

CENTRÁLNA MESTSKÁ ZÓNA - NITRA

Ú Z E M N Ý P L Á N Z Ó N Y

N Á V R H Z M I E N A D O P L N K O V Č . 2

TEXTOVÁ ČASŤ

Obstarávateľ

Mesto Nitra, Mestský úrad v Nitre, Štefánikova trieda 60, 956 06 Nitra.

Spracovateľ

San-Huma '90, s.r.o. Nitra, Župné námestie č.9, 949 01 Nitra

Zmeny a doplnky č.2 ÚPN CMZ

San-Huma '90, s.r.o. Nitra, Župné námestie č.9, 949 01 Nitra

Vypracoval

Ing. arch. Vladimír Jarabica

január 2023



NA ÚLOHE SPOLUPRACOVALI

Urbanizmus:
Doprava:
Zeleň:
Grafické práce:

Ing. arch. Vladimír Jarabica
Dr. Ing. Milan Skýva
Ing. Anna Dobrucká
Ing. arch. Vladimír Jarabica

OSOBA POVERENÁ OBSTARÁVANÍM

Výkon osoby odborne spôsobilej na obstaranie územnoplánovacej dokumentácie vykonáva pracovník Mestského úradu v Nitre – referent referátu urbanizmu a architektúry Ing. arch. Eva Ligačová, preukaz odbornej spôsobilosti číslo 320, vydaný Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, dňa 13. 11. 2012.

SPÔSOB SPRACOVANIA ZMIEN A DOPLNKOV

V dokumentácii ÚPN CMZ sú zmeny a doplnky č.2 spracované v textovej a tabuľkovej časti a v grafických prílohách – vo výkresovej časti. Textová časť, tabuľková časť a výkresová časť navrhovaných zmien a doplnkov č.2 je spracovaná takto:

- v samostatnej prílohe je spracovaný popis navrhovaných zmien a doplnkov č.2 ÚPN CMZ Nitra v jeho textovej a grafickej časti
- text ktorý sa ruší je vyznačený prečiarknutým pôvodným textom, nové znenie je vyznačené textom v červenej farbe
- výkresová časť je spracovaná v tlačovej forme priesvitky s označením a polohovým vyznačením zmien a doplnkov v grafike, zmeny a doplnky v popise v legende sú vyznačené textom v červenej farbe
- digitálna forma ÚPN CMZ Nitra návrhu zmien a doplnkov č.2 je v súboroch pdf.

Textová časť ÚPN CMZ Nitra sa v rámci navrhovaných zmien a doplnkov č.2 dopĺňa a mení v jednotlivých kapitolách takto:

V kapitole

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

V bode

1.5 AKTUALIZÁCIA ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE

Sa dopĺňa bod pod označením

1.5.2 Zmeny a doplnky č. 2 územného plánu centrálnej mestskej zóny v Nitre

Mesto Nitra na podklade preskúmania aktuálnosti platnej územnoplánovacej dokumentácie Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre (ďalej len ZaD č.2 ÚPN CMZ) začalo v roku 2018 zabezpečovať obstaranie Zmien a doplnkov č. 2 ÚPN CMZ v Nitre.

Hlavným cieľom riešenia zmien a doplnkov č. 2 bolo posúdenie požiadaviek na zmeny a doplnky vyplývajúcich zo sledovania a vyhodnocovania informácií o území zo strany obstarávateľa a doručené Mestu Nitra zo strany fyzických a právnických osôb a ich spracovanie v návrhu pre prerokovacie konanie.

a) Rozsah požiadaviek:

Mestské zastupiteľstvo v Nitre uznesením č. 100/2018 – MZ zo dňa 5.4.2018 schválilo požiadavky evidované pod poradovým číslom 7, 10, 11, 12, 13,15, 17 a 18, ktoré mali byť predmetom obstarania návrhu zmien a doplnkov č. 2 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre. Uznesením č. 112/2020-MZ zo dňa 11.6.2020 bolo schválené vypustenie požiadaviek č. 7 a 18. Predmetom obstarania návrhu zmien a doplnkov č. 2 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre zostávajú požiadavky evidované pod poradovým číslom 10, 11, 12, 13,15 a 17.

Mestské zastupiteľstvo v Nitre uznesením č. 112/2020 – MZ zo dňa 11.6.2020 schválilo ďalšie požiadavky evidované pod poradovým číslom 19, 20, 24, 25, 26, 27, 29, 30, 35, 36 a 41, ktoré sú predmetom obstarania návrhu zmien a doplnkov č. 2 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre.

Obsah požiadaviek na zmeny a doplnky č. 2 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre:

10. Požiadavka na zmenu pomeru zastavanosti a zelene vo vnútroblokoch uzatvorených bytových komplexov v prospech percenta zelene (žiadateľ VMČ č.2 Staré mesto).

11. Požiadavka na stanovenie plôch tzv. intaktnej zelene na území CMZ – plôch, kde nebude možná výstavba (žiadateľ VMČ č.2 Staré mesto)..

12. Požiadavka stanoviť lokality tzv. „vilové štvrte“ (žiadateľ VMČ č.2 Staré mesto).

13. Určiť ulice kde bude alejová výsadba stromov (žiadateľ VMČ č.2 Staré mesto).

15. Prehodnotiť uhol zatienenia na území CMZ (žiadateľ ÚHA) - požiadavka bola schválená pre spracovanie s podmienkou vymedzenia lokalít – územia pre zvýšenie ekvivalentného uhla zatienenia 36° v súvislej radovej uličnej zástavbe a 42° v mimoriadne stiesnených priestoroch historickej zástavby.

17. Požiadavka na zmenu pre realizáciu zámeru „nekonvenčného dopravného systému medzi Podzámskou ulicou a severnou hradbou“ na parcelách č. 12/1,8, 33 a 187/11 v k.ú. Nitra (žiadateľ RKC Biskupstvo Nitra).

19. Požiadavka vytvoriť stromovú alej v priestore ulice A. Šulgana .

20. Žiadosť o úpravu vjazdu na pozemok p.č. 64 v k.ú. Nitra vo výkrese č. 4 – doprava z Malej ulice.

24. Požiadavka umiestnenia novej výpravnej budovy autobusovej stanice v Nitre a úprava prednádražia.

25. Prehodnotenie prepojenia ulíc Cintorínska a Vajanského.

26. Preveriť funkčné využitie a priestorové usporiadanie plochy súčasného parkoviska v križovaní ulíc Wilsonovo nábrežie a Štúrova formou súťaže a regulovať v ÚPN CMZ ako podmienične zastavateľné plochy.

27. Požiadavka zapracovať do územného plánu a upraviť charakter ulice Parkové nábrežie a vyznačenú časť Jesenského ulice tak, aby boli vytvorené dostatočné územné rezervy pre budúce rozšírenie miestnej komunikácie o cyklopruhu. Jedná sa o úsek od zápasnickej haly po križovatku v zákrute v blízkosti stanovišťa zdieľaných bicyklov.

29. Požiadavka posunúť stavebnú čiaru tak aby, bola na Štúrovej ulici ponechaná dostatočná územná rezerva na zachovanie existujúceho pásu zelene a dobudovanie cyklochodníka o šírke 3m a chodníka o šírke 5m. Prípadne zaeť definovanie ustúpeného 1NP, bez stĺpov, ktoré by pomohlo splniť tieto náležitosti.

30. Požiadavka na posunutie stavebnej čiary tak, aby nebolo možné posúvať fasádu existujúcej budovy bližšie k cestnej komunikácii. Vytvorí sa tým aj dostatočná územná rezerva na budúce dobudovanie obojsmernej cestnej komunikácie s cyklistickým jazdným pruhmi a so stredovým zeleným ostrovčekom, po križovatku so Župným námestím (pokračovanie v presne rovnakom profile ako je na Jesenského ul.kúsok ďalej smerom k zimnému štadiónu).

35. Požiadavka na parcele č. 2775/2 posunúť stavebnú čiaru a určiť územie tak, aby na križovatke nedošlo k zúženiu uličky z pôvodných 15 metrov na 10m, ale aby bola táto šírka zachovaná v jednej línii po celej dĺžke ulice. Daný priestor by mohol byť súčasťou uličného pásu.

36. Požiadavka na prehodnotenie – zrušenie VPS D2 - Vytvorenie a realizácia prepojovacej komunikácie ulíc B. Nemcovej - Za Ferenitkou – Wilsonovo nábrežie v predĺžení trasy ulice Boženy Nemcovej (súvisiaca asanácia časti objektov v bývalom areály Ferenit)

41. Stanoviť regulatívy pre umiestňovanie trvalých terás na území CMZ v Nitre.

Na základe aktuálne platných legislatívnych podkladov Útvár hlavného architekta doplnil požiadavku zosúladiť vymedzenie hranice Pamiatkovej zóny v Nitre a objektov vyhlásených za Národné kultúrne pamiatky so Zásadami pamiatkovej ochrany v zmysle protokolu č. KPUNR-2016/6631-3/10846/Val, ktorým nadobudli platnosť „Zásady ochrany pamiatkového územia Pamiatková zóna Nitra z roku 2015“ dňom 1.1.2017.

b) Východiskové podklady

Podkladom pre spracovanie územnoplánovacej dokumentácie: „Zmeny a doplnky č. 2. Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre“ boli nasledovné dokumentácie a materiály:

- rozsah požiadaviek na ZaD č.2 ÚPN CMZ v Nitre schválený Mestským zastupiteľstvom v Nitre uznesením č. 100/2018-MZ zo dňa 5. 4. 2018
- rozsah požiadaviek na ZaD č.2 ÚPN CMZ v Nitre schválený Mestským zastupiteľstvom v Nitre uznesením č. 112/2020-MZ zo dňa 11. 6. 2020
- Územný plán mesta Nitry schválený 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.
- Územný plán CMZ v Nitre v znení jeho zmien a doplnkov č.1 schválený Mestským zastupiteľstvom v Nitre uznesením č. 59/2013-MZ zo dňa 14.3. 2013
- Zásady ochrany pamiatkového územia Pamiatková zóna Nitra – spracované v roku 2015
- Protokol č. KPUNR-2016/6631-3/10846/Val.

c) Postup obstarávania, spracovania a prerokovania územnoplánovacej dokumentácie

Mestské zastupiteľstvo v Nitre uznesením č. 100/2011-MZ zo dňa 5. 4. 2018 a uznesením č.112/2020-MZ zo dňa 11.6.2020 schválilo rozsah požiadaviek, ktoré sú predmetom obstarania návrhu územnoplánovacej dokumentácie : „Zmeny a doplnky č. 2. Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre“. Následne útvár hlavného architekta uskutočnil v súlade so zákonom o verejnom obstarávaní výber spracovateľa územnoplánovacej dokumentácie.



Spracovateľ vypracoval návrh ZaD č.2 ÚPN CMZ Nitra v rozsahu požiadaviek, ktoré schválilo Mestské zastupiteľstvo v Nitre. V rámci návrhu územnoplánovacej dokumentácie spracovateľ na podklade analýzy a vyhodnotenia požiadaviek na zmeny a doplnky č.2 preskúmal a posúdil vplyv jednotlivých požiadaviek na základnú a záväznú koncepciu schváleného Územného plánu Centrálnnej mestskej zóny v Nitre, Územného plánu mesta Nitry a jeho neskorších zmien a doplnkov a posúdil súlad požiadaviek so zadaním Územného plánu Centrálnnej mestskej zóny v Nitre.

Návrh územnoplánovacej dokumentácie ZaD č.2 ÚPN CMZ v Nitre spracovateľ vyhotovil v súlade s §30 stavebného zákona, §17 vyhlášky MŽP SR č.55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii v rozsahu mestským zastupiteľstvom schválených požiadaviek na obstaranie zmien a doplnkov č. 2 ÚPN CMZ v Nitre.

d) Posúdenie požiadaviek a ich zhodnotenie spracovateľom a spôsob zapracovania do návrhu

Požiadavka pod bodom 10.:

Zmena v zmysle požiadavky nevyvoláva zmeny v urbanistickej koncepcii, nie je v rozpore so schváleným zadávacím dokumentom k ÚPN CMZ Nitra. Požadovaná zmena je premietnutá do návrhu – v regulatívoch sa v jednotlivých ÚPČ pre zástavbu s funkciou bývania a pre zástavbu s polyfunkciou bývania a vybavenosti zvyšuje podiel vnútroblokovej zelene takto - pre koeficient zastavanosti do 0,6 (60%) sa v bytových komplexoch zvyšuje minimálny podiel vnútroblokovej zelene z podielu 15% na 30% a pre koeficient zastavanosti do 0,8 (80%) sa v bytových komplexoch zvyšuje minimálny podiel vnútroblokovej zelene z podielu 15% na 20%.

Vyjadrenie spracovateľa:

Centrum mesta (a hlavne historické jadro) je v každom mestskom organizme najintenzívnejším zastavaným územím. Podiel trvalého bývania v polohách mestských centier býva okolo 20% podlažných plôch a menej a dominantný podiel tvoria prevádzky vybavenosti. Trvalé bývanie v mestských centrách je doplnkovou ale nenahradiťelnou funkciou hlavne v súvislosti tzv. „sociálnou vitalitou prostredia“ - sociálnou kontrolou v prostredí centra mesta. V centrách miest s prevahou vybavenosti nad bývaním je výraznejšie nižší podiel obytnej zelene a výraznejšie vyšší podiel verejnej zelene v rámci verejných priestorov – ulíc, námestí a hlavne parkov. Podiel verejnej zelene (ako aj vnútroblokovej neverejnej zelene) je limitovaný možnosťou uvoľňovania plôch statickej dopravy na teréne vo verejných priestoroch (a priestoroch vnútroblokovej zástavby) progresívnymi formami riešenia parkovacích potrieb ich integráciou do zástavby (podzemných podlaží, parkovacích domov, ...) v prospech plôch verejnej zelene. K tomu smeruje záväzný regulatív ktorý vyžaduje, že parkovacie kapacity vyvolané potrebami prevádzkových zariadení je podmienené zabezpečiť zo strany stavebníkov nových prevádzkových objektov na vlastných pozemkoch a integráciou parkovacích garáží do vlastných objektov.

V návrhu ÚPN CMZ je po navrhutej zmene zvolený už maximálny regulatív pre dodržanie (zachovanie) podielu obytnej (vnútroblokovej) zelene pre jednotlivé stavebné bloky a parcely v ktorých je alebo sa umiestni funkcia bývania.

Skutočný podiel vnútroblokovej „obytnéj“ zelene závisí od postupov a opatrení pri vydávaní rozhodnutí a povolení pre prestavbu a novú zástavbu na území centra mesta ako aj pri rozhodovaní o umiestňovaní parkovacích plôch na teréne v rámci jednotlivých stavebných zámerov.

Požiadavka pod bodom 11.:

V ÚPN CMZ Nitra sú v grafickej dokumentácii a v regulatívoch vymedzené a stanovené plochy vo forme prírodnej a parkovej verejnej zelene a tieto plochy sú definované ako nezastavateľné. Požiadavka je naplnená už v schválenej dokumentácii ÚPN CMZ Nitra a jej zmien a doplnkov č.1. V grafickej a textovej časti je doplnené vyznačenie nezastavateľných plôch na území centrálnnej mestskej zóny.

Požiadavka pod bodom 12.:

Vyjadrenie spracovateľa:

Vila je samostatná obytná budova pre jednu alebo niekoľko rodín, obvykle s jedným až dvomi nadzemnými podlažiami, záhradou a prípadne garážou. Súvislá zástavba víl tvorí vilovú štvrť.

