformačné stanice, rozvodne, zdroje tepla, a pod.). Zložky vybavenosti musia byť umiestnené tak, aby ich prevádzka neobmedzovala bývanie a nemala negatívny vplyv na bývanie. Vo vyhradených polohách polyfunkcie bývania a základnej vybavenosti môžu byť umiestnené len objekty pre bývanie, integrácia so základnou vybavenosťou je iba možnosťou a nie je podmienkou.

- Plochy zástavby pre bývanie, základnú a vyššiu vybavenosť v polyfunkcii s prevahou zložky bývania, pri podiele zložky vybavenosti do 25% podielu podlažnej plochy bloku. V rámci obytnej a vybavenostnej zložky budú aj iné funkčné plochy slúžiace pre trvalé bývanie a prevádzky vybavenosti vrátane nádvoria, obytnej

zelene, manipulačných plôch, dopravné a technické príslušenstvo viazané na potrebu bývania a vybavenosti. V rámci každej samostatne prevádzkovateľnej stavby musia byť umiestnené všetky funkcie súvisiace s funkciou bývania alebo vybavenosti, najmä plochy a priestory pre statickú dopravu slúžiacej pre stavbu (odstavenie osobných motorových vozidiel bývajúcich obyvateľov a zamestnancov) vypočítanej v zmysle príslušnej STN pre stupeň automobilizácie 1:2. Krátkodobé parkovacie státia slúžiace pre návštevníkov môžu byť započítané aj na verejných priestranstvách. Vo vyhradených polohách môžu byť umiestnené aj technické zariadenia verejného charakteru zabezpečujúce základnú potrebu pre skupinu stavieb (transformačné stanice, rozvodne, zdroje tepla, a pod.). Zložky vybavenosti musia byť umiestnené tak, aby ich prevádzka neobmedzovala bývanie a nemala negatívny vplyv na bývanie.

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

rodinný dom - určený pre „čisté bývanie“ preferujú sa rodinné domy v samostatne stojacich objektoch , dvojdomy , odsadené od uličnej čiary vo vzdialenosti 5 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 bývania a vybavenosti s podmienkou, že zložky vybavenosti sú vhodné pre integráciu s bývaním a nebudú bývanie svojou prevádzkou obmedzovať.

- Vo vymedzenom území zóny nie je prípustné umiestňovať objektové alebo areálové priemyselné výrobné prevádzky.
- Vo vymedzenom území zóny nie je prípustné umiestňovať objektové zariadenia individuálnej chatovej rekreácie.
- Vo vymedzenom území zóny je neprípustné umiestňovanie akýchkoľvek dočasných a trvalých poľnohospodárskych zariadení a je neprípustné riešiť a umiestňovať plochy pre trvalé záhradkárske 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.

<u>Regulatívy pre tvorbu verejných priestorov a priestranstiev</u>

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

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

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

s prioritou pešieho prístupu a pohybu a s osobitne regulovaným dopravným prístupom.

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

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

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

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

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

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

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

- V priestore obytnej ulice - označenej ako obytná ulica v US- B umiestniť vo vyhradenej polohe prvok malej priestorovej architektúry s účelovým významom vymedziť dopravne ukľudnený 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 **10%** z výmery plochy riešeného verejného priestoru.

Na pozemkoch obytnej a polyfnkčnej 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 obytnosti vo vnútornej polohe územia (zóna bývania) a s prevahou mestskosti v okrajovej polohe územia v priestore Dražovskej ulice.

- Charakter, štruktúru a architektúru zástavby podriadiť jej funkčnému účelu a významovej polohe verejných priestorov v území obytnej zóny.

B9 CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY

Chránené územia a objekty, ochranné pásma

Chránené územia

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

Kultúrne pamiatky

Vo vymedzenom území riešenej zóny sa nenachádzajú žiadne evidované kultúrne pamiatky ani pamiatkové územia.
V spodnej časti riešeného územia pri Dražovskej ulici v trase cesty I. triedy č.64 v polohe navrhovanej okružnej križovatky a priestoru navrhovaného pre sformovanie budúceho námestia je v zmysle Zásad pamiatkovej ochrany pre MPR hradného komplexu vymedzená priehľadová os a výhľadové uhly kuželovej roviny v smere k mestskej historickej dominante - hradnému kopcu s komplexom hradu. Mestská dominanta je významným orientačným prvkom v území mesta a v panoráme mesta v smere severného vstupu do mesta.
V smere priehľadovej osi a v polohe vymedzených uhlov výhľadovej kuželovej roviny je možné umiestniť a riešiť výškové usporiadanie zástavby tak, aby nebol narušený priehľad a výhľad k dominante mesta.

Ochranné pásma

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 Slnečná dolina vrátane všetkých súvisiacich stavebných objektov. Realizácia limituje dopravný prístup do riešeného územia a dopravné zapojenie riešeného územia do systému nadradenej dopravnej siete mesta;
- prípravu a realizáciu gravitačného kanalizačného zberača delenej splaškovej kanalizácie v celej jeho dĺžke s prepojením na jestvujúci zberač uložený v Dolnohorskej ulici;

V druhom poradí a minimálne v súbehu s výstavbou v obytnej zóne bude potrebné zabezpečiť:
- prípravu a realizáciu úpravy parametrov hlavných cestných zberných komunikácií v polohe ulice Dolnohorská a Prvosienkova .
- prípravu a realizáciu prípojného potrubia STL plynovodu s napojením v určenej polohe poblíž križovatky Dolnohorská a Drážovská ul.
- prípravu a realizáciu VN pripojovacích vedení z jestvujúcich TS a VN rozvodov do navrhovaných nových TS v obytnej zóne Šindolka I.

