

N Á V R H

Všeobecne záväzné nariadenie mesta Nitry č. 2/2025, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu zóny Šindolka II., Nitra

Mestské zastupiteľstvo v Nitre v zmysle §6 a §11 ods. 4 písm. g) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a v zmysle § 27 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení účinnom do 31.03.2024 v nadväznosti na §40 ods. 5 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení zákona č. 205/2023 Z. z., sa uznieslo na vydaní Všeobecne záväzného nariadenia mesta Nitry č. 2/2025, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu zóny Šindolka II., Nitra.

§1

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

§2

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

§3

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

§4

Na vydaní tohto VZN sa uznieslo Mestské zastupiteľstvo v Nitre dňa 2025. a VZN nadobúda účinnosť po uplynutí 30 dňovej lehoty od jeho zverejnenia na úradnej tabuli Mesta Nitra, Mestského úradu v Nitre, t.j. dňa 2025.

Marek Hattas
primátor
mesta Nitra

Marek Horák
prednosta
Mestského úradu v Nitre

ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY ŠINDOLKA II., NITRA ZÁVÄZNÁ ČASŤ

ODDIEL 1 Cieľ územného plánu

1. Územný plán zóny Šindolka II., Nitra je územným plánom zóny podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znenení účinnom do 31.03.2024 v nadväznosti na §40 ods. 5 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení zákona č. 205/2023 Z. z., a vyhlášky č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.
2. Územný plán zóny Šindolka II., Nitra rieši a stanovuje v území obytnej zóny vymedzenej Územným plánom mesta Nitry, schváleným Mestským zastupiteľstvom v Nitre uznesením č. 169/2003 zo dňa 22.5.2003 a jeho neskorších zmien a doplnkov:
 - a) vyhodnotenie limitov využitia územia,
 - b) urbanistickú koncepciu priestorového a funkčného usporiadania územia a funkčného využitia pozemkov a stavieb, riešenie priestorovej kompozície a organizácie územia,
 - c) začlenenie stavieb do okolitej zástavby a do ostatnej krajiny,
 - d) určenie pozemkov, ktoré nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky,
 - e) zastavovacie podmienky na umiestnenie jednotlivých stavieb s určením možného zastavania a únosnosti využívania územia,
 - f) chránené časti krajiny a umiestnenie zelene a ostatných prvkov územného systému ekologickej stability na jednotlivých pozemkoch,
 - g) etapizáciu a vecnú a časovú koordináciu uskutočňovania výstavby v území,
 - h) pozemky na verejnoprospešné stavby a vykonanie nevyhnutnej asanácie,
 - i) záväznú časť zóny Šindolka II., Nitra.
3. Územný plán zóny Šindolka II., Nitra tvorí podklad pre stanovenie záväzných podmienok pre rozvoj, organizáciu a stavebnú činnosť v území zóny Šindolka II., Nitra. Záväznú časť tvorí táto textová časť všeobecne záväzného nariadenia a grafická časť územného plánu zóny v rozsahu:
 - a) výkres č. 3 - Priestorová a funkčná regulácia
 - b) výkres č. 7 - Verejnoprospešné stavby
4. Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia, neupravené v tejto záväznej časti Územného plánu zóny Šindolka II., Nitra, riadia sa všeobecnou úpravou podľa Územného plánu mesta Nitry v platnom znení.

ODDIEL 2

Vymedzenie územia a jeho členenie

1. Hraničné vymedzenie územia zóny Šindolka II., Nitra v zmysle schváleného Územného plánu mesta Nitry, tak ako je zakreslené v grafickej časti Územného

plánu zóny (ďalej ÚPNZ) Šindolka II., Nitra vo výkresoch č. 1 až č. 7 predstavuje riešené územie o rozlohe 71,39 ha.

2. V rámci riešenia súvislostí líniových stavieb dopravnej a technickej infraštruktúry mimo vymedzenú hranicu územia zóny sú vymedzené líniové koridory pre verejné prístupové komunikácie a pre uloženie verejných technických sietí v polohách podľa zakreslenia vo výkrese č. 1 a č. 7 v tomto rozsahu
 - a) nábrežie za hydrocentrálou
 - b) kanalizačné potrubie z mestskej ČOV do Šindolky II.
 - c) napojenie na teplovod CZT
 - d) bezpečnostný prepad do Parku Lúky
 - e) katódová ochrana plynárenských zariadení
3. Riešené územie zóny je z hľadiska urbanistickej koncepcie členené na funkčne a priestorovo homogénne jednotky, priestorovo-funkčné časti a jednotlivé pozemky, pre ktoré sú stanovené záväzné regulatívy vychádzajúce zo zastavovacích podmienok na umiestňovanie stavieb, ktoré určujú spôsob využitia územia a obmedzujú, vylučujú, alebo podmieňujú umiestňovanie stavieb na jednotlivých pozemkoch.
4. Priestorovo-funkčné parcela (ďalej PFParcela) je základnou regulačnou jednotkou
5. Priestorovo-funkčné časti (ďalej PFČasti) predstavujú základné priestorové vymedzenie častí zóny a začleňujú pozemky/parcely vzťahovo prislúchajúce funkčnému účelu, verejnemu priestoru ulice alebo námestia.
6. Pozemok je základná územná jednotka zóny a tvorí ho parcela, alebo je vytvorený z viacerých parciel. Navrhovaná parcelácia vymedzuje pozemky pre zastavanie, ktoré tvoria stavebné pozemky (stavebné parcely) určené pre umiestnenie pozemných stavieb, ostatné plochy sú vymedzené ako verejné plochy a priestory, v ktorých je neprípustné umiestniť pozemné stavby, ak regulácia neuvádza iné.