V tomto zmysle v území centra mesta a centrálnnej mestskej zóny v Nitre nie sú územné rezervy pre formovanie novej zástavby do tzv. „vilových štvrtí“. V historickom vývojovom procese vznikajú vilové štvrte v okrajových polohách a na periférii centrálnych mestských zón ako špecifické mestské štvrte s jednoznačným sociálnym základom spoločenskej komunity. Jestvujúce vilové štvrte v území centra mesta Nitra, kde dominuje intenzívny spoločenský ruch a prevláda priorita zložiek vybavenosti stratili svoju obytnú podstatu a menia sa na vybavenostné prevádzkové zariadenia (na Damborského ulici, na Kmeťkovej ulici, na ulici Fraňa Mojtu) – je to dôsledok prirodzeného vývoja mesta súvisiaceho s rozvojom intenzifikácie vybavenostnej funkcie centra mesta. V týchto súvislostiach a podmienkach nie je vhodné späť a cielene vymedziť územia obytných vilových štvrtí v centrálnnej časti mesta ak v daných územných podmienkach nie je ani reálne vytvoriť primerané podmienky obytnej, aby sa dal realizovať takýto zámer.

Zmena v zmysle požiadavky vyvoláva zmenu v urbanistickej koncepcii už sformovanej funkčnej a priestorovej štruktúry centrálnnej časti mesta – vymedzenej centrálnnej mestskej zóny.

Vilový dom je špecifickou formou rodinného domu a v tomto kontexte požiadavka nie je v súlade so schváleným zadávacím dokumentom k ÚPN CMZ Nitra kde sa definuje zástavba formou nových rodinných domov za nevhodnú a neprípustnú.

Po prehodnotení možností a územných podmienok spracovateľ v návrhu vymedzuje územie v okrajovej časti centrálnnej mestskej zóny pre prestavbu a formovanie tzv. „vilovej štvrte“ v ÚPČ č. 21 Janka Kráľa v polohe konštatnej zástavby rodinných dvojdomov s mestským parkom. V tejto polohe je vhodné zachovať zástavbu samostatných rodinných domov a v postupnej rekonštrukčnej prestavbe sformovať atraktívnejšiu (modernú) vilovú zástavbu v prostredí obytných záhrad s plynulým prepojením na priestor mestského parku.

Požiadavka je takto akceptovateľná - zmena je premietnutá do návrhu – v grafickej časti a v regulatívoch sa v ÚPČ 21. Janka Kráľa vymedzuje územie vilovej štvrte s prioritou funkcie bývania vo forme samostatných domov alebo dvojdomov v obytnej zeleni s prepojením na mestský park.

Na základe požiadavky Krajského pamiatkového úradu v pripomienkovom konaní boli vymedzené územia v centre mesta okolo ulíc Kmeťkova a Fraňa Mojtu v hranici Pamiatkovej zóny pre zachovanie štruktúry pôvodnej tzv. vilovej zástavby. Pre tieto vymedzené územia určí podmienky pre rekonštrukciu, prestavbu, dostavbu ako aj obnovu Krajský pamiatkový úrad.

Požiadavka pod bodom 13.:

V ÚPN CMZ Nitra sú v regulatívoch vymedzené verejné priestory – ulice kde sa požaduje zachovať jestvujúce plochy zelene a prvky líniovej stromovej zelene ako aj verejné priestory – ulice kde sa požaduje doplniť a rozšíriť prvky líniovej stromovej zelene. Požiadavka je naplnená už v schválenej dokumentácii ÚPN CMZ Nitra a jej zmien a doplnkov č.1. V rámci zmien a doplnkov č.2 sú v regulatívoch príslušných ÚPČ vo verejných priestoroch ulíc doplnené požiadavky na líniovú stromovú zeleň.

Vyjadrenie spracovateľa:

V dokumentácii ÚPN CMZ je koncepčný návrh na formovanie a umiestnenie porastov líniovej zelene v priestoroch ulíc. Limitujúcim faktorom sú podmienky polohy podzemných vedení technickej verejnej infraštruktúry. Z tohto dôvodu je potrebné požiadavky na líniovú zeleň riešiť individuálne pre jednotlivé konkrétne uličné priestory v kontexte na jestvujúce podzemné rozvody sietí formou technickej projektovej dokumentácie čo presahuje rámec riešenia v stupni územného plánu zóny.

Požiadavka pod bodom 15.:

Zmena a doplnok v zmysle požiadavky nemá vplyv na zmeny v urbanistickej koncepcii, nie je v rozpore so schváleným zadávacím dokumentom k ÚPN CMZ Nitra. Požadovaná zmena je premietnutá do návrhu – v grafickej časti vo výkresoch č. 1a – Riešené územie, 2 – Priestorová a funkčná regulácia, 3 – Urbanistický návrh a 7 – Regulované priestory podľa ÚPČ je doplnené vymedzenie hranice územia historickej zástavby v ktorej je navrhovaná zvýšená hodnota ekvivalentného uhla zatienenia na 42°, v ostatnom území centrálnnej mestskej zóny je navrhovaná zvýšená hodnota ekvivalentného uhla zatienenia na 36°.

Vyjadrenie spracovateľa:

Na území centrálnnej zóny mesta dominuje historicky založená forma kompaktnej blokovej a radovej uličnej zástavby. Takáto forma zástavby vzhľadom na jestvujúce odstupové vzdialenosti a orientáciu na svetové strany neumožňuje pri umiestňovaní prevádzok vybavenosti s trvalými pracovnými miestami ako aj umiestňovaní bytových priestorov dodržať svetlotechnické podmienky pre vnútorné priestory v objektoch podľa STN 73 4301 a STN 73 0580-1. V STN 73 0580-1 zmena 2 sa rozsah možného tienenia okien okolitými prekážkami definuje ekvivalentným uhlom (vonkajšieho) tienenia. Ekvivalentný uhol tienenia je uhol vyneseny od horizontálnej roviny v normálovom smere spravidla zo stredu osvetľovacieho otvoru (prípadne z kontrolného bodu v inej zvislej rovine) na vonkajšom povrchu obvodovej konštrukcie vo výške najmenej 2,0 m nad terénom, ktorý prilieha k posudzovanému objektu. Týmto uhlom sa vlastne transformuje tieniaci účinok tvarovo zložitých prekážok na ekvivalentné tienenie nekonečne dlhou prekážkou paralelnou s rovinou obvodovej konštrukcie, v ktorej leží kontrolný bod.

Kritériom práva na denné svetlo na Slovensku je ekvivalentný uhol tienenia, ktorého horná hodnota sa môže pohybovať v rozsahu 25 až 42°. Hodnota 25° sa všeobecne odporúča a je to tiež horný limit pre školské učebne a podobné priestory s vysokými nárokmi na denné osvetlenie. Hodnota 30° je všeobecný horný limit ekvivalentného tienenia okien miestnosti s dlhodobým pobytom ľudí. Ak oprávnené orgány obce rozhodnú o tom, že v určitej časti obce (prípadne aj v celej obci) bude hustejšia zástavba, možno zákonným spôsobom zvýšiť tienenie do 36° a v prípadoch historických centier miest až do 42°. Napriek tomu, že tento systém je v platnosti viac ako 10 rokov, na Slovensku si iba niektoré mestá vytvorili zóny s diferencovanou hustotou zástavby. Uvedené limity sa nevzťahujú iba na existujúce stavby, ale analogicky chránia aj voľné stavebné pozemky. V praxi to možno uplatniť iba vtedy, ak existuje územný plán zóny, ktorý určí stavebné čiary a ďalšie parametre budúceho rozvoja zástavby v danej lokalite.

Na základe uvedených podmienok sa navrhuje pre Mesto Nitra na území centra mesta – centrálnnej mestskej zóny, kde dominuje pôvodná historicky založená forma kompaktnej blokovej a radovej uličnej zástavby ako aj nová kompaktná uličná forma zástavby v súlade s podmienkami STN 73 0580-1 zmena 2 stanoviť v ÚPN CMZ Nitra regulatív pre ekvivalentný uhol tienenia v rozsahu do 42°v polohách pôvodnej historickej zástavby a 36°na ostatnom území vymedzenej centrálnnej zóny mesta.

Požiadavka pod bodom 17.:

Zmena v zmysle požiadavky nevyvoláva zmeny v urbanistickej koncepcii, nie je v rozpore so schváleným zadávacím dokumentom k ÚPN CMZ Nitra. Požadovaná zmena je premietnutá do návrhu – v grafickej časti a v regulatívoch v ÚPČ 22. Jesenského a v ÚPČ č.42. Podzámska sa vymedzenej poloha pre riešenie nekonvenčného dopravného zariadenia pre prístup a dopravu osôb na hradný kopec.

Vyjadrenie spracovateľa:



Predmetný zámer je potrebné posúdiť individuálne na podklade vypracovaného podrobného stavebne - technického návrhu z hľadiska vizuálne – priestorovej analýzy začlenenia predmetnej stavby do prostredia.

Požiadavka pod bodom 19.:

Zmena v zmysle požiadavky nevyvoláva zmeny v urbanistickej koncepcii, nie je v rozpore so schváleným zadávacím dokumentom k ÚPN CMZ Nitra. Požadovaná zmena je premietnutá do návrhu – v grafickej časti a v regulatívoch sú vymedzené verejné priestory – ulice kde sa požaduje zachovať jestvujúce plochy zelene a prvky líniovej stromovej zelene ako aj verejné priestory – ulice kde sa požaduje doplniť a rozšíriť prvky líniovej stromovej zelene.

Vyjadrenie spracovateľa:

V dokumentácii ÚPN CMZ je koncepcný návrh na formovanie a umiestnenie porastov líniovej zelene v priestoroch ulíc. Limitujúcim faktorom sú podmienky polohy podzemných vedení technickej verejnej infraštruktúry. Z tohto dôvodu je potrebné požiadavku na líniovú zeleň riešiť individuálne pre konkrétny uličný priestor v kontexte na jestvujúce podzemné rozvody sietí formou technickej projektovej dokumentácie čo presahuje rámec riešenia v stupni územného plánu.

Požiadavka pod bodom 20.:

V ÚPN CMZ Nitra sú v grafickej dokumentácii a v regulatívoch vymedzené a stanovené plochy verejných priestorov a tieto plochy sú definované ako nezastavateľné. Z verejných priestorov je umožnený prístup – vjazd na jednotlivé prilahlé parcely. Požiadavka na umožnenie vjazdu z Malej ulice je naplnená už v schválenej dokumentácii ÚPN CMZ Nitra a jej zmien a doplnkov č.1. V návrhu zmien a doplnkov č.2 sa upresňuje znenie regulatívu pre polohu vjazdov a určuje sa jeho záväznosť – dopĺňa sa do záväznej časti ÚPN CMZ Nitra.

Vyjadrenie spracovateľa:

V dokumentácii ÚPN CMZ je regulatív zabezpečujúci prístup z verejného priestoru na jednotlivé k nemu prilahlé parcely. Vymedzené verejné priestory vytvárajú predpoklad k majetkovému usporiadaniu takýchto plôch pozemkov v rámci ďalších procesných postupov zo strany Mesta Nitra alebo jednotlivých právnických a fyzických subjektov.

Požiadavka pod bodom 24.:

Zmena v zmysle požiadavky nevyvoláva zmeny v urbanistickej koncepcii, nie je v rozpore so schváleným zadávacím dokumentom k ÚPN CMZ Nitra. Nová výpravná budova autobusovej stanice bude súčasťou prevádzkového komplexu stanice. V ÚPN CMZ Nitra sú v grafickej dokumentácii a v regulatívoch vymedzené a stanovené plochy verejných priestorov a podmienky zástavby vymedzením stavebných a uličných čiar. Z verejných priestorov je umožnený prístup do priestoru autobusovej stanice cez uvoľnený parter budúceho objektu.

Požiadavka pod bodom 25.:

Navrhované prepojenie Vajanského a Cintorínskej ulice je dlhodobou evidovanou zámer s cieľom zabezpečiť rozptyl obslužnej dopravy v tejto lokalite a vytvoriť podmienky pre vymedzenie blokovej zástavby. Návrh zachováva priestorové riešenie s obmedzením dopravy pre obsluhu – návrh na formovanie pešej ulice.

Vyjadrenie spracovateľa:

Prepojenie ulíc je riešené v smernej časti ÚPNO mesta Nitra. V dokumentácii ÚPN CMZ je navrhované prepojenie ulíc Vajanského a Cintorínska prínosom pre sformovanie stavebného bloku (vymedzeného ulicami Osvaldova, Cintorínska, Vajanského) a jeho dopravnú obsluhu vytvorením prepojovacej ulice koncepcne dlhodobou fixovanej v danej trase. V tejto súvislosti navrhujeme nemeniť zámer a zachovať navrhované vytvorenie nového úseku ulice s prepojením z Cintorínskej ulice k ulici Vajanského s obmedzením dopravy pre obsluhu s funkciou pešej ulice.

Požiadavka pod bodom 26.:

Zmena v zmysle požiadavky nevyvoláva zmeny v urbanistickej koncepcii, nie je v rozpore so schváleným zadávacím dokumentom k ÚPN CMZ Nitra. Návrh zachováva parkovisko na teréne a vymedzuje jeho plochu ako podmienčne zastavateľnú so zámerom jeho iné funkčné a priestorové využitie preveriť spracovaním alternatívnych návrhov formou urbanisticko-architektonickej súťaže. Zrušiť VPS D23 pod označením č. 19.

Vyjadrenie spracovateľa:

Ruší sa VPS D23. Na podklade záverov urbanisticko-architektonickej súťaže bude Mesto Nitra pre danú polohu inicializovať následnú zmenu alebo doplnenie ÚPN CMZ Nitra.

Požiadavka pod bodom 27.:

Zmena v zmysle požiadavky nevyvoláva zmeny v urbanistickej koncepcii, nie je v rozpore so schváleným zadávacím dokumentom k ÚPN CMZ Nitra. Návrh upravuje priestorový parameter ulice Parkové nábrežie v danom úseku – na strane futbalového areálu rieši trasu pre cyklistický chodník (prepojenie cyklotrás na nábreží rieky a Jesenského ulici), vymedzuje chodník pre chodcov v úseku pri zápasníckej hale s prepojením nábrežia na komunikáciu na Parkovom nábreží a paralelne v tejto trase koncepcne navrhuje riešiť stromovú alej v úseku medzi parkoviskom a zápasníckou halou.

Vyjadrenie spracovateľa:

V dokumentácii ÚPN CMZ sa plochy, na ktorých je uvažovaný zámer, umiestnené mimo vymedzené územie CMZ, sú v kontakte s hranicou vymedzujúcou územie centrálnej mestskej zóny. Umiestnenie cyklistického chodníka a líniovej zelene bude realizované záberom plochy (pásu) odčlenením z plochy futbalového areálu (vlastník pozemkov je spoločnosť Nitrianska Investičná s r. o.), odčlenenie z plochy za zápasníckou halou predpokladá usporiadanie s vlastníkom (vlastník pozemkov je spoločnosť Kúpele Bojnice, a.s.).

Požiadavka pod bodom 29.:

Zmena v zmysle požiadavky nevyvoláva zmeny v urbanistickej koncepcii, nie je v rozpore so schváleným zadávacím dokumentom k ÚPN CMZ Nitra. Návrh v danej polohe upravuje priestorový parameter na Štúrovej ulici – vymedzuje uličnú čiaru odsunutím parteru do pozemku vymedzenej zástavby pre rozšírenie chodníka, zachováva jestvujúci pás zelene medzi cestou a chodníkom.

Vyjadrenie spracovateľa:

V dokumentácii ÚPN CMZ sa plochy, na ktorých je uvažovaný zámer, umiestnené mimo vymedzené územie CMZ, sú v kontakte s hranicou vymedzujúcou územie centrálnej mestskej zóny.

Požiadavka pod bodom 30.:

Zmena v zmysle požiadavky nevyvoláva zmeny v urbanistickej koncepcii, nie je v rozpore so schváleným zadávacím dokumentom k ÚPN CMZ Nitra. Návrh v danej polohe upravuje priestorový parameter Jesenského ulice – vymedzuje stavebnú a upravuje uličnú čiaru odsunutím do pozemku vymedzenej zástavby pre rozšírenie chodníka (výhľadovo vytvára podmienky pre úpravu parametra cestného telesa, umiestnenie cyklistického chodníka a vytvorenie zeleného pásu) - úpravu vymedzuje ako verejnoprospešné stavbu pod označením D36 - Rozšírenie priestoru Jesenského ulice.