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

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

2) Z hľadiska časového je určené poradie zástavby nasledovné:
1. ETAPA ÚS-C;
2. ETAPA ÚS-B;
3. ETAPA ÚS-A, ÚS–B bez vzájomnej závislosti.

B11 POZEMKY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, STAVEBNÚ UZÁVERU, A NA VYKONANIE 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 – Mlynárecká (mimo riešené územie vymedzenej zóny Šindolka I.);
VPS ÚPNO (1.13) – miestna komunikácia, zámer nového cestného prepojenia v navrhovanom obytnom celku Párovské lúky (Lúčna os) v úseku Mlynárce – Lúky (mimo riešené územie vymedzenej zóny Šindolka I.);
VPS ÚPNO (1.14) – miestna komunikácia, zámer nového cestného prepojenia, pripojovacia komunikácia z cesty I/51 do navrhovaného centra Lúky (mimo riešené územie vymedzenej zóny Šindolka I.);
VPS ÚPNO (1.15) – miestna komunikácia, zámer cestného prepojenia obytných celkov Párovce a Párovské Lúky v trase ulíce 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 Nábreží pri hydrocentrále s prepojením

mimoúrovňovým križovaním cesty I/51 na Kláštorskú ulicu (mimo riešené územie vymedzenej zóny Šindolka I.);
VPS ÚPNO (1.18) – miestna komunikácia, zámer nového cestného prepojenia v navrhovanom obytnom celku Párovské lúky (Lúčna os) v úseku Lúky – Šindolka (mimo riešené územie vymedzenej zóny Šindolka I.);
VPS ÚPNO (1.39) – miestna komunikácia, zámer nového cestného prepojenia z cesty I/51 do priemyselného parku Sever (mimo riešené územie vymedzenej zóny Šindolka I.);
VPS ÚPNO (1.41) – územie pre vytvorenie priestoru pre zadržanie prívalových 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 prívalovej 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-obytná ulica, TI. Úprava podľa požadovaného šírkového parametra ;
-VPS UPNZ 2 :cestná komunikácia a verejný priestor- obytná ulica, TI. Úprava podľa požadovaného šírkového parametra ;
-VPS UPNZ 3 :cestná komunikácia a verejný priestor- obytná ulica,TI. Úprava podľa požadovaného šírkového parametra ;
-VPS UPNZ 4 :cestná komunikácia a verejný priestor- obytná ulica,TI. Úprava podľa požadovaného šírkového parametra ;
-VPS UPNZ 5 :cestná komunikácia ,peší chodník verejný priestor- sprievodná zeleň. Úprava podľa požadovaného šírkového parametra ;
-VPS UPNZ 6 :verejná zeleň-park,peší chodník ;
-VPS UPNZ 7 :cestná komunikácia a verejný priestor- ulica,TI,Úprava podľa požadovaného šírkového parametra ;
-VPS UPNZ 8 : cestná komunikácia a verejný priestor- ulica,TI,Úprava podľa požadovaného šírkového parametra ;

-VPS UPNZ 9 : cestná komunikácia a verejný priestor- obytná ulica, TI. Úprava podľa požadovaného šírkového parametra ;
-VPS UPNZ 10 : 22kV elektrické káblové vedenie ,TS 1 nová , detské ihrisko, dopravné plochy a parkoviská, sprievodná zeleň ;
-VPS UPNZ 11 :verejný priestor, pešie priestranstvo, 22kV elektrické káblové vedenie,TI;
-VPS UPNZ 12 :cestné komunikácie,zaslepenie Drážovskej ulice, verejný priestor, pešie priestranstvo, verejná zeleň,TI,TS 3 nová, 22kV elektrické káblové vedenie;
-VPS UPNZ 13 :TI, 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 14 : IS, 22kV elektrické káblové vedenie ,TS 2 nová , cestná komunikácia - ul. Slnečná dolina,verejný priestor, dopravné plochy a parkoviská, sprievodná zeleň ;
-VPS UPNZ 15 : cestná komunikácia - ul. Prvosienková,verejný priestor, dopravné plochy a parkoviská, sprievodná zeleň ;
-VPS UPNZ 16:parkoviská , manipulačné plochy;

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/

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. Slnečná 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 – Koncepcia 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 Záväzná 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 homogenne jednotky – územné sektory a jednotlivé pozemky, pre ktoré sú stanovené záväzné regulatívy vychádzajúce zo zastavovacích podmienok na umiestňovanie stavieb, ktoré určujú spôsob využitia územia a obmedzujú, vylučujú, alebo podmieňujú umiestňovanie stavieb na jednotlivých pozemkoch.

Územné sektory (ďalej ÚS) predstavujú základné funkčné a priestorové členenie zóny pre účel podrobnej regulácie.
Pozemok je základná územná jednotka zóny, ktorý tvorí parcela, alebo je vytvorený z viacerých parciel.

1) <u>ÚZEMNÝ SEKTOR – A</u>

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

Územie /územný sektor/ bývalých viníc, dlhodobo bez využitia.
Intervenčná plocha: 68 000 m2
Na plochách zástavby pre bývanie vo forme rodinnej zástavby realizovať aj funkčné plochy slúžiace pre trvalé bývanie vrátane nádvoria, obytnej zelene, dopravného a technického príslušenstva viazaného na potrebu bývania. V rámci každej samostatne prevádzkovateľnej stavby musia byť umiestnené všetky funkcie súvisiace s funkciou bývania, najmä plochy a priestory pre statickú dopravu slúžiacej pre stavbu (odstavenie osobných motorových vozidiel bývajúcich obyvateľov) vypočítanej v zmysle príslušnej STN pre stupeň automobilizácie 1:2. Parkovacie miesta slúžiace pre návštevy v počte maximálne do 3 parkovacích miest môžu byť započítané aj vo verejných priestranstvách.