ODDIEL 3

Požiadavky na úpravu terénu pre zástavbu

Zabezpečiť celoplošne na území zóny zvýšenie úrovne terénu násypom podľa návrhu z dôvodu eliminácie vplyvu vysokej hladiny podzemnej vody na osadenie stavieb a uloženie technických sietí.

ODDIEL 4

Regulatívy pre koncepciu rozvoja územia zóny a jej kontaktného územia

1. Stratégia rozvoja širšieho územia

- 1.1. Rozvoj lokality Šindolka II. založiť na prirodzenom rozširovaní mestskej štruktúry pozdĺž existujúcej cesty I/51, R1A s centrálnou oblasťou v polohe kríženia ciest I/51 a I/64 s postupným zaplňaním priestoru medzi riekou Nitra a komunikáciou.
- 1.2. Zvýšiť význam komunikácie Nábrežie za hydrocentrálou (VPS 02) a vytvoriť komunikačný okruh územia Párovské lúky po most Mlynárce I., respektíve po most Bratislavská. Tak umožniť dopravné napojenie a urbanizáciu územia z juhu a zvýšiť spoločenské využitie nábrežia.
- 1.3. Zabezpečiť novú trasu vo východo-západnom smere, aby Centrum Mlynárce, Centrum Lúky a Centrum Šindolka II. boli prepojené a vznikla hlavná

urbanistická os územia – Lúčna os (VPS 06). Na tejto osi vytvárať podmienky pre formovanie urbanistických centier.

- 1.4. Zabezpečiť, aby na severnom konci Jelšinskej osi bolo možné výhľadovo vybudovať mimoúrovňové križovanie R1A (VPS 18, bez dopr. napojenia na R1A).
- 1.5. Zabezpečiť podmienky pre rozšírenie mestského parku na Sihoti do vymedzeného územia v lokalite Párovské lúky a vytvoriť mestský urbanistický celok Park Lúky.

2. Územný systém ekologickej stability, koncepcia ochrany a tvorby krajiny.

- 2.1. Zachovať a podporovať biokoridor nadregionálneho významu rieka Nitra
- 2.2. Zachovať a podporovať biokoridor miestneho významu Dobrotka.
- 2.3. Formovať a podporovať vytvorenie biocentra miestneho významu Park Lúky.
- 2.4. Vytvoriť a podporovať biokoridor miestneho významu Jelšina.
- 2.5. Podporovať a zabezpečiť prepojenie biokoridorov a biocentra Park lúky. Minimalizovať zásah do plôch a línii biokoridorov a biocentra pri navrhovaní koridorov technickej infraštruktúry a líniových stavieb.

3. Ochrana životného prostredia

- 3.1. Zabezpečiť zrušenie studní - vodných zdrojov č. S 2, 3, 6, 7, 8, 9 a 10 (VPS 24) a skrývku ornice v súlade s postupom podľa platnej legislatívy.
- 3.2. Zabezpečiť radónovú ochranu použitím technických opatrení v súlade s požiadavkami príslušnej legislatívy a predpisov.
- 3.3. Zabezpečiť v rámci jednotlivých projektov zástavby vymedzenie plôch a podmienky pre krátkodobé uskladnenie komunálneho odpadu a jeho organizovanú likvidáciu v súlade s požiadavkami mesta.

4. Urbanistická koncepcia rozvoja územia

- 4.1. Formovať a podporovať transformáciu existujúcej komunikácie Nábřežie za hydrocentrálou (vrátenie napojenia na I/64, VPS 02, 17) na hlavnú prístupovú komunikáciu územia a nábrežnú promenádu so spoločenskou funkciou.
- 4.2. Zabezpečiť novú trasu v severo-južnom smere, aby boli prepojené nábrežie a Lúčna os a aby tak vznikla podružná urbanistická os územia – Jelšinská os (VPS 03-05). Na tejto osi vytvárať podmienky pre formovanie urbanistických subcentier.
- 4.3. Vytvárať podmienky pre formovanie miestneho centra na Lúčnej osi a v centrálnej časti okolo kríženia Lúčnej a Jelšinskej osi podporovať vytvorenie urbanistickej dominanty miestneho významu. V kompozičných uzloch Lúčnej a Jelšinskej osi zabezpečiť podmienky pre formovanie verejných spoločenských priestorov - námestí (VPS 07-12) a urbanistických akcentov. Dbáť o kvalitnú priestorovú charakteristiku (zapojenie do vonkajšieho obrazu mesta) a vhodnú funkčnú previazanosť smerom k využívaniu.
- 4.4. Zabezpečiť novú trasu na obsluhu severnej časti územia a dopravné napojenie na mimoúrovňovú križovátku Sever – Priemyselný park (VPS 19), aby vznikla podružná urbanistická os územia – Severná os.
- 4.5. Na Severnej osi vytvoriť podmienky pre formovanie komerčnej zóny miestneho významu ako bariéry vnútornej zóny od negatívnych vplyvov R1A. Dbáť na zachovanie tejto funkcie, tzn. podporovať akusticky nenáročné funkcie, zabezpečiť podmienky pre minimalizáciu prieluk a zachovanie dostatočnej výšky zástavby.