Vyjadrenie spracovateľa:

Rozšírenie priestoru Jeleneckej ulice bude realizované záberom plochy zelene pri jestvujúcej zástavbe (vlastník pozemkov je Mesto Nitra.).

Požiadavka pod bodom 35.:

Zmena v zmysle požiadavky nevyvoláva zmeny v urbanistickej koncepcii, nie je v rozpore so schváleným zadávacím dokumentom k ÚPN CMZ Nitra. Odstránením stavby na predmetnom pozemku sa vytvorili priestorové podmienky pre úpravu parametra ulice v danej polohe kontinuálne v rovnakej šírke v celej dĺžke ulice.

Vyjadrenie spracovateľa:

Rozšírenie priestoru bočnej ulice na Štefánikovej triede bude realizované záberom plochy z pozemku iného vlastníka (vlastník pozemkov je fyzická osoba).

Požiadavka pod bodom 36.:

Požiadavka mení dopravnú koncepciu v danej priestorovo – funkčnej časti a je v rozpore so schváleným zadávacím dokumentom k ÚPN CMZ Nitra. Navrhované prepojenie Kmeťkovej ulice s komunikáciou na Wilsonovom nábreží (predĺženie ulice B. Nemcovej) je dlhodobou evidovanou zámer už v koncepcii návrhu obytného celku Predmostie (návrh od arch. Scheera) s cieľom zabezpečiť rozptyl obslužnej dopravy v tejto lokalite a vytvoriť podmienky pre vymedzenie blokovej zástavby. Jestvujúca areálová forma priestoru je v danej polohe nevhodným priestorovým riešením. Návrh zachováva priestorové riešenie vrátane vymedzenej VPS D2 s upresnením funkčného využitia verejného priestoru pre formu obytnej ulice s obmedzenou dopravou pre obslužný prístup.

Vyjadrenie spracovateľa:

Prepojenie ulíc je dlhodobou fixovanou zámer a je riešené aj v smernej časti ÚPNO mesta Nitra. V dokumentácii ÚPN CMZ je navrhované prepojenie Kmeťkovej ulice s komunikáciou na Wilsonovom nábreží (predĺženie ulice B. Nemcovej) je prínosom pre sformovanie štruktúry mestských stavebných blokov v danom území a ich dopravnej obsluhy vytvorením prepojovacej ulice koncepcne dlhodobou fixovanej v danej trase. V tejto súvislosti navrhujeme nemeniť zámer a zachovať navrhované vytvorenie nového úseku ulice s prepojením Kmeťkovej ulice s komunikáciou na Wilsonovom nábreží vo forme obytnej ulice s obmedzenou dopravou iba pre obslužný prístup.

Požiadavka pod bodom 41.:

Doplnok v zmysle požiadavky nevyvoláva zmeny v urbanistickej koncepcii, nie je v rozpore so schváleným zadávacím dokumentom k ÚPN CMZ Nitra. V záväznej časti ÚPN CMZ sa upresňujú podmienky pre rozhodovanie o umiestnení stánkov a komerčných terás.

Požiadavka na zosúladenie vymedzenia hranice Pamiatkovej zóny v Nitre a objektov vyhlásených za Národné kultúrne pamiatky so Zásadami pamiatkovej ochrany:

Zosúladenie legislatívneho stavu vyvoláva zmenu hranice Pamiatkovej zóny v Nitre a zmenu objektov zapísaných v ústrednom zozname Národných kultúrnych pamiatok. Zmena je v súlade s dokumentom „Zásady ochrany pamiatkového územia Pamiatková zóna Nitra“ z roku 2015 premietnutá v návrhu v grafických prílohách a v textovej časti v kapitole 2.4.1.2 Pamiatková zóna Nitra.

Požiadavky komisie územného plánovania na úpravu a doplnenie formulácie regulatífov v zmysle zápisu z rokovania komisie:

Formovať priestor navrhovaných uličných prepojení Vajanského – Cintorínska a B. Nemcovej s funkciou obytných ulíc – akceptovaná požiadavka.

Zrušiť VPS D23 a ponechať parkovisko na Wilsonovom nábreží pri križovatke so Štúrovou ulicou v súčasnom stave s obmedzením jeho stavebného využitia (podmiennečne zastavateľné územie) – akceptovaná požiadavka.

Doplniť formulácie regulatífov v textovej časti pre formovanie stromových alejí v uličných priestoroch a doplnenie stromovej aleje v ulici Radlinského – akceptovaná požiadavka.

Doplniť podmienky s možnosťou riešenia parkovacích potrieb zástavby v pešej zóne preukázaním ich umiestnenia v dostupnosti v okrajovej polohe historickej zástavby – akceptovaná požiadavka.

Zvýšiť podiel zelene z požadovaných 10% na 30% pre zastavané plochy s $K_z = 1$ (100%) s podmienkou umiestnenia zelene na objekte (fasáde alebo plochej streche) – akceptovaná požiadavka.



Doplniť vysvetlenie pojmu zastavaná plocha ak je pod terénom umiestňovaný objekt pre parkovanie .- akceptovaná požiadavka.

Doplniť požiadavku na rešpektovanie dokumentu plánu udržateľnej mobility v časti návrhu cyklistickej dopravy a stanoviť podmienky pre odstavovanie bicyklov – akceptované požiadavky.

Požiadavky vyplývajúce z rozhodnutia zo zisťovacieho konania č. OÚ-NR-OSZP3-2021/013945-010 zo dňa 25.3.2021:

- doplniť ochranné pásma heliportu Fakultnej nemocnice Nitra
- doplniť smernú časť v príslušnej kapitole pre druhové použitie domácich druhov verejnej zelene
- doplniť smernú časť v príslušnej kapitole o upozornenie na výskyt radónového rizika v riešenom území centrálnej mestskej zóny
- doplniť smernú časť v príslušnej kapitole o upozornenie na výskyt svahovej deformácie – lokalita hradného kopca.

Uvedené požiadavky sú v návrhu ZaD č.2 ÚPN CMZ Nitra zapracované.

Požiadavky vyplývajúce z vyhodnotenia pripomienok v prerokovacom konaní stanoviskom obstarávateľa:

Obstarávateľ doručil spracovateľovi dňa 22. decembra 2022 vyhodnotenie pripomienkového konania s požiadavkou na dopracovanie dokumentácie zmien a doplnkov č.2. ÚPN CMZ Nitra. Spracovateľ doplnil a upravil dokumentáciu ZaD č.2 ÚPN CMZ Nitra v zmysle vyhodnotenia pripomienok z prerokovacieho konania obstarávateľom (vyhodnotenie je samostatnou časťou uloženou u obstarávateľa) a v mesiaci január 2023 dokumentáciu ZaD č.2 ÚPN CMZ Nitra odovzdal obstarávateľovi na schvaľovanie.

Spôsob a forma spracovania ZaD č.2 ÚPN CMZ Nitra:

V textovej časti ÚPN CMZ Nitra v návrhu Zmien a doplnkov č.2 ÚPN CMZ Nitra sa mení a dopĺňa textová časť ÚPN CMZ Nitra v príslušných kapitolách a v jednotlivých častiach bodov textu tak, ako je uvedené nižšie v nasledujúcom texte. Znenie textu, ktoré sa ruší je vyjadrené prečiarknutým textom (~~text v čiernej farbe~~). Znenie textu zmien a doplnkov je uvedený textom v červenej farbe - nadväznosť na pôvodný text je vyjadrená textom v čiernej farbe.

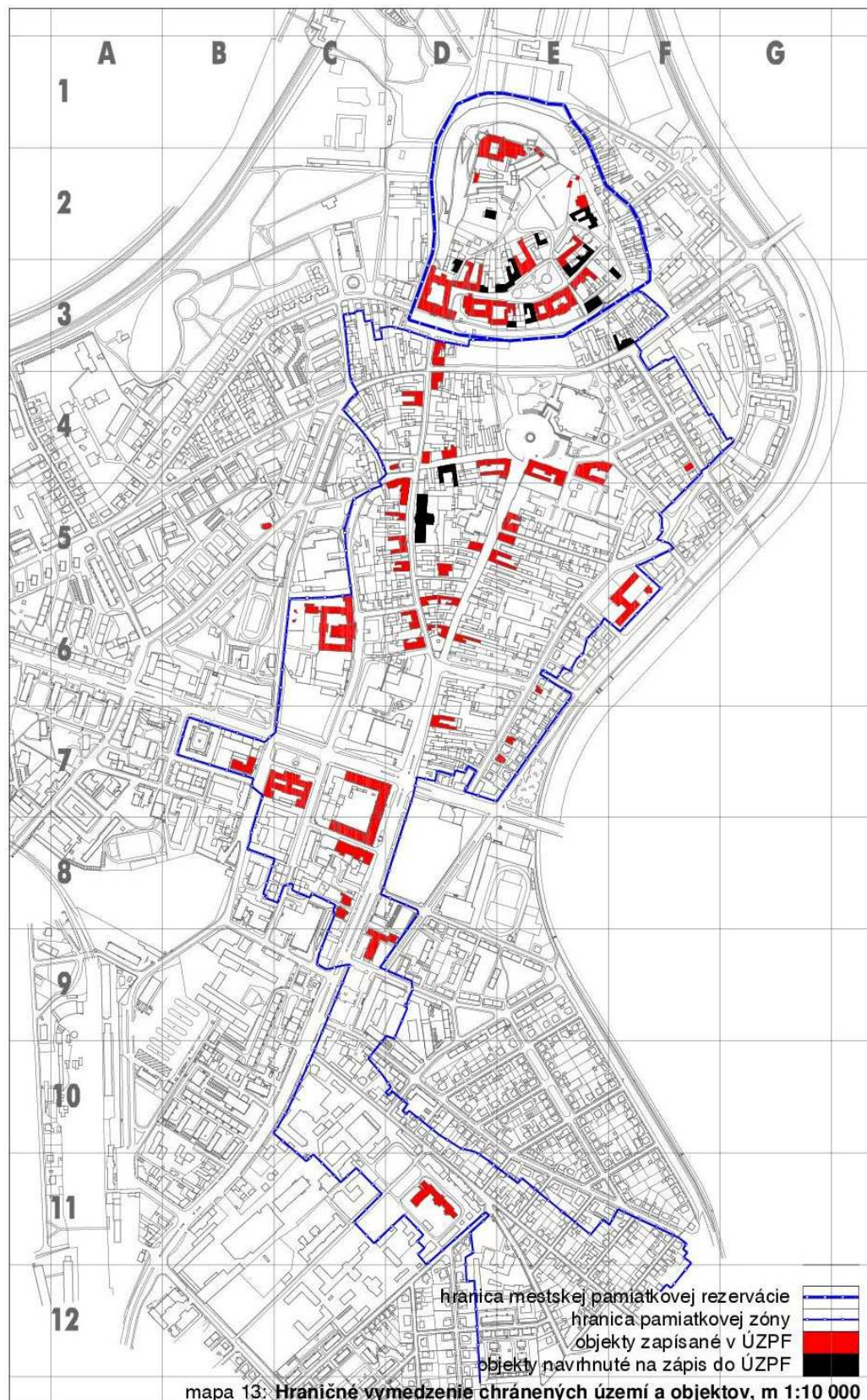
V grafickej forme sú zmeny a doplnky spracované formou priesvitky a náložky na pôvodné výkresy ÚPN CMZ v znení jeho ZaD č.1. Zmeny a doplnky sú v grafickej časti výkresov označené pod poradovým číslom tak, ako boli u obstarávateľa evidované a prijaté na spracovanie.



V kapitole

2.4 LIMITY VYUŽITIA ÚZEMIA

sa mení grafická príloha mapa 13 s upravenou hranicou pamiatkovej zóny a vymedzením objektov pamiatkovej ochrany



v časti

2.4.1.2 Pamiatková zóna Nitra

v bode

2.4.1.2.2 Hranica pamiatkovej zóny

sa ruší text a nahrádza sa novým textom

Východiskový bod polygonálny bod 835 na Podzámskej ulici. Vychádzajúc z tohoto bodu obvod PZ sleduje východnú hranicu záhrad domov parc. č. 264 až 245 na Podzámskej ulici. Hranica pokračuje kolmo na ulicu Na Predmostí až po severný okraj záhrady 230, pokračuje južným smerom po okraji záhrad parciel 228, 226 a stredom parcely 222 po polygonálny bod 844 na Podzámskej ulici. Ďalej prechádza východným okrajom parkoviska parcely 290 kolmo cez Mostnú ulicu k polygónu 868 na Mostnej ulici a pokračuje po východnej strane areálu Ferenit parcela 1620 až po ulicu Za Ferenitkou. Odtiaľ pokračuje južným smerom polygónu 875 na Kmeťkovej ulici, prechádza kolmo na Kmeťkovu ulicu po polygón 876. Pokračuje južným okrajom ulice Fraňa Mojtu cez polygón 891 na ulicu F. Mojtu severnou hranicou parc. 1778 a 1779. Tu sa lomí a sleduje východný okraj parc. 1783 a 1782. Potom prechádza južným okrajom parc. 1786 po polygón 706 na ulici A. Sulgana. Tu sa lomí a sleduje západnú hranicu areálu školy po parcelu 1791. Odtiaľ postupuje po južných okrajoch záhrad rodinných domov parc. 1799, 1806, 1809 pretína parc. 1811 po juhovýchodný okraj parc. 1820. Potom prechádza východným okrajom Hodálovej ulice na ulicu F. Mojtu. Pokračuje stredom ulice F. Mojtu juhozápadným smerom až po os komunikácie Štúrova ulica, kde sa lomí smerom k mostu až po os Česko-slovenskej armády. Hranica PZ postupuje v osi tejto ulice až po os ulice Richtára Peregrína, pokračuje v osi tejto ulice až po rozhranie parc. 1912, 1930. Odtiaľ prechádza juhovýchodným okrajom parcely 1913 kolmo na os Hodžovej ulice a pokračuje po osi tejto ulice juhovýchodným smerom až po parcelu 3223 na Jaskyňovu ulicu. Ďalej sleduje východnú hranicu parcely 3231 záhrady na Jaskyňovej ulici po parc. 3234 na tejto ulici. Pokračuje okrajom parciel 3238, 3240, 3242, 3244, 3245, stredom záhrad 3248, 3251, 3254 po os Kasalovej ulice, tam sa stáča na os Stračevej ulice a prechádza po okraji parc. 3688 na západnej strane Stračevej ulice. Sleduje južný okraj parc. 3688 po roh parcely 3677, 3678, kde sa lomí južným smerom po okrajoch parc. 3672, 3669 až po parc. 3627. Z tohoto miesta pokračuje kolmo západným smerom cez parcelu 3530 po cestnú obočku Sopóciho ulice až po južný okraj parc. 4110 na Sopóciho ulici. Odtiaľ pokračuje smerom po okraji parc. 4110, lomí sa po severovýchodnom okraji parc. 4296 až po východný okraj parcely 4237 na Banskej ceste. Postupuje severne okrajom parc. 4273, 4272, 4270, prechádza kolmo cez ulicu P. Benického na polygón 1060 a sleduje severne okraj parciel 4268 až 4263 na Banskej ulici. Ďalej prechádza šikmo, severne cez Jarmočnú ulicu cez parc. 4471, 4470, po okrajoch parciel 4473, 4474, 4478 cez ulicu 8. mája do areálu OÚNZ. Odtiaľ pokračuje severozápadným smerom po vnútroblokových cestách medzi parcelami 4575 a 4574 cez stred parc. 4564 a juhovýchodným okrajom parcely 4582 smerom na juh. Tu sleduje juhovýchodný okraj parcely na Štefánikovej triede až po polygón na tejto triede, kde ju kolmo pretína a pokračuje osou Staničnej ulice po severný okraj parc. 2747, 2742, 2741 až po prvú koľaj, ktorá sleduje severným smerom parcelu 2717. Ďalej prechádza kolmo cez Staničnú ulicu cez parc. 2086 na parc. 2760, ktorú sleduje severovýchodným smerom až po parc. 2093 (autobusová stanica). Tu pokračuje západnou hranicou parcely 2095 na Staničnej ulici, pretína túto ulicu a vylučuje časť plochy cintorína 2164, kde sa nachádzajú kultúrne pamiatky a smeruje po polygón 997 na Cintorínskej ulici. smeruje severne osou Cintorínskej ulice po Štúrovu ulicu. Pretína kolmo Štúrovu ulicu sledujúc os Palánku severným smerom až po Ďurkovu ulicu. Ďalej pokračuje severným smerom po Vikárskej ulici až po ulicu J. Kráľa, kde sa stáča východným smerom po Jesenského ulicu. Postupuje severným smerom v osi tejto ulice až na Podzámsku ulicu polygonálny bod 835.