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

1.3) Podmienečne prípustný spôsob využitia pozemkov a stavieb:
doplnkové drobné stavby k hlavnej stavbe do 25 m2 s podmienkou dodržania koeficientu zastavanosti stavebného pozemku.

1.4) Neprípustné podmienky využitia pozemkov a stavieb:
a) výrobné služby, výrobná a priemyselná výroba, individuálne garáže, doplnkové stavby na chov hospodárskych zvierat, šeliem, nebezpečných exotických zvierat a dravcov;
b) stavby a areály s rekreačnou funkciou (rekreačné chaty, rekreačné stavby a areály).

1.5) Koeficient zastavanosti stavebného pozemku (Kz):
a) v oblasti obytná ulica Kz ≤ 0,40
b) s voľne stojacimi RD mimo obytných ulíc Kz ≤ 0,30
c) pre dvojdomy Kz ≤ 0,35

1.6) Koeficient spevnených plôch stavebného pozemku (Ksp):
a) v oblasti obytná ulica Ksp ≤ 0,20
b) s voľne stojacimi RD mimo obytných ulíc Ksp ≤ 0,25
c) pre dvojdomy Ksp ≤ 0,35

1.7) Index podlažných plôch stavebného pozemku (Ipp):
a) v oblasti obytná ulica Ipp ≤ 0,8
b) s voľne stojacimi RD mimo obytných ulíc Ipp ≤ 0,6
c) pre dvojdomy Ipp ≤ 0,7

1.8) Koeficient zelene/vegetačných plôch stavebného pozemku (Kvp):
a) v oblasti obytná ulica Kvp ≤ 0,4
b) v oblasti s voľne stojacimi RD mimo obytných ulíc Kvp ≤ 0,45
c) pre dvojdomy Kvp ≤ 0,3

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

2.) <u>ÚZEMNÝ SEKTOR - B</u>
2.1) Prevažujúca funkcia: Nízkopodlažná bytová výstavba do 3NP
Územie /územný sektor/ bývalých viníc, dlhodobo bez využitia.
Intervenčná plocha: 13 650 m2
Na plochách zástavby pre skupinové bývanie realizovať aj iné funkčné plochy slúžiace pre trvalé bývanie vrátane nádvoria, obytnej zelene, dopravného a technického príslušenstva

viazaného na potrebu bývania. V rámci každej samostatne prevádzkovateľnej stavby musia byť umiestnené všetky funkcie súvisiace s funkciou bývania, najmä plochy a priestory pre statickú dopravu slúžiacej pre stavbu (odstavenie osobných motorových vozidiel bývajúcich obyvateľov) vypočítanej v zmysle príslušnej STN pre stupeň automobilizácie 1:2. Parkovacie státia slúžiace pre návštevy v počte maximálne do 3 státí môžu byť započítané aj vo verejných priestoroch. Vo vyhradených polohách môžu byť umiestnené aj technické zariadenia verejného charakteru zabezpečujúce základnú potrebu pre skupinu stavieb (transformačné stanice, rozvodne, zdroje tepla, a pod.).

2.2) Prípustný spôsob využitia pozemkov a stavieb:
a) **nízkopodlažná bytová výstavba do 3NP;**
b) miestne cesty, pešie komunikácie;
c) stavby, zariadenia a plochy technickej infraštruktúry, vedenia technickej infraštruktúry
d) obytná ulica;
e) uličná, verejná, líniová zeleň, obytná zeleň

2.3) **Podmienečne prípustný spôsob využitia pozemkov a stavieb:**
Služby a drobné prevádzky základnej občianskej vybavenosti funkčne v súlade s bývaním; bez negatívnych vplyvov na bývanie (neobťažujúce okolie hlukom, dopravnou záťažou) lokalizovať v US-B, stavebný objekt B20, B29.

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

2.5) Koeficient zastavanosti stavebného pozemku Kz ≤ 0,30

2.6) Koeficient spevnených plôch stavebného pozemku Ksp ≤ 0,30

2.7) Index podlažných plôch stavebného pozemku Ipp ≤ 0,9

2.8) Koeficient zelene/vegetačných plôch stavebného pozemku Kvp ≤ 0,4

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

3.) <u>ÚZEMNÝ SEKTOR - C</u>
3.1) Prevažujúca funkcia: občianska vybavenosť komerčného charakteru
Územie /územný sektor/ bývalých viníc, dlhodobo bez využitia.
Intervenčná plocha: 11 772 m2
Komplexne vybavený sektor s komerčnou občianskou vybavenosťou, službami verejnou zeleňou a detským ihriskom. Komerčná vybavenosť pre spádové územie zóny a priľahlej časti Zobora. Vo vyhradených polohách môžu byť umiestnené aj technické zariadenia verejného charakteru zabezpečujúce základnú potrebu pre skupinu stavieb (transformačné stanice, rozvodne, zdroje tepla, a pod.).

3.2) Prípustný spôsob využitia pozemkov a stavieb:
a) stavby komerčnej občianskej vybavenosti a služieb;
b) prevádzka typu obchodných reťazcov a predajne s predajnou plochou väčšou ako 200 m2 (retail);

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

3.3) Podmienečne prípustný spôsob využitia pozemkov a stavieb:
Služby pre motoristov autoumyváreň, nabíjacie stanice elektromobilov integrované v rámci plôch statickej dopravy.