- 4.6. V severnej časti územia zabezpečiť lokalizáciu trvalého obrátiska MHD (VPS 22) a cyklotrasu (VPS 13).
- 4.7. Vo vyznačených polohách (výkres č. 7) dbať na zachovanie priehľadu na mestskú dominantu – hradný vrch.
- 4.8. Zabezpečiť podmienky pre otvorenie kanála Jelšina (VPS 28), zabezpečiť územnú rezervu a podporiť vznik vybavenostnej zelene a miestneho rekreačného Parku Jelšina (VPS 14-16).

ODDIEL 5

Regulatívy umiestňovania zástavby a stavieb na stavebných pozemkoch

1. Všeobecné zásady

- 1.1. Stavebné pozemky pre umiestňovanie stavieb predstavujú PFParcely typu - Mestská zástavba - ktoré sú určené pre kompaktnú uličnú zástavbu, alebo voľnú uličnú zástavbu. Tieto parcely tvoria neverejné priestory riešeného územia.
- 1.2. Plochy na zastavanie určujú PFParcely, ktoré sú vymedzené maximálnou stavebnou čiarou.
- 1.3. Na PFParcele je možné umiestňovať stavbu, alebo stavby, len v hraniciach stavebnej čiary, pričom nie je podmienkou zastavať celú vymedzenú plochu. Forma zástavby bude určená architektonickým a prevádzkovým riešením pri dodržaní záväzných urbanistických regulatívov.
- 1.4. V rámci funkčných plôch určených na zástavbu nie je prípustné umiestňovať:
 - a) zástavbu rodinných domov
 - b) dočasné a trvalé výrobné (priemyselné) a/alebo poľnohospodárske zariadenia a stavby
 - c) plochy pre dočasné a trvalé záhradkárske a iné poľnohospodárske využívanie
- 1.5. Stavebník je povinný zabezpečiť vypracovanie projektu krajinnno-architektonických úprav ako samostatného stavebného objektu ku každej investícii a to už v dokumentácii stavebného zámeru. Bez zrealizovaných krajinnno-architektonických úprav (sadových úprav) nie je prípustné stavbu skolaudovať.
- 1.6. Na riešenom území nie je prípustná výsadba invázných druhov rastlín. Vlastník pozemku je povinný odstraňovať invázne druhy zo svojho pozemku a o pozemok sa starať takým spôsobom, aby zamedzil opätovnému šíreniu invázných druhov.

2. Priestorové regulatívy umiestňovania zástavby a stavieb na stavebných pozemkoch

- 2.1. Forma zástavby je určená pre jednotlivé zastavateľné plochy takto:
 - 2.1.1. Zástavba uličná kompaktná pričom musí byť umiestnená súvislo po celej vyznačenej dĺžke stavebnej čiary, výnimočne možno 10% dĺžky stavebnej čiary nezastavať.
 - 2.1.2. Každá samostatne prevádzkovateľná zástavba musí mať priamy prístup na verejné priestranstvo.
 - 2.1.3. Umiestnenie budovy na pozemku musí zohľadňovať susediace budovy a môže byť bez odstupu na hranici pozemku v prípade, že na fasáde nie sú umiestnené žiadne okná alebo iné prvky, ktoré by bránili umiestneniu budovy na susediacom pozemku. Ak sa jedná o hraničnú

polohu v dotyku s iným navrhovaným druhom zástavby v tejto polohe sa uplatňujú podmienky umiestnenia stavby podľa typu tejto susediacej zástavby.

- 2.2. Zástavba uličná voľná – Každá samostatne prevádzkovateľná zástavba musí mať priamy prístup na verejné priestranstvo. umiestnenie budovy na pozemku musí zohľadňovať susediace budovy (ak existujú) a vždy musí spĺňať nasledovné odstupy: min. 2 m od hranice pozemku v prípade, že na fasáde sú umiestnené okná len miestností príslušenstva a min. 5 m od hranice pozemku v prípade, že na fasáde sú umiestnené okná aj hlavných miestností.
- 2.3. Stavebná čiara určuje polohu umiestnenia fasády hlavnej, prípadne dvorovej, zástavby.
 - 2.3.1. Stavebná čiara pevná (Sp), budova musí byť umiestnená súvislo po celej vyznačenej dĺžke stavebnej čiary s nasledovnými výnimkami:
 - a) výnimočne je prípustné nezastavať max. 10% dĺžky stavebnej čiary
 - b) na úrovni 1.N.P. je prípustné so stavebnou čiarou ustúpiť smerom do PFParcely max. o 3 m
 - c) v polohe významných križovatiek je prípustné v nároží stavebnú čiaru upraviť v nevyhnutnej miere tak, aby bolo možné verejný priestor kvalitne vyriešiť
 - 2.3.2. Stavebná čiara maximálna (Sm), budova môže byť umiestnená maximálne na vyznačenej hranici stavebnej čiary.
- 2.4. Podlažnosť určuje max. výšku atiky, rímsy, alebo iného obdobného prvku hlavného objektu (bez ustúpeného podlažia alebo strechy), ktorá sa vypočíta ako suma povolených podlaží x 3,5 m. Výška sa počíta od podlahy najnižšieho nadzemného podlažia. Šikmá strecha objektu nesmie prevyšovať úroveň 7,0 m rímsy hlavného objektu.
- 2.5. Ustúpené podlažie sa považuje iba jedno najvyššie podlažie, ktorého podlažná plocha dosahuje max. 65% podlažnej plochy predchádzajúceho podlažia a výška jeho atiky neprevyšuje 5,0 m od podlahy tohto podlažia.
- 2.6. Zastavanosť sa počíta ako pôdorysný priemet všetkých základových konštrukcií budovy (budov) umiestnených na vymedzenej PFParcely. Do tejto plochy sa nezapočítavajú spevnené plochy.
- 2.7. Ozelenenie - vegetácia musí byť umiestnená na rastlom teréne v prípade parcely určenej pre verejné priestranstvo, alebo zeleň. V prípade parcely určenej na zástavbu môže byť vegetácia aj na konštrukcii objektu (strecha, stena a pod.), pričom 80% vegetácie musí byť umiestnenej na rastlom teréne pri zástavbe pre funkciu bývanie. Spôsob zápočtu vegetácie do celkového podielu je:

a) rastlý terén	100%
b) konštrukcia objektu, min. 100 cm substrátu	75%
c) konštrukcia objektu, min. 50 cm substrátu	50%
d) konštrukcia objektu, min. 20 cm substrátu	25%
e) konštrukcia objektu, menej ako 20 cm substrátu, a vertikálna zelená stena	10%
- 2.8. Minimálne ozelenenie pre rôzne typy zástavby je stanovené nasledovne:
 - a) kompaktná uličná zástavba, ak je na PFParcely realizovaná dominanta 10%
 - b) kompaktná uličná zástavba 20%

- | | |
|---|-----|
| c) uličná voľná zástavba pri funkcii vybavenosť | 30% |
| d) zástavba technickej vybavenosti | 40% |

2.9. Dominanta

- d) umiestnenie v rámci PFParcely/PFBloku, výška (podlažnosť) objektu a jeho funkcia musia byť predmetom osobitného posudzovania,
- e) 20% podlahovej plochy dominant musí byť vyčlenených pre funkciu kultúrnych a spoločenských zariadení,
- f) dominanta musí rešpektovať všetky ochranné pásma, najmä ochranné pásma letiska.

2.10. Vodozadržné prvky (H) - zachytávanie dažďových vôd musí byť riešené tak, aby súčasťou každého objektu bol vlastný akumulčný systém na zachytávanie dažďových vôd nadimenzovaný na minimálne 180-minútový dážď pri periodicite 0,2, pričom objem musí byť vyrátaný bez uvažovania možnosti odtoku. Odtok z akumulčného systému objektu bude regulovaný regulačným členom (čerpacia stanica, regulátor odtoku a pod.) tak, aby z výpočtového prietoku 15-minútového dažďa pri periodicite 0,2 bolo uvažované s hodnotou maximálne 5%. Časť dažďovej vody v prípade priaznivých geologických pomerov môže byť využívaná na vsakovanie v danom území a na prípadné zavlažovanie zelene v rámci objektu. Potrebný objem na zavlažovanie zelene musí byť prirátaný k výpočtovému objemu 180-minútového dažďa pri periodicite 0,2. Vodozadržné opatrenia môžu byť aj mimo vlastný pozemok spoločne pre viaceré objekty na plochách sídelnej vegetácie vo forme otvorených retenčných nádrží.

3. Funkčné regulatívy umiestňovania zástavby a stavieb na stavebných pozemkoch

- 3.1. Zástavba pre bývanie – je prípustné umiestniť základnú vybavenosť do 5% podlahovej plochy objektu. Vylučuje sa umiestnenie vyššej vybavenosti a iných funkcií nesúvisiacich s bývaním.
- 3.2. Zástavba pre bývanie a vybavenosť - podielom zložky vybavenosť maximálne 25% podlahovej plochy objektu. Vylučuje sa umiestnenie iných funkcií nesúvisiacich s hlavnými funkciami.
- 3.3. Zástavba pre vybavenosť (základnú a/alebo vyššiu) a bývanie
 - vylučuje sa umiestnenie bývania samostatne
 - vylučujú sa prevádzky vybavenosti a služieb s negatívnym vplyvom na priestory bývania hlukom, dopravnou záťažou, návštevnosťou zariadenia v nočných hodinách, prevádzky vyžadujúce vstup ťažkej nákladnej dopravy do územia,
 - ako aj iných funkcií nesúvisiacich s hlavnými funkciami.
- 3.4. Zástavba pre základnú vybavenosť – je prípustné bývanie ako doplnková prevádzková zložka umiestnená v rámci objektov základnej vybavenosti vyvolaná potrebou zabezpečenia prevádzky objektu. Vylučuje sa umiestnenie vyššej vybavenosti a iných funkcií nesúvisiacich s hlavnými funkciami.
- 3.5. Zástavba pre vyššiu vybavenosť – je prípustné bývanie ako doplnková prevádzková zložka umiestnená v rámci objektov vyššej vybavenosti vyvolaná potrebou zabezpečenia prevádzky objektu. Vylučuje sa umiestnenie iných funkcií nesúvisiacich s hlavnými funkciami.