Východiskovým bodom je severný okraj parcely 1063 na rozhraní ulíc J. Kráľa a Novej ulice. Odtiaľ hranica sleduje východný okraj parciel 1062, 1061 až 1049/1 na Novej ulici, kde odbočuje juhovýchodným smerom po Schurmanovej ulici až po parcelu 976 na Schurmanovej ulici. Tu prechádza kolmo na ulicu J. Kráľa a postupuje po juhovýchodnom okraji až po východiskový bod

V rozhodnutí Ministerstva kultúry Slovenskej republiky zo dňa 27. januára 2014, č. MK-238/2014-221/1574 je hranica zmeneného vymedzenia pamiatkovej zóny Nitra opísaná nasledovne:

Východiskovým bodom hranice je severný roh parcely 294/2. Z neho prechádza hranica popisovaná v smere hodinových ručičiek po východných hraniciach parciel 294/2, 294/1 a 294/4. Z juhovýchodného rohu parcely 294/4, na styku s parcelami 290 a 1581/4 pokračuje hranica smerom juhozápadným po južných hraniciach parciel 294/4, 295, 296, 302, 303/1-2, 304. Z jej juhozápadného rohu prechádza smerom juhovýchodným parcelu 1581/4 (Mostná) a priamo prechádza do juhozápadného rohu parcely 1607/1 a jej styku s parcelou 1606 (Kmeťkova). Odtiaľ vedie po západnej hranici parcely 1607/1 do jej juhozápadného rohu. V ňom sa stáča smerom severovýchodným po severnej hranici parcely 1607/2. Obchádza ju ďalej juhovýchodným smerom a pokračuje juhovýchodným smerom po východných hraniciach parciel 1609/2, 1609/1, 1610, 1613, 1614, 1617/1, 1618, 1719 – 1717, 1714/1, 1712, 1713, 1714/2, 1620/7, 1620/6, stáča sa smerom východným po severnej hranici 1619/2 a v jej východnom rohu sa stáča po jej východnej hranici južným smerom, prechádza na severnú hranicu 1620/7 východným smerom a po jej východnej hranici sa stáča smerom južným. Z juhovýchodného rohu parcely 1620/7 pokračuje západným smerom po jej južnej hranici a ďalej pokračuje západným smerom po južných hraniciach parciel 1705 – 1707. Z juhozápadného rohu parcely 1705 priamo pretína parcelu 1606 (Kmeťkova) do juhovýchodného rohu parcely 1739. Odtiaľ pokračuje smerom západným po južných hraniciach parciel 1739, 1740, 1741/1, 1747/6, 1747/1, 1746/1, 1746/3, 1770/1 (Sládkovičova) až do jej styku s parcelou 1769/1. Prechádza ďalej po východnej a južnej



hranici parcely 1769/1 až do jej styku s parcelou 1748/2 (Fraňa Mojtu). Stáča sa východným smerom po severnej hranici parcely 1748/2 (Fraňa Mojtu) až do jej styku s parcelou 1764/1. Z tohto bodu smeruje južným smerom do severného rohu parcely 1778, pričom priamo pretína parcelu 1748/1 (Fraňa Mojtu). Ďalej vedie juhozápadným smerom po južnej hranici parcely 1748/2 (Fraňa Mojtu) až po severovýchodný roh parcely 1783. Po jej východnej hranici sa stáča juhovýchodným smerom a pokračuje po východnej hranici parcely 1782. Stáča sa západným smerom po jej južnej hranici a pokračuje po južnej hranici parcely 1786 a 1787 (Andreja Šulgana). Pokračuje smerom severozápadným po juhozápadnej hranici parcely 1787 až do jej styku s parcelou 1791. Ďalej prechádza juhozápadným smerom po južných hraniciach parciel 1791, 1799, 1807, 1806, 1809. Z južného rohu parcely 1809 priamo smerom západným pretína parcelu 1811 do juhovýchodného rohu parcely 1816 a smerom juhozápadným sleduje jej východnú hranicu. Prechádza na východnú a juhozápadnú hranicu parcely 1819 a pokračuje severozápadným smerom po juhozápadnej hranici parcely 1820. V jej styku s parcelou 1748/2 (Fraňa Mojtu) sa stáča smerom juhozápadným a prechádza do severného rohu parcely 1827. Odtiaľ sa stáča smerom juhovýchodným po severovýchodných hraniciach parciel 1827, 1825 a 1824. Pokračuje juhozápadným smerom po juhovýchodných hraniciach parciel 1824, 1833, 1834, 1845-48, 1850, 1861, 1869, 1870, 1869, 1872, 1879/1-2, 1882/1, 1882/3, 1882/2. V jej južnom rohu sa stáča po jej južnej hranici smerom západným a pokračuje po južných hraniciach parciel 1881, 1748/2 (Fraňa Mojtu), mení sa na severovýchodný smer po východnej a severnej hranici parcely 1418/2 a pokračuje južným smerom po východnej hranici parcely 1419. V jej juhovýchodnom rohu sa stáča západným smerom po jej južnej hranici a pokračuje po východnej a južnej hranici parciel 1422/2 a 1414. Z juhozápadného rohu parcely 1414 prechádza priamo smerom južným do severovýchodného rohu parcely 2039/1 (Štefánikova trieda), pričom pretína parcelu 1883/10 (Štúrova). Ďalej pokračuje po východnej hranici 2039/1 (Štefánikova trieda) až po jej styk s parcelou 2012. Odtiaľ sa stáča smerom východným po severných hraniciach parciel 2012 a 2014. Pokračuje smerom južným po východnej hranici parciel 2014, 2010 a 2007. Z juhovýchodného rohu parcely 2007 pokračuje smerom východným po severnej hranici parcely 1951 (Richtára Peregrína) až po jej styk s parcelou 1990. Z tohto bodu prechádza priamo južným smerom do severovýchodného rohu parcely 1912 a odtiaľ pokračuje južným smerom po východných hraniciach parciel 1912, 1913, 1912, 1909. Z južného rohu parcely 1909 prechádza priamo do východného rohu parcely 2901, pričom pretína parcelu 1914 a 1906/1 (Hodžova). Ďalej pokračuje juhozápadným smerom po juhovýchodnej hranici parcely 2901 a 2900/1 až do styku s parcelou 2907. Stáča sa juhovýchodným smerom po východnej hranici parcely 2907, 2904, 2909, 2908, 2910, 2911. Z východného rohu parcely 2911 prechádza priamo do severného rohu parcely 3435, pričom pretína parcely 2916/2 (chodník), 2916/1 (Spojovacia) a 2916/3 (chodník). Ďalej pokračuje smerom juhovýchodným po východných hraniciach parciel 3435, 3436, 3445, 3446/1, 3448, 3456, 3458, 3415, 3412, 3409/1. Z východného rohu parcely 3409/1 prechádza priamo do severného rohu parcely 3395, pričom pretína parcelu 3407 (Kluchova). Pokračuje juhovýchodným smerom po severovýchodných hraniciach parciel 3395, 3396, 3379, 3378, 3376/1, 3375. Z východného rohu parcely 3375 pokračuje priamo do severného rohu parcely 3368, pričom pretína parcelu 3372 (Riečna ul.). Zo severného rohu parcely 3368 pokračuje juhovýchodným smerom po severných hraniciach parciel 3368, 3347, 3346, 3345/1 až do styku s parcelou 3344 (Mariánska). Z juhovýchodného rohu parcely 3345/1 priamo prechádza do severného rohu parcely 3331, pričom pretína parcelu 3344 (Mariánska). Ďalej pokračuje juhovýchodným smerom po severných hraniciach parciel 3331, 3309 a smerom severným po západných hraniciach parciel 3307 a 3305. V severnom rohu parcely 3305 sa stáča smerom východným po jej severnej hranici a ďalej prechádza po severných hraniciach parciel 3303 (Robotnícka), 3301, 3264 a 3262. Z východného rohu parcely 3262 prechádza priamo do severného rohu parcely 3229 a pokračuje po jej severnej hranici, po severnej a východnej hranici parcely 3230 a po východnej hranici 3229, 3233, 3235, 3234. Stáča sa smerom juhozápadným a vedie po východných hraniciach parciel 3234, 3238/2, 3240, 3242/2 3244/1, 3246, 3248, 3251, 3254 až do bodu styku s parcelami 3708 (Kraskova) a 2889 (Kasalova). Stáča sa smerom na juh po západnej hranici parcely 3708 (Kraskova) a na západ po severnej hranici parcely 3707 (Stračia) a pokračuje južným smerom po východnej hranici parciel 3702/1-2, 3702/5, 3702/4, 3702/5, 3702/2, 3706. Stáča sa na západ po južnej hranici 3688, a prechádza na juh po východnej hranici 3687/1 a pokračuje na západ po jej južnej hranici. Ďalej sa stáča na juh po východnej hranici parcely 3689/14, na západ po južnej hranici 3689/14, 3693/9, 3693/11 a stáča sa južným smerom po východnej hranici 3693/8, 3530/1. Hranica prechádza smerom západným po južnej, východnej, severozápadnej a západnej hranici parcely 3530/1 až do miesta styku parciel 3531, 3530/1, 4329/1, 4328 a 4330/1 (Nálepkova). Odtiaľ pokračuje smerom severovýchodným po severnej hranici parcely 3530/7 až do miesta styku s parcelou 4392. Stáča sa na sever a pokračuje po západných hraniciach parciel 4392, 4390/2, 4389, 4388, 4387, 4386, 4390/3, 4385 až do miesta styku s parcelou 4376/2 (Misionárska). Tú prekračuje smerom severným do juhozápadného rohu parcely 4428 a pokračuje ďalej smerom severným po západných hraniciach parciel 4428, 4435/1, 4435/2, 4435/1, 4436 až do jej severovýchodného rohu v mieste styku s parcelami 3516 (Kalvárska) a 4218/3 (8.mája). Pokračuje smerom severozápadným po západnej hranici parcely 3466 a stáča sa smerom západným po južných hraniciach parciel 4218/1, 4538/14. V jej južnom rohu sa stáča severozápadným smerom po západnej hranici parciel 4538/14, 4538/8, 4546/1. Stáča sa juhozápadným smerom po južných hraniciach parcely 4538/4 až do miesta jej styku s parcelou 4538/45. Stáča sa smerom severozápadným po jej severovýchodnej hranici až do miesta styku parciel 4538/45, 4538/32, 4530 (komunikácia). Odtiaľ priamym smerom pretína parcelu 4530 (komunikácia) do bodu styku parciel 4530, 4544/5 a 4544/1. Stáča sa severovýchodným smerom po severozápadnej hranici parcely 4530 (komunikácia), pokračuje severozápadným smerom po západnej hranici parcely 4563/6, po južnej hranici parciel 4544/2 a 4563/14 smerom juhozápadným.

V juhozápadnom rohu parcely 4563/14 sa stáča po jej západnej hranici na severozápad a pokračuje po západnej a severozápadnej hranici parcely 4564/24. V mieste styku s parcelou 2039/1 (Štefánikova trieda) sa stáča na severovýchod po severozápadných hraniciach parciel 4564/24, 4573, 4564/24, 4572, 4564/18, 4566, 2889 (Špitálska), 2890, 2891, 2892, 1906/1 (Hodžova), 1907 až do miesta styku s parcelou 1951 (Richtára Peregrína). Z tohto bodu smerom západným priamo pretína parcelu 2039/1 (Štefánikova trieda) a prechádza do južného rohu parcely 2073/4. Hranica pokračuje severozápadným smerom po južnej hranici parcely 2073/4, prechádza severovýchodným smerom po jej severozápadnej hranici a prechádza na severozápadnú hranicu parciel 2073/4, 2073/10, 2073/4. Stáča sa severozápadným smerom po jej južnej hranici a prechádza juhozápadným smerom po juhovýchodnej, severozápadným smerom po juhozápadnej hranici parcely 2073/2. Z jej juhozápadného rohu priamo pretína parcelu 2114 (Damborského) do južného rohu parcely 2107/2, ktorý je stykom parciel 2107/2, 2114 a 2105. Pokračuje po južných hraniciach parciel 2107/2, 2106, ktorú obchádza ďalej smerom severným po jej západnej hranici. Pokračuje smerom severným po západných hraniciach parciel 2109/2, 2110/1, 2113. Stáča sa severozápadným smerom po južnej hranici parcely 2115 a pokračuje smerom severným po jej západnej hranici až do severozápadného rohu. Odtiaľ priamo pretína parcelu 2074 (Cintorínska) do juhozápadného rohu parcely 2138/1, ktorý je svedkom parciel 2138/1, 2074 a 2137. Odtiaľ pokračuje smerom severným po západnej hranici parcely 2074 (Cintorínska) až do miesta jej styku s parcelami 2133 (Osvaldova) a 2132. Tu sa stáča smerom západným po južnej hranici parciel 2132, 2130, 2128/1 a 2128/4. Pokračuje severným smerom po západnej hranici parcely 2128/4. Stáča sa smerom východným po severných hraniciach parciel 2128/4, 2128/3, 2128/1, 2127/1, 2126, 2125 a 2124. V severovýchodnom rohu parcely 2124 sa stáča na sever a priamo pretína parcelu 1883/10 (Štúrova) do juhozápadného rohu parcely 1185/1. Smerom na sever sleduje jej západnú hranicu a západné hranice parciel 1180, 1177. V severozápadnom rohu parcely 1177 sa stáča smerom východným po jej severnej hranici a prechádza po severnej hranici parcely 1176. V severovýchodnom rohu parcely 1176 v mieste styku s parcelami 1174/11, 1174/12 a 1186/3 (Piaristická) sa stáča smerom severným. Pokračuje po západnej a severnej strane parcely 1186/3 (Piaristická) a po severnej strane parcely 1250 smerom východným. V severnom rohu parcely 1250 prechádza smerom severným po západnej strane parcely 1258 (Na Vršku), 1261 (Jozefa Vuruma) až do miesta styku parciel 1261, 1281/2 a 1158 (Ďurkova). Ďalej prechádza po severných hraniciach parciel 1281/2, 1282/3, 1282/2. Zo severného rohu parcely 1282/2 priamo pretína parcelu 1158 (Ďurkova) do južného rohu parcely 390. Ďalej pokračuje smerom severným po západných hraniciach parciel 390, 389, 388, 387/1, 386, 383, 382, 381, 380, 379 a stáča sa smerom východným po severných hraniciach parciel 379, 373, 374, 367. V severovýchodnom rohu parcely 367 sa stáča južným smerom po jej východnej hranici až po styk s parcelou 360. Prechádza smerom východným po severnej hranici parcely 360 a 358. Zo severovýchodného rohu parcely 358 prechádza priamo do juhozápadného rohu parcely 353/8, pričom pretína parcelu 353/4. Pokračuje smerom východným po severných hraniciach parciel 353/4 a 353/3 až do miesta, kde sa napája na južnú hranicu pamiatkovej rezervácie, ktorú vyhlásila vláda SSR uznesením č. 21 zo dňa 21. januára 1981 podľa § 4 zákona SNR č. 7/1958 Zb. o kultúrnych pamiatkach. Ďalej pokračuje smerom východným po južných hraniciach pamiatkovej rezervácie. Za jej východiskový bod sa považuje bod č. 155 pri bývalom župnom dome na Župnom námestí. Od tohto bodu smeruje hranica k polygonóvemu bodu č. 154 a 153 až k polygonálnemu bodu 561. Od neho sa stáča k polygonálnemu bodu č. 574 a 50 a prechádza do východiskového bodu, ktorým je severný roh parcely 294/2. (vid' mapa 13).

ruší sa bod a znenie textu v bode

2.4.1.2.3 Návrh na zmenu hranice pamiatkovej zóny

Na základe podnetu Ministerstva kultúry SR a PÚ SR Bratislava bola na pracovnom rokovaní dňa 29.9.2005 prehodnotená súčasná hranica pamiatkovej zóny a dohodnutá korekcia územného rozsahu Pamiatkovej zóny mesta Nitra. Návrh zmeny hranice pamiatkovej zóny bol predložený Ministerstvu kultúry SR na prehodnotenie a odsúhlasenie. V čase spracovania úprav návrhu ÚPN-GMZ Nitra nebol návrh zmeny hranice Pamiatkovej zóny v Nitre schválený. Z tohto dôvodu navrhovaná zmena hranice pamiatkovej zóny v Nitre nadobudne záväznosť dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o zmene hranice Pamiatkovej zóny Nitra vydaného Ministerstvom kultúry SR.