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

3.5) Koeficient zastavanosti stavebného pozemku Kz ≤ 0,30

3.6) Koeficient spevnených plôch stavebného pozemku Ksp ≤ 0,50

3.7) Index podlažných plôch stavebného pozemku Ipp ≤ 0,3

3.8) Koeficient zelene/vegetačných plôch stavebného pozemku Kvp ≤ 0,2

3.9) Podlažnosť: maximálne 1 NP s max. konštrukčnou výškou stavieb 10 m;

4.) <u>ÚZEMNÝ SEKTOR - D</u>
4.1) Prevažujúca funkcia: bývanie vo forme stredno-podlažnej hromadnej bytovej výstavby (HBV) s doplnkovou občianskou vybavenosťou
Územie /územný sektor/ bývalých viníc, dlhodobo bez využitia, Dražovská ulica s dopravným zaslepením.
Intervenčná plocha: 46 149 m2
a) plochy pre bývanie a polyfunkciu bývania základnej a/alebo vyššej občianskej vybavenosti s prevahou zložky bývania, pri podiele zložky základnej vybavenosti do 25% podielu podlažnej plochy bloku, umiestnenej v priestoroch parteru, najviac do úrovne 2NP;
b) plochy zariadení základnej vybavenosti nenáročných na dopravnú obsluhu (škôlka, jasle, predajne do 10 m2 predajnej plochy, nevýrobné služby) v stavebnom bloku D7 do výšky max. 10m od terénu.
c) v rámci obytnej a vybavenostnej zložky je nutné realizovať aj funkčné plochy slúžiace pre trvalé bývanie a prevádzky vybavenosti vrátane nádvoria, obytnej zelene, oddychových a voľnočasových plôch pre všetky vekové kategórie, manipulačných plôch, dopravné a technické príslušenstvo viazané na potrebu bývania a vybavenosti. V každej samostatne prevádzkovateľnej stavbe musia byť umiestnené všetky funkcie súvisiace s funkciou bývania alebo vybavenosti, najmä plochy a priestory pre statickú dopravu slúžiacej pre stavbu (parkovanie osobných motorových vozidiel bývajúcich obyvateľov a zamestnancov) riešené v zmysle príslušnej STN pre stupeň automobilizácie 1:2. Krátkodobé parkovacie státia slúžiace pre návštevníkov môžu byť započítané aj vo 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 v polyfunkcii s bývaním musia byť umiestnené tak, aby ich prevádzka neobmedzovala bývanie a nemala negatívny vplyv na bývanie. Vo vyhradených polohách polyfunkcie bývania a základnej vybavenosti môžu byť umiestnené len objekty pre bývanie, integrácia so základnou vybavenosťou je iba možnosťou a nie je podmienkou.

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

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

4.4) Neprípustné podmienky využitia pozemkov a stavieb:
a) výrobné a priemyselné funkcie, prevádzky typu obchodných reťazcov a predajne s predajnou plochou väčšou ako 200 m2, individuálne garáže, doplnkové stavby na chov hospodárskych zvierat, šeliem, nebezpečných exotických zvierat a dravcov;
b) stavby a areály s rekreačnou funkciou (rekreačné chaty, objekty a areály).

4.5) Koeficient zastavanosti stavebného pozemku Kz ≤ 0,30

4.6) Koeficient spevnených plôch stavebného pozemku Ksp ≤ 0,35

4.7) Index podlažných plôch stavebného pozemku Ipp ≤ 1,8

4.8) Koeficient zelene /vegetačných plôch stavebného pozemku Kvp ≤ 0,35

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

5.) Prípustné formy bytovej výstavby vo vymedzenom území zóny Šindolka I., Nitra:
a) rodinný dom a mestská vila - určené pre „čisté bývanie“ v samostatne stojacich objektoch , dvojdomy , alebo v radovej uličnej zástavbe odsadením od uličnej čiary vo vzdialenosti 5 m podľa grafickej časti -výkres č. 5;
b) bytový dom - určený pre „čisté bývanie“ v obytných blokoch v priestorovej forme kompaktná uličná zástavba odsadená od uličnej čiary podľa grafickej časti - výkres č. 5;

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

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

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

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

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

Zastavovacie podmienky jednotlivých stavebných pozemkov sú stanovené:

a) stavebnou čiarou,

b) uličnou čiarou,

c) určením maximálnej výšky zástavby,

d) požiadavkami na orientáciu fasád,

e) koeficientom zastavanosti,

f) koeficientom zelene-vegetačných plôch,

g) hranicou stavebného pozemku.

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

V riešenom území sa neuvažuje s pozemkami podmienečne zastaviteľnými.
Rešpektovať chránený pohľad a pohľadový kužeľ na Nitriansky hrad a Horné mesto – mestskú pamiatkovú rezerváciu z Drážovskej 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 ,Slnečná 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.
13) Všetky stavebné kategórie pozemných komunikácii uvádzané v tejto dokumentácii majú smerný charakter;

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 m^3 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 Drážovskej 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 okruhová vodovodná sieť, napája sa na jestvujúce vodovodné potrubie Lupka –Zobor HDPE D225 a cez riešené územie sa okruhuje 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.

a) z hľadiska čistenia a odvedenia odpadových vôd v riešenej lokalite Šindolka I., Nitra výstavbu realizovať postupne etapovite so zohľadnením nárokov jednotlivých etáp výstavby na odvedenie a čistenie odpadových vôd,

b) pred realizáciou každej konkrétnej etapy stavebník požiada o podmienky Západoslovenskú vodárenskú spoločnosť a.s..