- 3.6. Zástavba pre technickú vybavenosť – je prípustné umiestniť funkčné plochy slúžiace pre statickú dopravu. Vylučuje sa umiestnenie iných funkcií nesúvisiacich s hlavnými funkciami.

ODDIEL 6

Regulatívy pre tvorbu verejných priestranstiev

1. Všeobecné zásady

- 1.1. Podmienky pre formovanie verejných priestorov (ulíc, námestí a priestranstiev) sú v regulatívoch definované takto:
- a) plochy verejných priestorov a priestranstiev (nezastavateľné plochy) uličnou čiarou a stavebnou čiarou tam, kde je zástavba umiestnená na stavebnej čiare polohovo totožnej s uličnou čiarou (stavby prisadené k uličnej čiare),
 - b) vymedzené verejné priestory a priestranstvá majú podľa tvaru a účelu charakter línie – ulice, cesty, alebo plochy – námestia, alebo verejné priestranstvo,
 - c) pri formovaní verejných priestorov a priestranstiev vytvárať podmienky a zabezpečiť osadenie prvkov a plôch verejnej zelene v bodovej alebo líniovej forme.

2. Priestorové regulatívy pre tvorbu verejných priestorov a priestranstiev

- 2.1. Námestie - V rámci vymedzenej plochy je prípustné umiestniť spevnené plochy, cestnú, cyklistickú a pešiu komunikáciu, prvkami drobnej architektúry a nespevnené plochy drevinnej a/alebo bylinnej vegetácie, tvorenej formou vzrastlej aj voľne tvarovanej vegetácie.
- 2.2. Ulica - V rámci vymedzenej plochy je prípustné umiestniť spevnené plochy, cestnú, cyklistickú a pešiu komunikáciu, prvkami drobnej architektúry a nespevnené plochy drevinnej a/alebo bylinnej vegetácie, usporiadanie drevín umiestňovať vo forme alejí.
- 2.3. Cesta - V rámci vymedzenej plochy je prípustné umiestniť cestnú, cyklistickú a pešiu komunikáciu ako aj prícestná zeleň.
- 2.4. Zastavanosť - Na PFPparcelách verejných priestranstiev typu ulica musí podiel zastavanosti dosahovať podiel max. 2% a na verejných priestranstvách typu námestie podiel maximálne 5 %.
- 2.5. Osadenie - výškové osadenie plochy verejného priestranstva. Výškové osadenie plochy priestranstva udávané v metroch nad tzv. referenčnou rovinou v priemernej nadmorskej výške cca 140,0 m n. m. Udáva sa minimálna / maximálna hodnota. Pre celé riešené územie je hodnota navýšenia upraveného terénu v rozsahu 1,5 – 2,0 m na niveletu 142,000 m n.m. Bpv. Táto hodnota môže byť upravená podľa lokálnych výškových podmienok rastlého terénu.
- 2.6. Ozelenenie - Vegetácia musí byť umiestnená na rastlom teréne. Na vymedzených plochách verejných priestranstiev typu:
- a) ulica min. 10% vegetácie
 - b) námestie min. 20% vegetácie

3. Funkčné regulatívy pre tvorbu verejných priestorov a priestranstiev

- 3.1. Plochy spoločenskej funkcie - neprípustné umiestňovať statickú dopravu.

- 3.2. Tranzit a čiastočný prístup
- d) je prípustné verejné parkovanie vo forme odstavného pásu pre dopravnú obsluhu a krátkodobé státie,
 - e) je neprípustné umiestňovať statickú dopravu slúžiacu pre príľahlú zástavbu,
 - f) pre autobusovú vytvoriť samostatný jazdný pruh s oddelením cyklistickej a pešej dopravy.
- 3.3. Prístup k zástavbe a čiastočný tranzit.
- je prípustné umiestňovať spoločenské funkcie, vegetáciu environmentálneho charakteru a verejné technické vybavenie,
 - je neprípustné umiestňovať statickú dopravu slúžiacu pre príľahlú zástavbu,
 - pešiu a cyklistickú dopravu riešiť oddelene.
- 3.4. Obslužná ulica.
- je prípustné umiestňovať vegetáciu s environmentálnou funkciou, verejné technické vybavenie distribučného charakteru,
 - je prípustné umiestňovať statickú dopravu slúžiacu pre príľahlú zástavbu,
 - pešiu dopravu riešiť oddelene,
 - je prípustné umiestňovať verejné technické vybavenie tranzitného charakteru v prípadoch verejného záujmu.
- 3.5. Prístup k zástavbe.
- je prípustné umiestňovať funkciu vegetácie s rekreačnou a/alebo environmentálnou funkciou, plochy rekreačnej zástavby určenej pre šport (ihriská integrované na plochách prístupových komunikácií a pod.) pri zachovaní hlavnej funkcie.
 - je prípustné umiestňovať aj verejné technické vybavenie distribučného charakteru,
 - je prípustné umiestňovať statickú dopravu slúžiacu pre príľahlú zástavbu,
 - je neprípustné umiestňovať verejné technické vybavenie tranzitného charakteru.
- 3.6. Dopravný tranzit je prípustné umiestňovať vegetáciu environmentálneho charakteru.