Navrhovaná zmena hranice Pamiatkovej zóny v Nitre je zakreslená vo výkrese č. 1a a v hlavných výkresoch. (Vid' aj mapa 13 na strane 19). Vymedzenie navrhovaného územia pamiatkovej zóny je v hranici ktorá sleduje územné vymedzenie MPR, stotožňuje sa s pôvodnou hranicou PZ v polohe ulíc Janka Kráľa, Vikárska a v časti Ďurkovej ulice, prechádza v novej hranici v ulici Jozefa Vuruma, Na vršku, Mariánska, Piaristická, Veterná a pokračuje v časti ulice Palánok po pôvodnej hranici až po navrhovanú ulicu Hornotabánsku a tu nová hranica je vedená v priestore ulice Hornotabánska, v úseku ulice Piaristická, Skalná, Štefánikova, Štúrova s napojením na pôvodnú hranicu v polohe ulice Fraňa Mojtu až po Hodálovu ulicu, ďalej pokračuje nová hranica v trase ulice Fraňa Mojtu, Kúpeľná, Sládkovičova, Boženy Němcovej, tu sa lomí a je vedená na rozhraní parciel medzi ulicou Sládkovičova a Fraňa Mojtu, pokračuje v pôvodnej hranici v trase ulice Fraňa Mojtu, Za Ferenitkou, lomuje východný obovod areálu Ferenit s vyústením do Podzámskej ulice a pokračuje v pôvodnej trase s napojením na hranicu MPR v polohe Podzámskej ulice.

dopĺňa sa znenie textu v bode 2.4.1.3.5 a upravuje sa obsah v tabuľke č.6



2.4.1.3.5 Zoznam objektov zapísaných v ÚZPF, nachádzajúcich sa na území pamiatkovej zóny vo vymezennej centrálnej mestskej zóne

Objekty sú zakreslené v schéme v mape 13.

tab.: 6

Adresa (ulica, nám, č.d.)	č. ÚZPF	názov KP
Cintorínska 4	11847/1	škola
Piaristická 4, 6	1500/1	kláštor piaristov,
Piaristická 8	1500/2	kostol r.k. sv. Ladislava,
Farská 1	11860/1	dom meštiansky, nárožný
Farská 3	2305/1	banka,
Farská 10	2306/1	dom bytový, radový, pavlačový,
Farská 17	11229/1	dom meštiansky, nárožný
Farská 18	10848/1	fara r.k.
Farská 20	11861/1-2	dom meštiansky radový a múr parcelačný
Farská 24	10849/1	dom bytový, radový
Farská 30	11831/1	dom bytový
Farská 33	11839/1	dom bytový
Farská 34	11895/1	dom bytový
Farská 39	10835/1	dom meštiansky
Farská 44	11846/1	dom bytový
Farská 46	11834/1	dom meštiansky
Farská 50	11894/1	dom bytový
Fraňa Mojtu 17	11865/1	vila
Fraňa Mojtu 31	11873/1-2	vila a oplotenie bránami
Fraňa Mojtu 35	11833/1	vila
Kupecká 16	10832/1	dom meštiansky, radový,
Mostná 60	10665	dom meštiansky, nárožný,
Na vršku	1504/1	kaplnka sv. Michala,
Párovská	1511	kostol sv. Štefana
Pri synagóge 3	1503/1	synagóga,
7. pešieho pluku	11893/1	Dom spolkový
Sládkovičova 2	11230/1	pošta, nárožná
Špitálska 6	11869/1	nemocnica
Štefánikova trieda 1	1476/1	dom meštiansky,
Štefánikova trieda 2	1496/1	dom meštiansky, nárožný,
Štefánikova trieda 4	11477/1	dom meštiansky
Štefánikova trieda 7	11231/1	banka, nárožná
Štefánikova trieda 9	11904/1-2	banka a oplotenie s bránami
Štefánikova trieda 13	11874/1	banka
Štefánikova trieda 18	11500/1	dom meštiansky
Štefánikova trieda 26	10850/1	dom meštiansky
Štefánikova trieda 34	11888/1	dom meštiansky
Štefánikova trieda 35	11607/1	banka
Štefánikova trieda 47, 49	11843/1	dom bytový
Štefánikova trieda 50	11871/1	kasárne
Štefánikova trieda 56	11684/1-2	vila a oplotenie s bránou
Štefánikova trieda 58	11685/1-2	vila a oplotenie s bránou
Štefánikova trieda 67	11018/1	budova administratívna
Štúrova 9	10545/1	palác mestský, justičný
A.Šulgana 1 a Wilsonovo nábrežie	112321-2	škola a vila
Kmeťkova 22	11792/1	vila
Mestský cintorín	1480	hrob s náhrobníkom J.Damborský

dopĺňa sa znenie textu v bode 2.4.1.3.6 a upravuje sa obsah v tabuľke č.7

2.4.1.3.6 Zoznam objektov nachádzajúcich sa na území mestskej pamiatkovej rezervácie a pamiatkovej zóny, ktoré sú navrhované na zápis do ÚZPF – objekty vytipované na vyhlásenie za Národné kultúrne pamiatky

Objekty sú zakreslené v schéme v mape 13 .

tab.: 7

Adresa (ulica, nám, č.d.)	názov navrhutej KP
Kráľovská cesta 1	dom meštiansky
Kráľovská cesta 5	objekt v záhrade
Samova 5, 7, 9, 11	domy radové
Pribinova 1, 3, 7	domy radové
Hradné námestie 1, 3, 4, 6	domy radové
Hradná ulica 1, 2	domy mestské
Malá 1, 2	domy mestské
Východná 2, 4	
Štaničná 6	sklad železničný
7. pešieho pluku 1	bábkové divadlo, bývalá sokolovňa,
Cintorínska	socha sv. Floriána,
Cintorínska 3	väznica,
Farská 1	dom meštiansky, nárožný,
Farská 4	hostinec kapitulský, nárožný,
Farská 8, 11, 12, 15	dom meštiansky, radový, pavlačový,
Farská 19	kláštor milosrdných sestier Vincentiek,
Farská 20	dom meštiansky, radový
Farská 21	kostol a kláštor milosrdných sestier Vincentiek,
Farská 25, 26, 27	dom meštiansky, radový,
Farská 30	dom mestský, radový, pavlačový,
Farská 31, 32	dom mestský, radový,
Farská 33, 34	dom mestský, radový, pavlačový,
Farská 36, 38	dom mestský, radový,
Farská 44	dom mestský, radový, pavlačový,
Farská 46	dom mestský, radový,
Farská 50	dom mestský, nárožný, pavlačový,
Fraňa Mojtu 10	ev. a v. kostol,
J. Vuruma 2	škola, nárožná,
Kmeťkova 12, 22	dom mestský, vila,
Kupecká 2	dom mestský, nárožný,
Kupecká 4	dom mestský, radový, pavlačový,
Kupecká 7	dom mestský, radový, meštiansky
Kupecká 9, 10, 14	dom mestský, radový, pavlačový,
Kupecká 20	dom mestský, nárožný,
Mlynská 2	dom mestský, radový,
Mostná 13	továrneň
Mostná 34, 36	dom bytový
Mostná 36, 38, 40, 42	dom mestský, radový,
Na vršku 2	dom mestský, radový,
Na vršku 4	škola, nárožná,
Pri synagóge 8	dom mestský, nárožný,
Radlinského 13, 15	dom mestský, radový,
Radlinského 17	dom mestský, nárožný,
Štefánikova tr. 4, 8	dom mestský, radový, pavlačový,
Štefánikova tr. 9	banka, nárožná,
Štefánikova tr. 11	dom mestský, radový,
Štefánikova tr. 13, 15, 17	dom mestský, radový, pavlačový,
Štefánikova tr. 18	dom mestský, radový,
Štefánikova tr. 19, 24	dom mestský, radový, pavlačový,
Štefánikova tr. 25	dom mestský, radový,
Štefánikova tr. 29, 34, 35, 39, 47, 49	dom mestský, radový, pavlačový,
Štefánikova tr. 50	kasárne,
Štefánikova tr. 57	dom mestský, radový, pavlačový,
Štefánikova tr. 58	dom mestský, vila,



Adresa (ulica, nám, č.d.)	názov navrhutej KP
Štofánikova tr. 63	budova administratívna,
Štofánikova tr. 79	pivovar,
Štofánikova tr. 83	plynárň.

dopĺňa sa v bode 2.4.2 HODNOTENIE LIMITOV VYUŽITIA ÚZEMIA v časti **Limity dopravné a technické** sa upravuje a dopĺňa text v znení:

Prevádzkový a stavebný potenciál v centre mesta je limitovaný sústavou verejných priestorov cez ktoré je zabezpečený prístup k nim a ich dopravná obsluha a sústavou technickej infraštruktúry cez ktorú je zabezpečovaná ich prevádzková funkčnosť. Základné zaradenie verejnej komunikačnej siete v riešenom území pre návrhové obdobie je určené v ÚPNO mesta Nitra v záväznej časti. Riešenie ÚPN CMZ rešpektuje záväznú časť ÚPNO mesta Nitra a v podrobnosti riešenia zóny spresňuje a určuje limity priestorového vymedzenia ulíc. Na území CMZ v cieľovom období sú prípustné dopravné komunikácie zaraďované do funkčnej triedy C1 a nižšej. Uvedeným zaradením komunikácií je diferencovane limitovaná ich dopravná priepustnosť, funkčná využiteľnosť a priestorová kapacita.

V území centrálnej mestskej zóny sa nenachádza železničná trať – nachádza sa v kontakte s hranicou riešeného územia centrálnej mestskej zóny, do územia centrálnej mestskej zóny zasahuje ochranné pásmo železničnej trate. V polohe kde je presah ochranného pásma železničnej trate do územia centrálnej mestskej zóny súčasťou projektovej prípravy akejkoľvek výstavby v blízkosti železničnej trate, prípadne v ochrannom pásme dráhy musia byť aj opatrenia na elimináciu nepriaznivých účinkov železničnej prevádzky z hľadiska hluku a vibrácií v zmysle Zákona č.355/2007 Z.z. v znení neskorších predpisov a vyhlášky MZ SR č.549/2007 Z.z. Pri navrhovaní týchto opatrení je potrebné vychádzať z maximálnej prevádzkovej kapacity železničnej trate a pred navrhovanou výstavbou je potrebné zo strany investora realizovať opatrenia na elimináciu negatívneho vplyvu železničnej dopravy na konkrétnu stavbu.. Pri realizácii cestných stavieb všetky nové ako aj existujúce úrovňové kríženia komunikácií so železničnou traťou je potrebné realizovať ako mimoúrovňové.

Súčasný potenciál technickej infraštruktúry primárnych rozvodov z hľadiska polohových daností zabezpečuje vykrytie riešeného územia, z hľadiska požadovaných kapacít je postačujúca a z hľadiska predpokladaných kapacít ich vyťaženosť a potreba rozšírenia bude preukázateľná v etape konkrétnych stavebných zámerov. V oblasti technických sietí sa predpokladá permanentná rekonštrukčná údržba a modernizácia technických rozvodov v závislosti od amortizácie a kapacitného využitia.

v časti **Limity prírodné a ekologické** v závere odstavca sa dopĺňa text v znení:

Územie centrálnej mestskej zóny spadá do oblasti vplyvu stredného radónového rizika žiarenia. V stavebnej činnosti je preto potrebné posúdiť vhodnosť a podmienky stavebné využitia územia v zmysle zákona č.355/2007 Z.z. o ochrane a podpore rozvoji verejného zdravia a vyhlášky č.98/2018 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o obmedzení žiarenia pracovníkov a obyvateľov. Pri konkrétnej stavebnej činnosti bude potrebné preukázať riešenie ochrany pred vplyvom žiarenia zemným radónom.

V polohe hradného kopca je evidovaný svahový zosun – nestabilná svahová deformácia. Stavebné využitie tohto územia s s vysokým aktívnej svahovej deformácie nie je vhodné pre stavebné účely. Návrh ÚPN CMZ neuvažuje so zástavbou na ploche svahovej deformácie a vymedzuje tieto plochy ako nezastavateľné pre funkciu verejnej zelene s environmentálnym významom s čiastočnou ekostabilizujúcou funkciou.

V bývalom areály AZC Nitra bola výroba azbestocementových výrobkov zrušená – plocha areálu je evidovaná s environmentálnou záťažou. Súčasný stav neohrozuje prostredie a nie je rizikom stavebného využitia.