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 priľahlé 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 káblovým 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

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

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

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

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

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

2. Ďalšie obmedzenie je stanovené:

a) ochranným pásmom bez laserového žiarenia, v ktorom úroveň vyžarovania nesmie prekročiť hodnotu 50InW/cm2, pričom žiarenie nesmie zapríčiniť vizuálne rušenie letovej posádky lietadla. V pásme bez laserového žiarenia sa zakazuje zriaďovať, prevádzkovať a používať laserové zariadenia, ktorých úroveň vyžarovania v ktoromkoľvek mieste ochranného pásma bez laserového žiarenia by prevyšovala hodnotu 50InW/cm2.

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

- stavbách a zariadeniach, ktoré by svojou výškou, charakterom alebo prevádzkou mohli narušiť vyššie uvedené obmedzenia určené ochrannými pásmami Letiska Nitra,
- stavbách alebo zariadeniach vysokých 100 m a viac nad terénom /§ 30 ods. 1 písm. a) leteckého zákona/,
- stavbách a zariadeniach vysokých 30 m a viac umiestnených na prírodných alebo umelých vyvýšeninách, ktoré vyčnievajú 100 m a viac nad okolitú krajinu /§ 30 ods. 1 písm. b) leteckého zákona/,
- zariadeniach, ktoré môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov a leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia VVN 110 kV a viac, energetické zariadenia a vysielacie stanice /§ 30 ods. 1 písm. c) leteckého zákona/,
- zariadeniach, ktoré môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá a silné svetelné zdroje /§ 30 ods. 1 písm. d) leteckého zákona/.“

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

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

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

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

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

5.) **Forma zástavby je určená pre jednotlivé zastavateľné plochy nasledovne:**
5.1) ***uličná zástavba kompaktná prisadená k uličnej čiare*** *(stavebná čiara je polohovo totožná s uličnou čiarou - označenie* ***UKP****,* ***alebo odsadená od uličnej čiary*** *(stavebná čiara je odsadená od uličnej čiary označená* ***UKO****)* – stavba v bloku ako jeden celok, alebo zoskupenie stavieb tvoriacich jeden prevádzkový celok vrátane nádvoria, alebo inej prislúchajúcej plochy, ktorá musí byť realizovaná na vymedzenej stavebnej parcele v polohe uličnej (prisadená zástavba) alebo stavebnej čiary (odsadená zástavba) po jej celej dĺžke, pričom v prípade odsadenej zástavby tvorí uličnú čiaru oplotenie, alebo iné vymedzenie uličnej čiary prvkom drobnej architektúry, alebo vegetácie. Pre danú formu zástavby je stanovená maximálna podlažnosť zástavby.
a) každá samostatne prevádzkovateľná stavba v bloku musí mať priamy prístup na verejné priestranstvo;
b) vstup do objektu umiestniť z verejného priestoru alebo z vnútorného dvora;

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

5.2) uličná zástavba voľná odsadená od uličnej čiary *(stavebná čiara je odsadená od uličnej čiary – označená* ***UVO****)* – stavba v bloku ako jeden celok, vrátane nádvoria alebo inej prislúchajúcej plochy, ktorá musí byť realizovaná na vymedzenej stavebnej parcele v polohe stavebnej čiary odsadenej od uličnej čiary po jej celej dĺžke, od ostatnej zástavby oddelená prielukou, pričom v prípade odsadenej zástavby tvorí uličnú čiaru oplotenie, alebo iné vymedzenie uličnej čiary prvkom drobnej architektúry, alebo vegetácie. Pre danú formu zástavby je stanovená maximálna podlažnosť zástavby.
a) každá samostatne prevádzkovateľná stavba v bloku musí mať priamy prístup na verejné priestranstvo;
b) vstup do objektu umiestniť z verejného priestoru alebo z vnútorného dvora;
c) dopravný vstup do objektov umiestniť vo vyznačenej polohe uličnej čiary a v zásade z verejného priestoru, ktorý umožňuje dopravný prístup;
d) umiestnenie stavby na pozemku musí zohľadňovať susediace stavby vymedzené územným plánom a tie ktoré už existujú, alebo sú pripravené do výstavby;
e) jednotlivé stavby v bloku v prípade členenia stavby realizovať v styku štítových múrov;
f) zastavanosť pozemku riešiť iba v ploche určenej regulatívom zastavanosti s prípustnou intenzitou zástavby.

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

5.4) zástavba uličná nízkopodlažných bytových domov do 3NP odsadených od uličnej čiary (URO- HBV) – skupina stavieb v kompaktnej uličnej zástavbe tvoriaca ucelený prevádzkový celok jednotlivých stavieb vrátane ich nádvoria, alebo inej prislúchajúcej plochy v priestorovej forme a výrazovo zjednotených objektov realizovaných v rámci jednotlivých stavebných parciel.
a) peší a dopravný prístup k jednotlivým stavebným pozemkom je možné umiestniť len v polohe uličnej čiary z verejného priestranstva;
b) umiestnenie bytovej zástavby na pozemku a jej forma musí zohľadňovať susediace stavby vymedzené územným plánom a tie, ktoré už existujú, alebo sú pripravené do výstavby a krajné objekty musia spĺňať odstup 2 m od hranice stavebného pozemku a vzdialenosť minimálne 7 m od iného susediaceho objektu, ktorý nie je začlenený v danej skupine zástavby;

c) zastavanosť vymedzenej jednotlivej stavebnej parcely riešiť iba v ploche určenej regulatívom zastavanosti a v prípustnej intenzite zástavby;
d) hĺbka zástavby je obmedzená maximálnou hodnotou v metroch, ktorá je limitná, vymedzená je od stavebnej čiary bez ohľadu na odsadené časti stavby od stavebnej čiary, prípustná je menšia hĺbka zástavby v parteri a v podlažiach zástavby.