ODDIEL 7

Regulatívy pre tvorbu sídelnej vegetácie

1. Všeobecné zásady pre tvorbu sídelnej vegetácie

- 1.1. Riešenie vegetácie v rámci plôch vymedzených pre sídelnú vegetáciu je navrhované stanovením priestorovej formy a funkčného využívania vegetácie. Okrem základných priestorových foriem vegetácie sú v rámci regulácie doplnené aj tzv. ostatné prvky priestorovej regulácie. V rámci týchto plôch je stanovený podiel vegetácie min. 80%, s výnimkou parku ZSVS, a.s. kde je určený minimálny podiel vegetácie 50%.
- 1.2. Regulatívy pre tvorbu a umiestnenie sídelnej vegetácie sú určené a graficky vyjadrené vo výkrese č. 3 Priestorová a funkčná regulácia. Podmienky pre formovanie priestorov sídelnej vegetácie sú v regulatívoch definované takto:

- g) návrh vymedzuje nezastavateľné plochy PFParcely – Sídlná vegetácia. Vymedzené sú hranicami PFParcely, ktorá určuje vymeriavací základ pre výpočet urbanistických regulatívov
- h) pre plochy sídlnaj vegetácie sa určuje minimálny percentuálny podiel zelene a maximálny podiel zastavanej plochy z vymeriavacieho základu.

2. Priestorové regulatívy pre tvorbu sídlnaj vegetácie

- 2.1. Vegetácia drevinná vysoká, je prípustné umiestňovať doplnkovo vodné plochy.
- 2.2. Vegetácia drevinná stredne vysoká, je prípustné umiestňovať doplnkovo vodné plochy.
- 2.3. Osadenie. Výškové osadenie plochy sídlnaj vegetácie udávané v metroch nad tzv. referenčnou rovinou v nadmorskej výške 140,0 m n. m. BpV. Ak sú uvedené dve hodnoty, je to rozpätie minimálna - maximálna hodnota osadenia.
- 2.4. Ozelenenie - Podiel vzrastlej vegetácie musí dosahovať min. 40%.
- 2.5. Vegetáciu umiestniť na rastlom teréne.

3. Funkčné regulatívy pre tvorbu sídlnaj vegetácie

- 3.1. Vegetácia ekostabilizujúca, čiastočne rekreačná (VER).
 - Vegetácia s významnou ekologickou funkciou využívaná aj pre potreby rekreácie s obmedzeným budovaním objektov a prvkov slúžiacich pre rekreačné účely (ihrisko, detské ihrisko, cyklistické a pešie spevnené chodníky a pod.) – napr. lesopark, sprievodná vegetácia vodných tokov v zastavanom území, arborétum, a pod.
- 3.2. Vegetácia environmentálna (VEN).
 - Vegetácia s prevahou funkcií tlmenia pôsobenia nepriaznivých vplyvov socioekonomických aktivít človeka (výroba, doprava a pod.) – napr. plochy zelene v rámci technických objektov, sprievodná zeleň ulíc, ciest, železníc a pod.
- 3.3. Vegetácia vybavenostná a/alebo rekreačná (VVR).
 - Plochy vegetácie priamo tvoriace funkciu občianskej vybavenosti a/alebo funkcie rekreácie, ktoré súčasne môžu mať významný ekostabilizujúci alebo environmentálny aspekt. Tento druh vegetácie musí vykazovať určitý kvalitatívny ako aj estetický sadovnícky zámer – napr. vegetácia ako športová plocha, park, ucelené plochy verejnej zelene na námestiach a pod.

ODDIEL 8

Regulatívy začlenenia zástavby do prostredia

- 1. Zástavbu formovať do sústavy ulíc a námestí s dôrazom na jednotnú výšku rímsy ako podnož zástavby s povolenými priestorovými akcentami nároží a výškových budov.
- 2. Umiestňovať vyššiu občiansku vybavenosť zonálneho a nadzonálneho významu do priestoru ulice Nábřežie za hydrocentrálou, ulice Jelšinská os a ulice Lúčna os. Do týchto priestorov lokalizovať spoločenské funkcie.

3. Krajinársky vybudovať ako priestor oddychu a rekreácie Park Jelšina, a to otvorením vodného toku kanál Jelšina na povrchový vodný tok, s líniovým Parkom Jelšina.
4. Vo vnútroblokoch zástavby budovať lokálne komunitné zelené priestranstvá vrátane zariadení pre lokálny oddych a rekreáciu.
5. Rešpektovať polohy navrhovaných verejných priestorov a námestí vyznačených vo výkrese č. 3, a tieto budovať ako verejné architektonicky hodnotné pešie plochy, dotvorené malou architektúrou a zeleňou.

ODDIEL 9

Regulatívy umiestňovania občianskej vybavenosti

1. Regulatívy umiestňovania základnej občianskej vybavenosti

- 1.1. Základnú občiansku vybavenosť umiestňovať primárne vo väzbe na obytné prostredie do polyfunkčných objektov, alebo samostatne stojacich objektov s príslušnými areálmi.
- 1.2. Základnú školu riešiť ako samostatný areál v rámci samostatného stavebného bloku.