dopĺňa sa v bode 2.5.2.4.1 v závere nový odstavec a grafická schéma

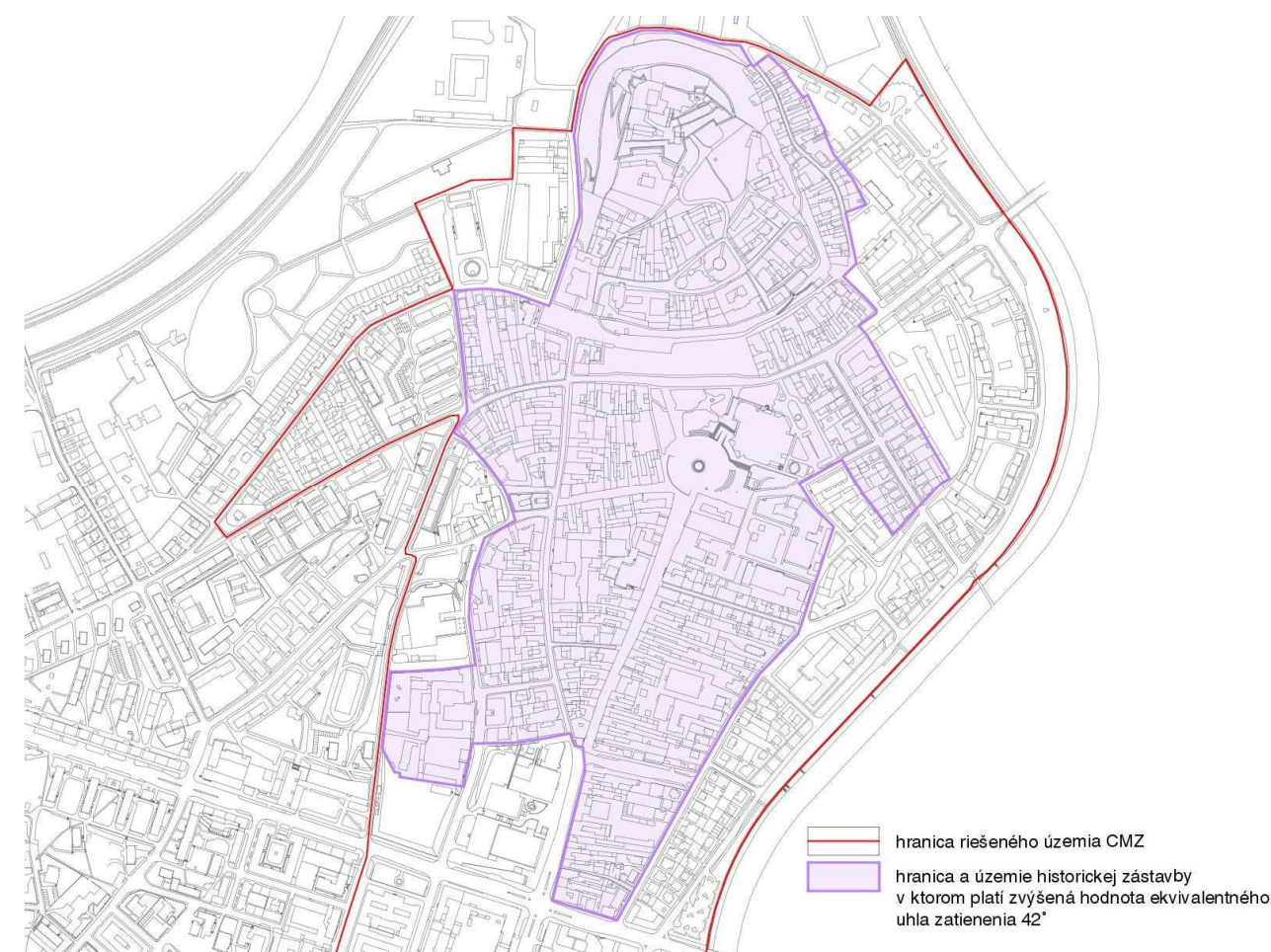
2.5.2.4.1 Prvky legislatívnej regulácie

Umiestňovanie zástavby je limitované dodržaním svetlotechnických podmienok podľa STN 73 4301 a STN 73 0580-1. Na území centrálnej zóny mesta dominuje historicky založená forma kompaktnej blokovej a radovej uličnej zástavby. Takáto forma zástavby vzhľadom na existujúce odstupové vzdialenosti a orientáciu na svetové strany neumožňuje pri umiestňovaní prevádzok vybavenosti s trvalými pracovnými miestami ako aj umiestňovaní bytových priestorov dodržať svetlotechnické podmienky pre vnútorné priestory v objektoch podľa STN 73 4301 a STN 73 0580-1. V STN 73 0580-1 zmena 2 sa rozsah možného tienenia okien okolitými prekážkami definuje ekvivalentným uhlom (vonkajšieho) tienenia. Ekvivalentný uhol tienenia je uhol vynesný od horizontálnej roviny v normálovom smere spravidla zo stredú osvetľovacieho otvoru (prípadne z kontrolného bodu

inej zvislej roviny) na vonkajšom povrchu obvodovej konštrukcie vo výške najmenej 2,0 m nad terénom, ktorý priľieha k posudzovanému objektu. Týmto uhlom sa vlastne transformuje tieniaci účinok tvarovo zložitých prekážok na ekvivalentné tienenie nekonečne dlhou prekážkou paralelnou s rovinou obvodovej konštrukcie, v ktorej leží kontrolný bod.

Kritériom práva na denné svetlo na Slovensku je ekvivalentný uhol tienenia, ktorého horná hodnota sa môže pohybovať v rozsahu 25 až 42°. Hodnota 25° sa všeobecne odporúča a je to tiež horný limit pre školské učebne a podobné priestory s vysokými nárokmi na denné osvetlenie. Hodnota 30° je všeobecný horný limit ekvivalentného tienenia okien miestnosti s dlhodobým pobytom ľudí. Tam kde sa zachováva historicky založená kompaktná zástavba a navrhuje uličná radová zástavba možno zákonným spôsobom zvýšiť tienenie do 36° a v prípadoch historických centier miest až do 42°, ak územný plán zóny určuje stavebné čiary a ďalšie parametre budúceho rozvoja zástavby v danej zóne.

Na základe uvedených podmienok sa navrhuje na území centra mesta – centrálnej mestskej zóny, kde dominuje pôvodná historicky založená forma kompaktnej blokovej a radovej uličnej zástavby, ako aj nová kompaktná uličná forma zástavby, v súlade s podmienkami STN 73 0580-1 zmena 2 stanoviť regulatív pre ekvivalentný uhol tienenia v rozsahu do 42°v polohách pôvodnej historickej zástavby a 36°na ostatnom území centrálnej mestskej zóny. Uvedený regulatív je premietnutý do návrhu – v grafickej časti vo výkresoch č. 1a – Riešené územie, 2 – Priestorová a funkčná regulácia, 3 – Urbanistický návrh a 7 – Regulované priestory podľa ÚPČ je vymedzená hranica územia historickej zástavby v ktorej je prípustná zvýšená hodnota ekvivalentného uhla zatienenia na 42°, v ostatnom území centrálnej mestskej zóny je prípustná zvýšená hodnota ekvivalentného uhla zatienenia na 36°.



Vymedzenie hranice a územia historickej zástavby pre zvýšenú hodnotu ekvivalentného uhla zatienenia 42°

dopĺňa sa v bode

2.5.2.4.1 Prvky priestorovej regulácie

v časti

2.5.2.4.2.1 Zásady rozvoja urbanistickej štruktúry
nový text pod odrážkou v znení



- špecifickú formu vilovej zástavby formovať na vymedzenom území pre vilovú štvrť v okrajovej polohe centrálnej mestskej zóny v kontakte mestského parku vo forme samostatných domov a v polohe ulíc Fraňa Mojtu a Kmeťkova;

dopĺňa sa v bode

2.5.2.4.3 Prvky funkčnej regulácie

v časti

Regulačné 2.5.2.4.3.1 Regulačné zásady pre rozvoj bývania

v odstavci text

Pozemky funkčne určené pre bývanie (BY) – prevládajúca funkcia je trvalé bývanie, prípustné sú doplnkové funkcie, ktoré majú zabezpečovať uspokojovanie potrieb územia vymedzeného danou funkciou a ak nebudú svojou prevádzkou negatívne ovplyvňovať priestory bývania a budú v súlade s platnými normami a legislatívnymi predpismi. Pre bývanie vo forme vilových domov je vymedzené územie pre formovanie vilovej štvrte v okrajovej polohe územia centrálnej mestskej zóny medzi ulicou Janka Kráľa a mestským parkom. Návrh vymedzuje územie pre prestavbu a formovanie tzv. „vilovej štvrte“ v polohe kontaktnej zástavby rodinných dvojdomov s mestským parkom. V tejto polohe je vhodné jestvujúcu zástavbu samostatných rodinných domov a dvojdomov v postupnej rekonštrukčnej prestavbe sformovať pre atraktívnejšiu (modernú) vilovú zástavbu v prostredí obytných záhrad s plynulým prepojením na priestor mestského parku.

a) Prevládajúce funkčné využitie pre bývanie: stavby pre trvalé bývanie – bytové domy a obytná zeleň, vo vymedzenej polohe vilovej štvrte vilové domy.

v odstavci text

Pozemky funkčne určené pre polyfunkciu bývania a vybavenosti (BV) – prevládajúca funkcia je trvalé bývanie s možnosťou umiestňovať vybavenostné funkcie pre obsluhu obyvateľov širšieho územia. Prevádzky s vybavenostnou funkciou vhodnou pre priestory bývania sú integrované do objektov bývania a nesmú svojou prevádzkou negatívne ovplyvňovať funkciu bývania a budú v súlade s platnými normami a legislatívnymi predpismi. Pre bývanie vo forme vilových domov s integrovanou vybavenosťou je vymedzené územie pre formovanie vilovej štvrte v časti územia ulíc Fraňa Mojtu a Kmeťkova. Návrh vymedzuje územie pre prestavbu a formovanie tzv. „vilovej štvrte“ vo forme prestavby a rekonštrukcie jestvujúcej zástavby rodinných domov s polyfunkciou bývania a vybavenosti. Vo vymedzenej polohe je vhodné jestvujúcu zástavbu samostatných rodinných domov v postupnej rekonštrukčnej prestavbe sformovať pre atraktívnejšiu (modernú) vilovú zástavbu v prostredí obytných záhrad.

a) Prevládajúce funkčné využitie pre bývanie: stavby pre trvalé a prechodné krátkodobé bývanie, byty v nebytových domoch so stanoveným minimálnym podielom bývania 60% celkovej podlažnej plochy stavby s využitím parteru pre obchod a služby, obytná zeleň. Vo vymedzenej polohe vilovej štvrte vilové domy je možné využívať prioritne pre bývanie, bývanie s integrovanou vybavenosťou s podielom vybavenosti do 60% celkovej podlažnej plochy stavby.

v kapitole

2.5.3 DOPRAVNÁ KONCEPCIA

2.5.3.4 Návrh riešenia dopravy a regulačné opatrenia

sa upravuje a dopĺňa bod b a c) takto:

b) Prvky priestorovej regulácie

Úroveň priestorovej regulácie je stanovenie trás jednotlivých komunikácií, ich vymedzenie (priestorové rozloženie a smerovanie dopravy).

V rámci priestorovej regulácie stavebnej štruktúry k dopravným trasám je na celom území CMZ limitovaná výška zástavby šikmou prekážkovou rovinou približovacieho priestoru letiska Janíkovce vo výškovom vymedzení južne 180 m.n.m. a severne 200 m.n.m. – posudzovanie výšky zástavby približujúcej sa týmto limitom posudzuje orgán leteckej inšpekcie.

V rámci priestorovej regulácie stavebnej štruktúry k dopravným trasám je na celom území CMZ limitovaná výška zástavby ochrannými pásmami letiska Nitra – Janíkovce, ochrannými pásmami leteckého pozemného zariadenia – všesmerového radiového majáka D-VOR a merača vzdialenosti DME – Nitra (D-VOR/DME NIT) a ochrannými pásmami heliportu Fakultnej nemocnice Nitra. Nad tieto výšky je zakázané umiestňovať akékoľvek stavby a zariadenia bez súhlasu Dopravného úradu.

c) Procedurálne regulatívy

Jedná sa o časové vymedzenie niektorých intervencií či už funkčnej alebo priestorovej regulácie, ktoré doporučujeme z hľadiska ich bonity alebo jednoducho z nevyhnutných potrieb: v polohe doporučená ich popisuje vždy v poznámkach jednotlivých prvkov regulácie.

V zmysle leteckého zákona (ustanovení § 28 ods. 3 a § 30) je Dopravný úrad dotknutým orgánom štátnej správy v povoloňavacom 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, heliportu alebo leteckého pozemného zariadenia,
- stavbách a 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 vysielačie 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/.

v časti 2.5.3.4.5 Zásady riešenia statickej dopravy

sa v poslednom odstavci upravuje znenie textu

Na území CMZ musí platiť zásada, že v rámci novorealizovaných stavebných objektov a pri zásadnej prestavbe, ktorá zvyšuje kapacitu objektov, je nevyhnutné riešiť a zrealizovať potrebnú normovú kapacitu odstavných státi vo vzťahu k danej realizovanej prevádzke ako integrované priestory konkrétnej novostavby – táto požiadavka podmienkuje súhlasné stanovisko mesta (Stavebného úradu) k územnému a stavebnému konaniu danej stavby.

V polohe pešej zóny je prípustné zabezpečiť potrebnú normovú kapacitu odstavných stání vo vzťahu k danej jestvujúcej alebo novorealizovanej prevádzke ak to priestorové podmienky neumožňujú aj mimo parcelu stavby v dochádzkovej vzdialenosti na inej parcele - pozemku ak k predmetnej nehnuteľnosti (pozemku) stavebník preukáže vlastnícky alebo užívateľský vzťah.

dopĺňa sa nový odstavec v znení

Nekonvenčné 2.5.3.4.10 Nekonvenčné dopravné systémy

V ÚPČ 22. Jesenského a v ÚPČ č.42. Podzámska sa vymedzenej poloha pre riešenie nekonvenčného dopravného zariadenia pre prístup a dopravu osôb na hradný kopec. Trasa pre zariadenie je vymedzená na severnej skalnej stene hradného kopca s predpokladom umiestnenia nástupných a výstupných staníc pod kopcom na Podzámskej ulici a v hornej polohe na kopci v mieste jestvujúcej plochy podesty chodníka pod hradbou pri vstupe na parkovisko. Predmetný zámer - jeho formu a stavebné riešenie je potrebné posúdiť individuálne na podklade vypracovaného podrobného stavebne - technického návrhu z hľadiska vizuálne – priestorovej analýzy začlenenía predmetnej stavby do prostredia.

Východiskové požiadavky na stavebné riešenie:

- konštrukcie riešiť ako reverzibilné (vratné do pôvodného stavu) a aby ich vizuálna vnímateľnosť splyvala s prostredím hradného kopca
- zásahy do hradného kopca a výrub stromov a porastov obmedziť na nevyhnutný rozsah
- nezasahovať do hmoty NKP „hrad“ ani do konštrukcií hradbových múrov
- trasu a priestor zariadení dopravného systému neoplocovať
- hornú stanicu riešiť ako otvorenú bez objemných stavebných objektov.

v kapitole

2.5.4 KONCEPCIA OCHRANY A TVORBY ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA

v časti

Všeobecné 2.5.4.1 Všeobecné zásady

sa upravuje a dopĺňa text pod novými odrážkami

- v extenzívnej forme zástavby s prevahou vybavenosti od 60% do 80% zastavanosti parcely vymedziť plochy pre zeleň v podiele 15% z celkovej plochy parcely,
- v extenzívnej forme zástavby s prevahou bývania od 60% do 80% zastavanosti parcely vymedziť plochy pre zeleň v podiele min. 20% z celkovej plochy parcely,



- v extenzívnej forme zástavby s prevahou vybavenosti do 60% zastavanosti parcely vymedziť plochy pre zeleň v podiele min. 20% z celkovej plochy parcely,
- v extenzívnej forme zástavby s prevahou bývania do 60% zastavanosti parcely vymedziť plochy pre zeleň v podiele min. 30% z celkovej plochy parcely
- v maximálnej miere zachovať a rozširovať plochy verejnej zelene, **vymedzené plochy prírodnej a parkovej zelene sú plochy nezastavateľné,**
- úbytok plôch a prvkov verejnej zelene kompenzovať revitalizáciou jestvujúcich plôch zelene a dosadbou zelene na týchto plochách,
- navrátiť líniovú zeleň do priestorov ulíc **v polohách, kde nedôjde výsadba do kolízie s vedeniami podzemných inžinierskych sietí, posúdiť potrebu preloženia jestvujúcej podzemnej technickej infraštruktúry alebo navrhnuť také technické opatrenia umožňujúce výsadbu stromovej zelene,**
- využitie jestvujúcej vnútroblokovej zelene na stavebných parcelách pri stavebných zámeroch v štádiu projektovej prípravy vyhodnotiť a predložiť na posúdenie orgánom ochrany životného prostredia,
- vo väčšom rozsahu vytvárať podmienky pre uplatňovanie vertikálnych foriem zelene,
- ucelené súvislé plochy zelene rozvíjať v polohe hradného kopca – mestského parku a pozdĺž pobrežia rieky Nitra,
- zvýšiť podiel **neverejnej zelene** budovaním malých parkov a upravených plôch v priestoroch vnútroblokov, hlavne bytovej zástavby,

v závere sa dopĺňa nový text v znení

... Na celom riešenom území CMZ v Nitre platí v zmysle zákona NR SR č.543/2002 Z.z. prvý stupeň ochrany prírody.