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

7) **Za nadzemné podlažie** sa považuje podlažie, ktorého úroveň je nad upraveným terénom a každé také podlažie, ktorého úroveň je max. 1200 mm pod najnižšou úrovňou priľahlého upraveného terénu. Za najnižšiu úroveň priľahlého upraveného terénu sa nepovažuje úroveň dopravnej prístupovej komunikácie, ak táto slúži pre prístup do podzemnej garáže.

8) **Za podzemné podlažie** sa považuje také, ktoré má úroveň podlahy nižšie ako 0,8m pod najvyšším bodom priľahlého terénu do 5m od obvodu objektu.

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

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

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

12) Tvarové riešenie strechy je prípustné vo forme plochej strechy s atikou alebo rímsou, alebo šikmej strechy v tvare sedlovej, alebo valbovej s rímsou so sklonom do 30˚, v tvare pultovej s rímsou so sklonom do 16˚a v uličnej línii tvarovo v architektúre zástavby zosúladený.

13) **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.

14) Umiestnenie stavebných dominánt:
14.1) V obytnej zóne neumiestňovať výškovo dominujúce stavebné objekty.

14.2) Vo vymedzenej polohe miestneho centra - lokálneho námestia je možné umiestniť stavebnú dominantu v zástavbe, ako špecifického stavebného objektu s výrazným priestorovým architektonickým pôsobením, pričom výška (podlažnosť) objektu a jeho funkcia musí byť predmetom osobitnej architektonicko-urbanistickej štúdie s preverením jeho pôsobenia v obraze a siluete riešeného, kontaktného územia a územia mesta.

15) Zastavovacie podmienky jednotlivých stavebných pozemkov sú stanovené:

a) stavebnou čiarou;
b) uličnou čiarou;
c) určením maximálnej výšky zástavby;
d) požiadavkami na orientáciu fasád;
e) koeficientom zastavanosti v rámci vymedzenej stavebnej parcely a zastavateľnej plochy, ktorá je vyjadrením koeficientu respektíve percentuálneho podielu zastavanej plochy objektu (alebo objektov) a vymedzenej stavebnej parcely. Zastavaná plocha je vymedzená pôdorysným priemetom obrysu vonkajšieho obvodu zvislých konštrukcií objektu (objektov) umiestneného na vymedzenej ploche na úrovni prvého nadzemného podlažia v styku s terénom. Koeficient zastavania je určený ako maximálny a je uvedený v samostatnej tabuľkovej prílohe pre každú zastavateľnú plochu (stavebný pozemok);
f) koeficientom spevnených plôch;
g) Indexom podlažných plôch, ktorý je určený ako maximálny a je uvedený v samostatnej tabuľkovej prílohe pre každú zastavateľnú plochu (stavebný pozemok);
h**)** minimálnym podielom ozelenenia **(**koeficientom zelene) stavebného pozemku respektíve parcely vymedzenej pre zástavbu v percentuálnom vyjadrení podielu plochy neverejnej zelene
z celkovej plochy vymedzeného stavebného pozemku. V rodinnej zástavbe je tento podiel určený pre zabezpečenie plôch obytnej zelene v rozsahu minimálne 30% podielu z celkovej plochy vymedzeného stavebného pozemku. V bytovej a polyfunkčnej zástavbe je tento podiel určený pre zabezpečenie plôch obytnej zelene v rozsahu minimálne 35% podielu z celkovej plochy vymedzeného stavebného pozemku. Podiel ozelenenia je určený a uvedený v samostatnej tabuľkovej prílohe pre každú zastavateľnú plochu (stavebný pozemok) v grafickej časti - výkres č. 5;
i) hranicou stavebného pozemku;
j) uvedené regulačné prvky sú premietnuté v grafickej časti - výkres č. 4 a výkres č.5.

- 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 priľahlého upraveného terénu. Za najnižšiu úroveň priľahlého 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 ±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 podkroví. 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 nádvoria, obytnej zelene, dopravného a technického príslušenstva viazaného na potrebu bývania. V rámci každej samostatne prevádzkovateľnej stavby musia byť umiestnené všetky funkcie súvisiace s funkciou bývania, najmä plochy a priestory pre statickú dopravu slúžiacej pre stavbu (odstavenie osobných motorových vozidiel bývajúcich obyvateľov) vypočítanej v zmysle príslušnej STN pre stupeň automobilizácie 1:2. Parkovacie státia 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 okolotej zástavbe.

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

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

môžu byť umiestnené len objekty pre bývanie, integrácia so základnou vybavenosťou je iba možnosťou a nie je podmienkou.

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

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

rodinný dom - určený pre „čisté bývanie“ preferujú sa rodinné domy v samostatne stojacich objektoch , dvojdomy , odsadené od uličnej čiary vo vzdialenosti 5 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 bývania a vybavenosti s podmienkou, že zložky vybavenosti sú vhodné pre integráciu s bývaním a nebudú bývanie svojou prevádzkou obmedzovať.