2. Regulatívy umiestňovania vyššej občianskej vybavenosti

- 2.1. Vyššiu občiansku vybavenosť umiestňovať do polyfunkčných objektov a do samostatných objektov vo väzbe na priestory vyššej urbanity, ako sú hlavné spoločensko-priestorové osi územia, námestia a parky.
- 2.2. Je neprípustné umiestňovať prevádzky občianskej vybavenosti s negatívnym vplyvom na obytné prostredie.
- 2.3. Prevádzkovo náročné objekty vyššej občianskej vybavenosti umiestňovať v súbehu s komunikáciou R1A, severný obchvat.

3. Regulatívy umiestňovania zariadení pre šport a rekreáciu

- 3.1. Na riešenom území umiestňovať zariadenia pre každodenný šport a rekreáciu vo vnútornom prostredí, ako sú zariadenia posilňovní, fitnesscentier, wellness centier, gymnastických hál a pod. budovaných v rámci vyššej občianskej vybavenosti.
- 3.2. Na riešenom území umiestňovať zariadenia pre šport a rekreáciu v prírodnom prostredí v rámci plôch zelene a to:
 - i) na úrovni obytných vnútroblokov vytvárať priestory zelene oddychu a rekreácie s dôrazom na deti predškolského, mládež školského veku a na seniorov,
 - j) na úrovni zóny vybudovať Park Jelšina s vodným tokom, ako priestor vyššieho významu určený pre šport a rekreáciu s prevahou prírodného prostredia, doplnkovo exteriérovými zariadeniami športových ihrísk, bežeckých dráh, malou architektúrou a doplnkové zariadenia občerstvenia a stravovania,
 - k) na úrovni PFCelku Párovské Lúky budovať cyklotrasy a pešie prepojenia.
- 3.3. Je neprípustné umiestňovanie stavieb a zariadení pre individuálnu rekreáciu.

ODDIEL 10

Regulatívy umiestňovania verejného dopravného vybavenia

1. Základná komunikačná sieť

- 1.1. Zabezpečiť postupné budovanie napojovacích bodov – križovatiek K1, K3 na vyšší komunikačný systém a mimoúrovňového križovania K2 v súlade s postupom výstavby.
- 1.2. Dodržať priestorové usporiadanie základnej komunikačnej siete v hraniciach navrhnutých PFParciel, verejné priestory a priestranstvá a nepripustiť stavebné zásahy do stanovených uličných čiar určených v regulačnom pláne.
- 1.3. Zabezpečiť stanovenú kategorizáciu cestnej siete vo funkčných triedach v usporiadaní v zmysle Priestorovej a funkčnej regulácie.
- 1.4. Zabezpečiť pre prvú etapu výstavby realizáciu ulice Nábrežie za hydrocentrálou v navrhovanom usporiadaní, vrátane napojenia na komunikáciu I/64 Chrenovská (K1) a rekonštrukciu premostenia nad vodným tokom Dobrotka.
- 1.5. Zabezpečiť výstavbu Jelšinská os a Lúčna os s dôrazom na ich spoločenský charakter.
- 1.6. V dokumentácii stavebného zámeru predložiť uličné profily s dopravným riešením k odsúhlaseniu mestu Nitra.

2. Statická doprava

- 2.1. Statickú dopravu dimenzovať v zmysle platnej STN.
- 2.2. Statickú dopravu umiestňovať v rámci hraníc jednotlivých PFParciel Mestská zástavba prioritne riešiť ako integrované podzemné garáže, alebo formou samostatných parkovacích domov.
- 2.3. Krátkodobé parkovanie je možné umiestňovať aj v rámci parkovísk budovaných na obslužných komunikáciách v rozsahu dĺžky priliehajúcich stavebných čiar.
- 2.4. Parkoviská na Mestských triedach Jelšinská os a Lúčna os sa nezapočítava do bilancii statickej dopravy navrhovaných stavieb.

3. Mestská hromadná doprava

- 3.1. Verejnú hromadnú dopravu umiestňovať prioritne v rámci Mestských tried vo vyhradených jazdných pruhoch.
- 3.2. Je neprípustné riešiť parkovanie vedľa jazdného pruhu, ktorým je trasovaná MHD, v prípade ak nie je pre MHD vyhradený samostatný jazdný pruh.
- 3.3. Počas realizácie výstavby umiestňovať dočasné obratisko MHD vo väzbe na aktuálne prebiehajúcu etapu. Trvalé obratisko MHD umiestniť v podmienienečne zastaviteľnom území v polohe v zmysle výkresu č. 3.

4. Cyklistická doprava

- 4.1. Zabezpečiť výstavbu cyklotrás.
- 4.2. Rešpekovať existujúce cyklotrasy a navrhnutú základnú kostru cyklotrás mesta Nitra podľa dokumentu „Plán udržateľnej mobility Mesta Nitra“ v časti jeho prílohy 01b – Návrh cyklistickej dopravy a Plánu budovania cyklotrás v meste Nitra zverejnený na GIS portáli Mesta Nitra.
- 4.3. Zabezpečiť výstavbu cyklotrasy na nábřeží rieky Nitry s jej prepojením na vyšší systém cyklotrás, Dobrotka a ľavobrežná cyklotrasa na ulicu Vodná.
- 4.4. Napojiť novonavrhované cyklotrasy na vyššiu sieť cyklotrás.