V území centrálnej mestskej zóny v procese územných a stavebných konaní rešpektovať podmienky

- **aktívnej svahovej deformácie v úpätí vyvýšeniny hradného kopca**
- **výskytu stredne veľkého radónového rizika pri zakladaní stavieb.**

v kapitole

Koncepcia 2.5.4.2 Koncepcia zelene

v časti

Zeleň 2.5.4.2.3.5 Zeleň ulíc

sa dopĺňa nový odstavec v znení

Návrh vytvárania uličných stromoradií – alejí je dokumentovaný v schéme formovania líniovej stromovej zelene. Vo vyznačených uliciach sú priestorové pomery pre osadenie stromov integráciou do spevnených plôch. Realizácia zámeru v jednotlivých verejných uličných priestoroch predpokladá posúdenie podmienok zemného podlažia, potreby preloženia jestvujúcej podzemnej technickej infraštruktúry alebo návrhu iných technických opatrení umožňujúcich výsadbu stromovej zelene.

upravuje sa schéma formovania líniovej zelene v priestoroch ulíc centrálnej mestskej zóny



Schéma formovania líniovej stromovej zelene v priestoroch ulíc centrálnej mestskej zóny



v časti 2.5.4.2.3.8 sa upravuje znenie

2.5.4.2.3.8 Súkromná a poloverejná vnútrobloková zeleň

a upravuje sa text a dopĺňa nový text v závere

Súkromná a poloverejná vnútrobloková zeleň je regulovaná iba požiadavkou na jej podielové zastúpenie v rámci zastavanej plochy. Jej poloha, tak ako je dokumentovaná v grafickej časti vo výkresoch č.3 a 7, je nezáväzná a vyjadruje možnosť umiestnenia. Na pozemkoch s prípustnou intenzívnou formou zástavby (100% zastavanosť parcely) integrovať zeleň do stavby a na parcelu v podiele min. 40% 30% z pôdorysnej plochy striech vo forme zelených fasád alebo vegetačnej strechy v prípade plochých striech na ktorých je potrebné zabezpečiť hrúbku substrátu minimálne 500 mm.

Podmienka pre riešenie vegetačných striech a zelených fasád je stanovená – záväzná pre územie centrálnej mestskej zóny nachádzajúcej sa mimo hranicu Mestskej pamiatkovej rezervácie Nitra a Pamiatkovej zóny Nitra a mimo objektov zapísaných v zozname Národných kultúrnych pamiatok. V území Mestskej pamiatkovej rezervácie a Pamiatkovej zóny realizácia vegetačných striech a zelených fasád podlieha odsúhlaseniu Krajským pamiatkovým úradom - ak stanovisko Krajského pamiatkového úradu neumožňuje realizáciu vegetačnej strechy alebo zelenej fasády podiel zelene na pozemku sa nepožaduje.

Na pozemkoch s prevahou vybavenosti s extenzívnou formou zástavby od 60% do 80% zastavanosti parcely vymedziť plochy pre výsadbu zelene v podiele min. 15% z celkovej plochy parcely.

Na pozemkoch s prevahou funkcie bývania v extenzívnej forme zástavby od 60% do 80% zastavanosti parcely vymedziť plochy pre výsadbu zelene v podiele min. 20% z celkovej plochy parcely a na pozemkoch s extenzívnou formou zástavby do 60% zastavanosti parcely vymedziť plochy pre výsadbu zelene v podiele min. 30% z celkovej plochy parcely.

v závere tejto kapitoly sa dopĺňa nová časť 2.5.4.2.4 Všeobecné požiadavky na zeleň v tomto znení

2.5.4.2.4 Všeobecné požiadavky na zeleň

Dreviny do výsadby posudzovať sledovaním šírky ekologickej amplitúdy, tolerantnosti k nepriaznivým podmienkam prostredia a k stresovým faktorom (vysoké teploty v lete, sucho, emisie, posypové soli, utlačanie a spevňovanie povrchu pôdy), regeneračnej schopnosti nadzemných a podzemných orgánov a podobne.

Z priestorového hľadiska do veľmi úzkych ulíc sú odporúčané taxóny s pravidelnými kompaktnými korunami guľovitého, stĺpovitého alebo vretenovitého tvaru, pre úzke až stredne úzke ulice stromy s kompaktnými kuželovitými korunami. Do stredne širokých ulíc, stromy s úzkou vajcovitou, prevažne kompaktnou korunou, alebo stromy s korunou kuželovitou a pyramídálnou. Pre široké ulice sú odporúčané vyššie stromy (20 m) s pravidelnou korunou vajcovitého tvaru, prípadne oválnou alebo guľovitou redšou korunou. Aleje stromov prioritne realizovať z domácich druhov drevín.

V rámci plôch zelene (regulovanom podiele zelene na nespevnených plochách) sú zahrnuté aj plochy pre prvky drobnej architektúry (lavičky, altánky, výtvarné prvky, a herné prvky pre deti a mládež) a parkové chodníky.

v kapitole

2.6 KONCEPCIA TECHNICKEJ VYBAVENOSTI

sa v časti 2.6.2 ODVÁDZANIE A ČISTENIE ODPADOVÝCH VÔD v závere dopĺňa odstavec v znení

Odvádzanie povrchových dažďových vôd zo striech a spevnených plôch realizovať tak, aby odtok z územia nebol zvýšený v porovnaní so stavom pred realizáciou novostavieb, rekonštrukcie alebo prestavby objektov. Zabezpečiť zadržiavanie vody na pozemkoch formou vsakovacích systémov v zmysle aktuálne platných legislatívnych predpisov a nariadení. V projektovej príprave jednotlivých stavieb konkretizovať zádržný spôsob povrchovej vody na stavebnom pozemku.

v kapitole

2.7 URČENIE NEZASTAVATEĽNÝCH A PODMIENEČNE ZASTAVATEĽNÝCH POZEMKOV

sa v treťom odstavci za poslednou odrážkou dopĺňa text v znení

- plochy súčasného parkoviska v križovaní ulíc Wilsonovo nábrežie a Štúrova.

v kapitole

2.10.1 VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

sa ruší verejnoprospešná stavba pod označením č.19

...

19. Realizácia verejného podzemného parkovacieho objektu na Wilsonovom nábreží pred internátom Mladosť, integrovaného v prevádzke bývania a vybavenosti vo vyšších podlažiach.

...

v sa závere dopĺňa text v znení

36. Rozšírenie priestoru Jesenského ulice.

37. Realizácia prepojujacej pešej a cyklistickej komunikácie – Parkové nábrežie.

v kapitole

2.11 NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI ÚZEMNÉHO PLÁNU CMZ

v časti

1.1.1 2.11.2 VYMEDZENIE ÚZEMIA A JEHO ČLENENIE

sa mení znenie v predposlednom a poslednom odstavci tak, že sa ruší text

...

Pamiatková zóna Nitra (ďalej PZ) je vymedzená v súčasnosti platnou hranicou a hranicou navrhovanej zmeny PZ s opisom priebehu hraníc v textovej časti ÚPN CMZ a s vyznačením hraníc v grafickej časti vo výkrese č. 1a.

Zmena hranice PZ nadobúda záväznosť dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o zmene hranice Pamiatkovej zóny Nitra, vydaného Ministerstvom kultúry SR.

v časti

2.11.4 REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA POZEMKOV A STAVIEB

sa v prvom odstavci dopĺňa znenie

Územný plán CMZ stanovuje spôsob funkčného využívania a priestorového usporiadania pozemkov a stavieb v jednotlivých vymedzených územno-priestorových častiach a verejných priestoroch. Pri zámere stavebných úprav, rekonštrukcie a dostavby existujúcich objektov zástavby na vymedzenom území vilových štvrtí v území Pamiatkovej zóny Nitra stanoví podmienky Krajský pamiatkový úrad.

sa vo štvrtom odstavci upravuje a dopĺňa znenie

Pozemky funkčne určené pre bývanie (BY) – prevládajúca funkcia je trvalé bývanie, prípustné sú doplnkové funkcie, ktoré majú zabezpečovať uspokojovanie potrieb územia vymedzeného danou funkciou a ak nebudú svojou prevádzkou negatívne ovplyvňovať priestory bývania a budú v súlade s platnými normami a legislatívnymi predpismi. Pre bývanie vo forme vilových domov je vymedzené územie pre formovanie vilovej štvrte v okrajovej polohe územia centrálnej mestskej zóny medzi ulicou Janka Kráľa a mestským parkom. Návrh vymedzuje územie pre prestavbu a formovanie tzv. „vilovej štvrte“ v polohe kontaktnej zástavby rodinných dvojdomov s mestským parkom. V tejto polohe je vhodné jestvujúcu zástavbu samostatných rodinných domov a dvojdomov v postupnej rekonštrukčnej prestavbe sformovať pre atraktívnejšiu (modernú) vilovú zástavbu v prostredí obytných záhrad s plynulým prepojením na priestor mestského parku.

a) Prevládajúce funkčné využitie pre bývanie: stavby pre trvalé bývanie – bytové domy a obytná zeleň, vo vymedzenej polohe vilovej štvrte vilové domy.

sa v piatom odstavci upravuje a dopĺňa znenie

Pozemky funkčne určené pre polyfunkciu bývania a vybavenosti (BV) – prevládajúca funkcia je trvalé bývanie s možnosťou umiestňovať vybavenostné funkcie pre obsluhu obyvateľov širšieho územia. Prevádzky



s vybavenostnou funkciou vhodnou pre priestory bývania sú integrované do objektov bývania a nesmú svojou prevádzkou negatívne ovplyvňovať funkciu bývania a budú v súlade s platnými normami a legislatívnymi predpismi. **Pre bývanie vo forme vilových domov s integrovanou vybavenosťou je vymedzené územie pre formovanie vilovej štvrte v časti územia ulíc Fraňa Mojtu a Kmeťkova. Návrh vymedzuje územie pre prestavbu a formovanie tzv. „vilovej štvrte“ vo forme prestavby a rekonštrukcie existujúcej zástavby rodinných domov s polyfunkciou bývania a vybavenosti. Vo vymedzenej polohe je vhodné jestvujúcu zástavbu samostatných rodinných domov v postupnej rekonštrukčnej prestavbe sformovať pre atraktívnejšiu (modernú) vilovú zástavbu v prostredí obytných záhrad.**

a) Prevládajúce funkčné využitie pre bývanie: stavby pre trvalé a prechodné krátkodobé bývanie, byty v polyfunkčných domoch so stanoveným minimálnym podielom bývania 60% celkovej podlažnej plochy stavby s využitím parteru pre obchod a služby, obytná zeleň. **Vo vymedzenej polohe vilovej štvrte vilové domy je možné využívať prioritne pre bývanie, bývanie s integrovanou vybavenosťou s podielom vybavenosti do 60% celkovej podlažnej plochy stavby.**

sa v štrnástom a pätnástom odstavci upravuje a dopĺňa text a dopĺňajú sa nové odstavce v znení

Na pozemkoch s prípustnou intenzívnou formou zástavby (100% zastavanosť parcely) integrovať zeleň do stavby a na parcelu v podiele min. ~~40%~~ 30% z pôdorysnej plochy striech **vo forme zelených fasád alebo vegetačnej strechy v prípade plochých striech na ktorých je potrebné zabezpečiť hrúbku substrátu minimálne 500 mm. Podmienka pre riešenie vegetačných striech a zelených fasád je stanovená – záväzná pre územie centrálnej mestskej zóny nachádzajúcej sa mimo hranicu Mestskej pamiatkovej rezervácie Nitra a Pamiatkovej zóny Nitra a mimo objektov zapísaných v zozname Národných kultúrnych pamiatok. V území Mestskej pamiatkovej rezervácie a Pamiatkovej zóny realizácia vegetačných striech a zelených fasád podlieha odsúhlaseniu Krajským pamiatkovým úradom - ak stanovisko Krajského pamiatkového úradu neumožňuje realizáciu vegetačnej strechy alebo zelenej fasády podiel zelene na pozemku sa nepožaduje.**

Na pozemkoch **s prevahou vybavenosti** s extenzívnou formou zástavby **od 60%** do 80% zastavanosti parcely vymedziť plochy pre výsadbu zelene v podiele min. 15% z celkovej plochy parcely.

Na pozemkoch **s prevahou bývania** s extenzívnou formou zástavby **od 60%** do 80% zastavanosti parcely vymedziť plochy pre výsadbu zelene v podiele min. 20% z celkovej plochy parcely.

Na pozemkoch **s prevahou bývania** v extenzívnej forme zástavby **do 60%** zastavanosti parcely vymedziť plochy pre výsadbu zelene v podiele min. 30% z celkovej plochy parcely.

v časti

2.11.5.2 Regulatívy formovania priestorov ulíc:

Sa upravuje znenie textu v štvrtom a piatom odstavci

Zachovať líniovú stromovú zeleň v priestoroch : ul. 7. pešieho pluku, **Cintorínskej ul., ul. ČS armády, ul. A. Šulgana, ul. B. Nemcovej, Damborského ul., ul. Fraňa Mojtu, Farskej ulici, Hodálovej ul., Hodžovej ul., Chalupkovej ul., Jesenského ulice, Kmeťkovej ul., ul. Janka Kráľa, Mostnej ulice, na Wilsonovom a Parkovom nábreží, Staničnej ul., Štefánikovej triede.**

Vytvoriť resp. rozšíriť líniovú stromovú zeleň v priestoroch: **ul. B. Nemcovej, Coboriho ul., Cintorínskej ul., ul. ČS armády, Damborského ul., Družstevnej ul., Hodálovej ul., Hodžovej ul., Hornotabánskej ul., Kúpeľnej ul., ul. Janka Kráľa, Farskej ul., Kupeckej ul., Jesenského ul., Mariánskej ul., Novej ul., Mostnej ul., ul. Palánok, Palárikovej ul., Párovskej ul., Piaristickej ul., Podzámskej ul.2, Priehradnej ul., Parkovom nábreží, ul. Richtára Peregina, Radlinského ul., Schurmanovej ul., Sládkovičovej ul., Skalnej ul., Spojovacej ul., Staničnej ul., Svätoplukovho námestia, Štefánikovej ulice, Štúrovej ulice, ulice A. Šulgana, Vikárskej ul., Veternej ulice. Konkrétny zámer novej výsadby alejí v priestore určených ulíc v pamiatkovej zóne odsúhlasí s Krajským pamiatkovým úradom v Nitre.**

v časti

2.11.7 REGULATÍVY UMIESTNENIA STAVIEB NA JEDNOTLIVÝCH POZEMKOCH S URČENÍM ZASTAVOVACÍCH PODMIENOK

sa v druhom odstavci v závere upravuje a dopĺňa text

Pozemky podmieniene zastavateľné sú vymedzené v priestoroch:

- Svätoplukovho námestia
- okolía divadla Andreja Bagara
- parkového námestia na Kúpeľnej ulici
- areálu bývalého podniku Ferenit
- pred objektom bývalého objektu PKO
- lokality „Tabáň“ na Štúrovej ulici
- Štúrovej ulice pred obchodným domom Tesco
- ~~areálu bývalého podniku Mlynov~~
- križovatky ulíc Párovská, Palánok, Mariánska a Ďurkova (pozemok Stapingu a.s.)
- Piaristickej ulice za objektmi Tesco, Orbis, VÚB a Skalnej ulice - priestor vedľa objektu VÚB
- okolía objektu bývalej „koniarne“ na Štefánikovej ulici
- urbanistického bloku ohraničeného ulicami Ďurkovou, Vikárskou, Janka Kráľa, Župným námestím a Farskou ulicou
- areálov železničnej a autobusovej stanice v širšom územnom vymedzení
- areálu Piaristického kostola sv. Ladislava
- Palárikovej ulice
- p) plochy súčasného parkoviska v križovaní ulíc Wilsonovo nábrežie a Štúrova.**

sa v siedmom odstavci upravuje a dopĺňa text

V území CMZ neumiestňovať objekty stánkového predaja s „provizórnym“ charakterom stavby, umiestnenie stánkového predaja **a komerčných terás** je podmienené individuálnym komisionálnym posúdením zámeru a rozhodnutím o **dočasnom alebo** trvalejšom umiestnení takýchto zariadení, ktoré preukážu vhodnosť a potrebu záujmovej funkcie, **usporiadania priestoru** a architektonickú kvalitu objektu primeranú prostrediu danej lokality. **Prevádzkové a architektonické riešenie priestorové usporiadanie stánkov a komerčných terás podlieha vydaniu záväzného stanoviska Útvary hlavného architekta mesta Nitra. V území MPR a PZ Nitra je k umiestneniu objektov stánkového predaja a komerčných terás, okrem terás krátkodobého sezónneho charakteru, potrebné stanovisko Krajského pamiatkového úradu v Nitre.**

sa v závere dopĺňa nový odstavec v znení

V území CMZ v súlade s podmienkami STN 73 0580-1 zmena 2 sa stanovuje regulatív pre ekvivalentný uhol tienenia v rozsahu do 42° na území vymedzenej hranicou historickej zástavby a 36° na ostatnom území vymedzenom hranicou centrálnej mestskej zóny.