- Vo vymedzenom území zóny nie je prípustné umiestňovať objektové alebo areálové priemyselné výrobné prevádzky.
- Vo vymedzenom území zóny nie je prípustné umiestňovať objektové zariadenia individuálnej chatovej rekreácie.
- Vo vymedzenom území zóny je neprípustné umiestňovanie akýchkoľvek dočasných a trvalých poľnohospodárskych zariadení a je neprípustné riešiť a umiestňovať plochy pre trvalé záhradkárske 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.

<u>Regulatívy pre tvorbu verejných priestorov a priestranstiev</u>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- V priestore obytnej ulice - označenej ako obytná ulica v US- B umiestniť vo vyhradenej polohe prvok malej priestorovej architektúry s účelovým významom vymedziť dopravne ukľudnený 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 **10%** z výmery plochy riešeného verejného priestoru.

Na pozemkoch obytnej a polyfnkčnej 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 obytnosti vo vnútornej polohe územia (zóna bývania) a s prevahou mestskosti v okrajovej polohe územia v priestore Dražovskej ulice.

- Charakter, štruktúru a architektúru zástavby podriadiť jej funkčnému účelu a významovej polohe verejných priestorov v území obytnej zóny.

C4 Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb

1) Pre potreby obytnej zóny zabezpečiť občiansku vybavenosť v rozsahu prípustných zariadení a prevádzok podľa vymedzenia v grafickej časti ÚPN zóny.

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

3) Zariadenia základnej a vyššej vybavenosti v polyfunkcii s bývaním s podielom podlažnej plochy vybavenosti do 25% z plochy polyfunkčného objektu umiestniť vo vymedzených, v určených polohách na Dražovskej ulici a v polohe lokálneho centra v priestoroch parteru zástavby a najviac do úrovne 2.NP. V tejto polohe je možné prevádzku vybavenosti umiestniť aj v celom objekte bez polyfunkcie s bývaním, ak budú dodržané stanovené priestorové regulatívy pre zástavbu a zabezpečené požadované dopravné prístupy a normové kapacity na statickú dopravu bez obmedzenia susediacich objektov bytovej zástavby.

4) Zariadenia základnej vybavenosti nenáročných na dopravnú obsluhu (škôlka, jasle, predajne do 10 m2 predajnej plochy, nevýrobné služby) je prípustné umiestniť v stavebných blokoch č. D6, D7, D10 v polohe lokálneho centra v priestoroch parteru zástavby a najviac do úrovne 2.NP. V tejto polohe je prípustné prevádzku vybavenosti umiestniť v celom objekte aj bez polyfunkcie s bývaním, ak budú dodržané stanovené priestorové regulatívy pre zástavbu a zabezpečené požadované dopravné prístupy a normové kapacity na statickú dopravu bez obmedzenia susediacich objektov bytovej zástavby a ak tieto prevádzky nebudú mať obmedzujúci a negatívny vplyv na bývanie.

5) V polyfunkčnej zástavbe je neprípustné umiestňovať prevádzky obchodných reťazcov a predajne s predajnou plochou väčšou ako 200 m2.

6) Prevádzku typu obchodných reťazcov s predajnou plochou väčšou ako 200 m2 je prípustné umiestniť v US-C (retail).

7) Pre dennú potrebu lokálne bývajúceho obyvateľstva zabezpečiť rekreačné oddychové zložky pre cca 40% bývajúceho obyvateľstva v obytných blokoch pre:
a) oddychové aktivity s charakterom pohybu a pobytu obyvateľov v obytnej zeleni;
b) herné aktivity pre deti a mládež formou ihrísk v zmysle grafickej časti - výkres č. 4.

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

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

10) Podmienky pre víkendovú rekreačnú činnosť pre bývajúce obyvateľstvo v rámci rozvojového územia v lokalite Párovské lúky (aj pre potrebu riešeného územia) zabezpečiť a rozvíjať vo vyhradených polohách v širšom obytnom území - park Lúky, park Dobrotka a v prírodnom koridore vodného toku rieky Nitra.

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

12) Služby a drobné vybavenostné prevádzky v rámci IBV v súlade s funkciou bývania lokalizovať v US-B, stavebný objekt B20, B29.

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

1) Rešpektovať výstavbu inžinierskych sietí a komunikácii budovaných v rámci stavby:
Príprava strategického parku Nitra členenú na časti:
a) MUK Šindolka I.;
b) Prekládka cesty I/64;
c) Úprava a predĺženie ul. Prvosienková a ul. Slnečná dolina.