v časti

2.11.9 REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA

v bode **2.11.9.1 Regulatívy vyplývajúce z cieľových zámerov dopravnej koncepcie** sa v závere dopĺňa nový bod pod označením f) v znení

f) Rešpektovať návrhovú časť dokumentu Plánu udržateľnej mobility Mesta Nitra v časti jeho prílohy 01b - Návrh cyklistickej dopravy.

v bode

2.11.9.3 Regulatívy riešenia dopravných súvislostí na území CMZ:

sa upravuje text v bode f) a dopĺňa sa nový bod pod označením h)

- Zachovať a vytvoriť nové pešie prechody cez vnútrobloky zástavby **a zástavbu** v polohách podľa vyznačenia vo výkresovej časti ÚPN CMZ.
- Realizovať úpravu križovatky Párovská, Schurmanova, Vikárska, Ďurkova.
- Dopravný obslužný prístup k objektom zástavby zabezpečiť z verejného priestoru ulice – vjazd na pozemky je možný z ulice v celej dĺžke uličnej čiary, poloha vjazdu je určená stavom a pre novú zástavbu sa vymedzí poloha vjazdu pri spracovaní projektovej dokumentácie pre územné konanie.**



v bode

2.11.9.4 Regulatívy riešenia statickej dopravy

sa ruší znenie textu v bode c) – c6

c) Zintenzívniť využívanie plôch súčasných parkovísk s ich prestavaním na podzemné a nadzemné viacúrovňové parkoviská alebo parkovacie garáže v polohách:

...

e6) na Wilsonovom nábreží pred internátom Mladost', realizáciou verejnej parkovacej garáže pod objektom, integrovanej v prevádzke bývania a vybavenosti vo vyšších podlažiach,

...

sa upravuje a dopĺňa znenie textu v bode d) takto

d) Zabezpečiť výstavbu parkovacích garáží ako súčasť novourbanizovaných priestorov a priestorov rekonštrukčnej prestavby s prevahou parkovania pre zabezpečenie vlastnej potreby prevádzok jednotlivých objektov. V polohe pešej zóny je prípustné zabezpečiť potrebnú normovú kapacitu odstavňích stání vo vzťahu k danej jestvujúcej alebo novorealizovanej prevádzke ak to priestorové podmienky neumožňujú aj mimo parcelu stavby v dochádzkovej vzdialenosti na inej parcele - pozemku ak k predmetnej nehnuteľnosti (pozemku) stavebník preukáže vlastnícky alebo užívateľský vzťah.

...

upravuje sa a dopĺňa znenie textu v bode h) takto

h) Realizovať trasy cyklistickej dopravy na území CMZ v podľa spracovanej koncepcie cyklistických trás na území mesta a zabezpečiť parkovacie miesta a ich realizáciu - stojany pre bicykle v súlade s platnou legislatívou v rozsahu min. 20% podielu z normovej potreby parkovacích miest pre automobily pre príslušnú funkčnú prevádzku (funkčný blok, areál alebo objekt). Umiestnenie a typ stojanov na bicykle dohodnúť a odsúhlasiť s UHA mesta Nitra.

dopĺňa sa nová časť 2.11.9.5 v znení

2.11.9.5 Regulatívy riešenia nekonvenčných dopravných systémov:

a) vo vymedzenej polohe na severnej skalnej stene hradného kopca riešiť nekonvenčné dopravné zariadenie pre prístup a dopravu osôb na hradný kopec s umiestnenia nástupných a výstupných staníc pod kopcom na Podzámskej ulici a v hornej polohe na kopci v mieste jestvujúcej plochy podesty chodníka pod hradbou pri vstupe na parkovisko.

b) zámer - jeho formu a stavebné riešenie je potrebné posúdiť individuálne na podklade vypracovaného podrobného stavebného - technického návrhu z hľadiska vizuálne - priestorovej analýzy začlenenia predmetnej stavby do prostredia.

Východiskové požiadavky na stavebné riešenie:

- konštrukcie riešiť ako reverzibilné (vrátané do pôvodného stavu) a aby ich vizuálna vnímateľnosť splývala s prostredím hradného kopca
- zásahy do hradného kopca a výrub stromov a porastov obmedziť na nevyhnutný rozsah
- nezasahovať do hmoty NKP „hrad“ ani do konštrukcií hradbových múrov
- trasu a priestor zariadení dopravného systému neoplocovať
- hornú stanicu riešiť ako otvorenú bez objemných stavebných objektov.

V časti

2.11.11 OCHRANNÉ PÁSMA

sa mení znenie textu v bode 2) takto

2) Rešpektovať obmedzenia vyplývajúce z ochranných pásiem letiska Nitra – Janíkovce určených rozhodnutím Leteckého úradu SR zn. 3151/313-1097-OP/2008 zo dňa 23. 03. 2009:

- a) ochranné pásmo vodorovnej roviny s výškovým obmedzením 175 m. n. m. Bpv.,
- b) ochranné pásmo kužeľovej plochy (sklon 4% – 1:25) s výškovým obmedzením cca 208-231 m. n. m. Bpv.,
- e) ochranné pásmo vzletových a približovacích priestorov (sklon 1,43% – 1:70) s výškovým obmedzením cca 208 – 231 m. n. m. Bpv.,
- d) ochranným pásmom bez laserového žiarenia, v ktorom úroveň vyžarovania nesmie prekročiť hodnotu 50nW/cm², pričom žiarenie nesmie zapríčiniť vizuálne rušenie letovej posádky lietadla. V pásme sa zakazuje zriaďovať, prevádzkovať a používať laserové zariadenia, ktorých úroveň vyžarovania v ktoromkoľvek mieste ochranného pásma bez laserového žiarenia, by prevyšovala hodnotu 50nW/cm²,

e) ochranným pásmom s obmedzením stavieb vzdušných vedení VN a VVN – vedenie musí byť riešené podzemným káblom,

f) ochranným pásmom proti nebezpečným a klamlivým svetlám – povrchová úprava objektov a zariadení musí byť riešená materiálmi s neroflexnou úpravou, externé osvetlenie objektov, spevnených plôch a komunikácií, reklamných zariadení a pod. musí byť riešené svietidlami, ktorých svetelný lúč je nasmerovaný priamo na osvetľovanú plochu a nemôže spôsobiť oslepenie posádky lietadiel; zákaz použitia silných svetelných zdrojov.

Pre konkrétny pozemok určený na výstavbu, pri prekrytí ochranných pásiem je záväzná výška stanovená ochranným pásmom s nižšou hodnotou.

2) Rešpektovať obmedzenia vyplývajúce z ochranných pásiem Letiska Nitra, ochranných pásiem leteckého pozemného zariadenia – všesmerový rádiový maják D-VOR a merača vzdialenosti DME – Nitra (D-VOR/DME NIT) a ochranných pásiem Heliportu Fakultnej nemocnice Nitra a to:

Výškové obmedzenia stavieb a zariadení nestavebnej povahy (vrátane použitia stavebných a iných mechanizmov) ktoré je stanovené:

- a) ochranným pásmom vodorovnej roviny letiska s obmedzujúcou nadmorskou výškou objektov 175,00 m n.m.Bpv,
- b) ochranným pásmom kužeľovej plochy letiska s obmedzujúcou výškou objektov v rozmedzí nadmorských výšok cca 175,00 – 206,99 m n.m.Bpv, pričom obmedzujúca výška stúpa v sklone 1:25 /4 %/ v smere od letiska,
- c) ochranným pásmom vzletovej a približovacej roviny heliportu s obmedzujúcou výškou objektov v rozmedzí nadmorských výšok cca 189,23 – 201,64 m n.m.Bpv, pričom obmedzujúca výška stúpa v sklone 1:22,22 /4,5 %/ v smere od heliportu,
- d) ochranným pásmom prechodových plôch heliportu s obmedzujúcou výškou objektov v rozmedzí nadmorských výšok cca 189,23 – 225,35 m n.m.Bpv, pričom obmedzujúca výška stúpa v sklone 1:5 /20 %/ v smere od heliportu,
- e) ochranným pásmom vzletového a približovacieho priestoru letiska s obmedzujúcou výškou objektov v rozmedzí nadmorských výšok cca 207,75 – 230,89 m n.m.Bpv, pričom obmedzujúca výška stúpa v sklone 1:70 /1,43 %/ v smere od letiska,
- f) ochranným pásmom leteckého pozemného zariadenia s obmedzujúcou výškou objektov v rozmedzí nadmorských výšok cca 323,28 – 360,00 m n.m.Bpv, pričom obmedzujúca výška stúpa pod uhlom 2° v smere od zariadenia.

Keďže sa jednotlivé ochranné pásma prelínajú, záväznou výškou pre konkrétny priestor je výška stanovená ochranným pásmom s nižšou hodnotou. Nad tieto výšky je zakázané umiestňovať akékoľvek stavby a zariadenia bez súhlasu Dopravného úradu. Pri technickom riešení stavieb je nutné brať do úvahy aj vplyv hluku z leteckej prevádzky letiska a heliportu a riešiť ich tak, aby boli zaistené stanovené prípustné hladiny hluku a vibrácií.

Ďalšie stanovené obmedzenia:

- ochranným pásmom bez laserového žiarenia, v ktorom úroveň vyžarovania nesmie prekročiť hodnotu 50lnW/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 50lnW/cm²,
- ochranným pásmom s obmedzením stavieb vzdušných vedení VN a VVN, v priestore ktorého je vylúčené realizovať nové alebo rekonštruovať a prekladať existujúce nadzemné elektrické vedenia s napätím viac ako 1000 V, ktoré by mohli mať negatívny vplyv na bezpečnosť leteckej prevádzky; vedenie musí byť riešené podzemným káblom, okrem prípadov, kedy je tlenené existujúcou neodstrániteľnou prekážkou),
- ochranným pásmom proti nebezpečným a klamlivým svetlám, v priestore ktorého musí byť povrchová úprava objektov a zariadení riešená materiálmi s nereflexnou úpravou; externé osvetlenie objektov, spevnených plôch a komunikácií, reklamných zariadení a pod. musí byť riešené svietidlami, ktorých svetelný lúč je nasmerovaný priamo na osvetľovanú plochu a nemôže spôsobiť oslepenie posádky lietadiel, resp. odpútanie ich pozornosti; zákaz použitia silných svetelných zdrojov a zariadení na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia (laser) takým spôsobom, že by mohla byť ohrozená bezpečnosť leteckej prevádzky).

dopĺňa a upravuje sa časť

2.11.13 ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB.

v bode pod označením D2) sa dopĺňa

D2) Vytvorenie a realizácia prepojovacej komunikácie ulíc B. Nemcovej - Za Ferenitkou – Wilsonovo nábrežie v predĺžení trasy ulice Boženy Nemcovej (súvisiaca asanácia časti objektov v bývalom areáli Ferenit) – ulicu formovať s funkciou obytnej ulice s obmedzením obslužnej dopravy a v bývalom areáli Ferenit ako pešiu komunikáciu a pasáž.

v bode pod označením D21) sa dopĺňa



D21) Realizácia verejného viacúrovňového parkovacieho objektu pri autobusovej stanici – v úrovni 1.NP vytvoríť podmienky pre výstupnú zastávku, otočisko a odstavnú plochu autobusov MHD.

v bode pod označením D23) sa ruší verejnoprospešná stavba a jej znenie

~~D23) Realizácia verejného podzemného parkovacieho objektu na Wilsonovom nábreží pred internátom Mladost, integrovaného v prevádzke bývania a vybavenosti vo vyšších podlažiach.~~

v závere sa doplňujú body pod označením

D36) Rozšírenie priestoru Jesenského ulice.

D37) Realizácia prepojujúcej pešej a cyklistickej komunikácie.

vkladá sa nová časť v znení

2.11.14 URČENIE NEZASTAVATEĽNÝCH PLÔCH.

a) Nezastavateľné pozemky a plochy sa vymedzujú na parcelách, ktoré sú určené pre dopravnú funkciu – sú to všetky verejné priestory definované ako ulice a námestia.

b) Nezastavateľné pozemky a plochy sa vymedzujú na parcelách ktoré sú určené pre verejnú prírodnú a parkovú zeleň.

v kapitole

6. POZNÁMKOVÝ APARÁT

v časti

6.1 ZOZNAM POJMOV A ICH VYSVETLENIE

sa dopĺňa vysvetlenie pojmov

...

Plocha s dopravnou funkciou sa v tejto dokumentácii rozumie plocha na ktorej sa vykonáva doprava (viď. pojem Doprava) bez možnosti umiestnenia zástavby nadzemnými objektami a objektami dopravných zariadení (viď. pojem Plochy dopravných zariadení).

Plochy dopravných zariadení sa v tejto dokumentácii rozumejú plochy na ktorých sú umiestnené prevádzky a stavby slúžiace pre dopravu (viď. pojem Doprava) napríklad prevádzky autobusovej a železničnej stanice, prevádzky parkovacích domov a garáží, prevádzky čerpacích staníc PHM, ...

...

...

Vilová štvrť je súvislá zástavba vilových objektov. Vila je nadštandardná obytná budova pre jednu alebo niekoľko rodín, obvykle s jedným až dvomi nadzemnými podlažiami, záhradou a prípadne garážou.

V historickom vývojovom procese vznikajú vilové štvrte v okrajových polohách a na periférii centrálnych mestských zón ako špecifické mestské štvrte s jednoznačným sociálnym základom spoločenskej komunity.

V tomto dokumente sa vymedzuje územie v okrajovej časti centrálnej mestskej zóny pre formovanie tzv. „vilovej štvrte“ pri ulici Janka Kráľa prestavbou na ploche jestvujúcej zástavby rodinných dvojdomov v kontakte s mestským parkom. V tejto polohe je vhodné v postupnej rekonštrukčnej prestavbe jestvujúcej zástavby rodinných dvojdomov sformovať atraktívnejšiu (modernú) vilovú zástavbu v prostredí obytných záhrad s plynulým prepojením na priestor mestského parku.

V Pamiatkovej zóne sú vymedzené územia tzv. „vilovej štvrte“ pri ulici Fraňa Mojtu a Kmeťkova na ploche jestvujúcej zástavby pôvodne rodinných domov v centre mesta. V tejto polohe nie je vhodná funkcia individuálneho bývania, prirodzený vývoj mení funkciu „čistého“ bývania integráciou prevádzok vybavenosti do jestvujúcej zástavby. Tento trend podmieňuje a vyvoláva požiadavky na rekonštrukčnú prestavbu jestvujúcich objektov s prioritou prevádzok vybavenosti. V kontinuite na požiadavky pamiatkovej ochrany sa sleduje zámer sformovať „vilovú štvrť“ s netypickou funkciou bývania a vybavenosti pri zachovanej činnosti pôvodnej formy zástavby.

Vjazd na pozemok - vjazdom na pozemok (parcelu) sa v tejto dokumentácii rozumie miesto v ktorom sa vchádza a je umožnené vstúpenie na pozemok dopravným prostriedkom z verejného priestoru alebo z priestoru definovaného ako verejný.

...

...

Vjazd na pozemok - vjazdom na pozemok (parcelu) sa v tejto dokumentácii rozumie miesto v ktorom sa vchádza a je umožnené vstúpenie na pozemok dopravným prostriedkom z verejného priestoru alebo z priestoru definovaného ako verejný.

...

...

Zastavaná plocha je plocha na ktorej je umiestnená podzemná alebo nadzemná stavba (prevádzkový objekt) vrátane prislúchajúcej spevnenej plochy. Zastavanou plochou sa rozumie aj pôdorysný priemet podzemných podlaží stavby v prípade, že vegetačný substrát na streche podzemného podlažia je v hrúbke menšej ako 1000 mm alebo ak horná úroveň substrátu nie je v úrovni okolitého terénu.

...