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

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

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

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

a) stavebník je povinný pred realizáciou zemných prác každej stavby si už v stupni územného konania vyžiadať stanovisko krajského pamiatkového úradu, v ktorom budú určené podmienky ochrany možných archeologických nálezov a prípadne požiadavka na nutnosť vykonať predstihové opatrenia na vykonanie archeologického výskumu pre záchranu archeologických nálezísk a nálezov;
b) ku všetkým rozhodnutiam iných orgánov štátnej správy a orgánov územnej samospráv, ktorými môžu byť dotknuté záujmy chránené pamiatkovým zákonom, sa vyžaduje záväzné stanovisko krajského pamiatkového úradu. Orgán štátnej správy a orgán územnej samosprávy, ktorý vedie konanie, v ktorom môžu byť dotknuté záujmy ochrany pamiatkového fondu, môže vo veci samej rozhodnúť až po doručení právoplatného rozhodnutia alebo záväzného stanoviska orgánu štátnej správy na ochranu pamiatkového fondu;
c) v prípade nevyhnutnosti vykonania archeologického výskumu za účelom záchrany archeologických nálezov alebo nálezových situácií predpokladaných v zemi na území stavby rozhodne o archeologickom výskume a podmienkach jeho vykonania v samostatnom rozhodnutí krajský pamiatkový úrad;
d) v prípade zistenia archeologického nálezu mimo povoleného pamiatkového výskumu je nálezca povinný oznámiť nález krajskému pamiatkovému úradu priamo alebo prostredníctvom obce. Oznámenie o náleze je nálezca povinný urobiť najneskôr na druhý pracovný deň po nájdení. Nález sa musí ponechať bez zmeny až do obhliadky krajským pamiatkovým úradom, alebo ním poverenou odborne spôsobilou osobou, najmenej však tri pracovné dni odo dňa oznámenia nálezu. Do obhliadky krajským pamiatkovým úradom je nálezca povinný vykonať všetky nevyhnutné opatrenia na záchranu nálezu, najmä zabezpečiť ho proti poškodeniu, znehodnoteniu, zničeniu a odcudzeniu. Archeologický nález môže vyzdvihnúť a premiestniť z pôvodného miesta a z nálezových súvislostí iba oprávnená osoba metódami archeologického výskumu. Nález, ktorým je strelivo alebo munícia pochádzajúca spred roku 1946, môže vyzdvihnúť iba pyrotechnik Policajného zboru;
e) podľa § 40 ods. 10 pamiatkového zákona v prípade, ak k nálezu nedošlo počas pamiatkového výskumu alebo počas nepovolenej činnosti, má nálezca právo na náhradu výdavkov súvisiacich s ohlásením a ochranou nálezu podľa § 40 ods. 2 a 3 pamiatkového zákona. Podľa § 40 ods. 11 pamiatkového zákona Pamiatkový úrad Slovenskej republiky rozhodne o poskytnutí nálezného a poskytne nálezcovi nálezné v sume až do výšky 100% hodnoty nálezu. Hodnota nálezu sa určuje znaleckým posudkom.

6.) 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 podlasžia pre realizáciu garáží .
Návrh rozsahu využitia podzemných podlaží v jednotlivých zastavateľných polohách územia zóny je graficky vyjadrený vo výkrese č. 6

7.) V ďalšom stupni projektovej dokumentácie (projekt pre územné konanie) je nutné vypracovať akustickú štúdiu , ktorá zhodnotí hluk z pozemnej cestnej dopravy pred fasádami navrhovaných obytných budov a stanoví potrebnú vzduchovú nepriezvučnosť obvodových stavebných konštrukcií, pri súčasnej potrebnej výmene vzduchu vo vnútorných priestoroch , prípadne navrhne spôsob výmeny vzduchu vo vnútorných priestoroch bytových domov.“
V stupni dokumentácie pre územné konanie a stavebné povolenie pre existujúce a navrhované križovatky vypracovať dopravno - kapacitné posúdenie v súlade s STN 73 6102 a TP 102. V dopravno- kapacitnom posúdení je nutné zohľadniť aj výhľadový stav nasledujúcich 20 rokov od uvedenia stavby do prevádzky

C6 Určenie stavieb na ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavby

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

C7 Požiadavky na delenie a scelovanie pozemkov

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

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

Verejnoprospešné stavby

Verejnoprospešné stavby a ich poloha (pozemky) sú vymedzené v grafickej časti 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. Slnečná 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-obytná ulica, TI. Úprava podľa požadovaného šírkového parametra ;
-VPS UPNZ 2 :cestná komunikácia a verejný priestor- obytná ulica, TI. Úprava podľa požadovaného šírkového parametra ;
-VPS UPNZ 3 :cestná komunikácia a verejný priestor- obytná ulica,TI. Úprava podľa požadovaného šírkového parametra ;
-VPS UPNZ 4 :cestná komunikácia a verejný priestor- obytná ulica,TI. Úprava podľa požadovaného šírkového parametra ;
-VPS UPNZ 5 :cestná komunikácia ,peší chodník verejný priestor- sprievodná zeleň. Úprava podľa požadovaného šírkového parametra ;
-VPS UPNZ 6 :verejná zeleň-park,peší chodník ;
-VPS UPNZ 7 :cestná komunikácia a verejný priestor- ulica,TI,Úprava podľa požadovaného šírkového parametra ;
-VPS UPNZ 8 : cestná komunikácia a verejný priestor- ulica,TI,Úprava podľa požadovaného šírkového parametra ;
-VPS UPNZ 9 : cestná komunikácia a verejný priestor- obytná ulica, TI. Úprava podľa požadovaného šírkového parametra ;
-VPS UPNZ 10 : 22kV elektrické káblové vedenie ,TS 1 nová , detské ihrisko, dopravné plochy a parkoviská, sprievodná zeleň ;
-VPS UPNZ 11 :verejný priestor, pešie priestranstvo, 22kV elektrické káblové vedenie,TI;
-VPS UPNZ 12 :cestné komunikácie,zaslepenie Drážovskej ulice, verejný priestor, pešie priestranstvo, verejná zeleň,TI,TS 3 nová, 22kV elektrické káblové vedenie;
-VPS UPNZ 13 :TI, 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 14 : IS, 22kV elektrické káblové vedenie ,TS 2 nová , cestná komunikácia - ul. Slnečná dolina,verejný priestor, dopravné plochy a parkoviská, sprievodná zeleň ;
-VPS UPNZ 15 : cestná komunikácia - ul. Prvosienková,verejný priestor, dopravné plochy a parkoviská, sprievodná zeleň ;
-VPS UPNZ 16:parkoviská , manipulačné plochy;

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/

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 časť - Prílohy