- 4.5. V rámci jednotlivých stavebných zámerov vyčleniť priestory na parkovanie bicyklov.

5. Pešia doprava

- 5.1. Šírkové usporiadanie peších komunikácií riešiť v súlade s platnou STN.
- 5.2. Zabezpečiť výstavbu rozšírenia pešej promenády v súbehu s ľavým brehom rieky Nitra.
- 5.3. V celom riešenom území dodržiavať zásady bezbariérového usporiadania peších plôch.
- 5.4. Do každého stavebného objektu musí byť zabezpečený peší prístup z verejného priestoru alebo priestranstva.

ODDIEL 11

Regulatívy umiestňovania verejného technického vybavenia

1. Všeobecné zásady vedenia inžinierskych sietí

- 1.1. Technické vybavenie, líniové stavby, umiestňovať v hraniciach PFParciel verejné plochy a priestranstvá prioritne ako podzemné objekty.
- 1.2. Je neprípustné umiestňovať inžinierske siete do plôch sídelnej zelene. Pri trasovaní inžinierskych sietí rešpektovať koreňový systém jestvujúcej zelene.
- 1.3. Je neprípustné umiestňovať v parku Jelšina vedenia inžinierskych sietí, nesúvisiace s funkciou parku.

2. Napojenie na vodovod

- 2.1. Zabezpečiť prekládku vodovodného potrubia DN 700.
- 2.2. Požiarnu vodu zabezpečovať mimo systému rozvodov pitnej vody.

3. Napojenie na kanalizáciu

- 3.1. Rešpektovať dlhodobu udržateľnú technické riešenie odvedenia a čistenia odpadových vôd. V prípade požiadavky dotknutých orgánov vybudovať ľavorezný kanalizačný zberač s odvedením splaškových vôd do existujúcej mestskej ČOV s jej následnou intenzifikáciou a rozšírením, alebo vybudovaním novej ČOV.
- 3.2. Výstavbu v riešenom území realizovať postupne, etapovite, so zohľadnením nárokov jednotlivých etáp výstavby na odvedenie a čistenie odpadových vôd.
- 3.3. Pred realizáciou každej konkrétnej etapy stavebník požiadava o podmienky k realizácii Západoslovenskú vodárenskú spoločnosť, a. s.

4. Zachytávanie dažďových vôd

- 4.1. Zabezpečiť realizáciu otvorenie kanála Jelšina ako povrchový vodný tok s úpravou brehov pre potrebu zvýšenia jeho akumuláčnej schopnosti pre odvádzanie dažďových vôd a podpovrchových vôd v prípade zvýšenia hladiny podzemnej vody.
- 4.2. Odkryť tok kanála Jelšina vo väzbe na príslušnú etapu príľahlej výstavby. Stavebný zámer navrhnuť s ohľadom na jeho ekostabilizujúcu, spoločensko-športovú a rekreačnú funkciu ako súčasť krajinárskeho riešenia Parku Jelšina v rámci objektovej skladby.
- 4.3. Zachytávanie dažďových vôd zo striech zabezpečovať na úrovni jednotlivých PFParciel formou akumuláčnych nádrží s ich následným využívaním na závlahu vnútroblokovej sídelnej zelene v kombinácii s vodou zo studní budovaných v rámci plôch určených na zástavbu.

- 4.4. Odvod prebytočných dažďových vôd zabezpečovať cez sústavu retenčných nádrží s regulovaným odtokom do vodného toku Jelšina.
- 4.5. Zelené strechy na podzemných a nadzemných konštrukciách zabezpečovať vodoakumulačnou vrstvou s cieľom postupného odparovania dažďovej vody.

5. Zásobovanie teplom

- 5.1. Zabezpečiť napojenie riešeného územia na existujúce rozvody CZT.
- 5.2. Zabezpečiť alternatívne zdroje energie na výrobu tepla a chladu.

6. Zásobovanie elektrickou energiou

- 6.1. Zabezpečiť preloženie vzdušného vedenia VN číslo 243 a 292 do podzemnej trasy v rámci ulice Jelšínská os.
- 6.2. Sústavu trafostaníc lokalizovať v rámci plôch PFParciel – Mestská zástavba.

7. Zásobovanie plynom

- 7.1. Zabezpečiť prekládku VTL plynovodu DN100 PN25 vrátane výstavby Regulačnej stanice.
- 7.2. Zachovať a rešpektovať ochranné a bezpečnostné pásma existujúcich plynárenských zariadení vyplývajúce z ustanovení všeobecne záväzných právnych predpisov. V prípade požiadavky na uskutočnenie preložky existujúcich plynárenských zariadení prevádzkovaných SPP-D kontaktovať oddelenie prevádzky SPP-D, ktoré možnosť realizácie preložky posúdi a stanoví konkrétne podmienky jej realizácie.
- 7.3. Plynifikáciu územia zóny Šindolka II., Nitra, riešiť z hľadiska projektovej prípravy a realizácie koncepčne so zohľadnením nárokov jednotlivých etáp výstavby v riešenom území zóny.
- 7.4. Pred realizáciou každej konkrétnej stavby je stavebník povinný požiadať o podmienky rozšírenia plynárenskej distribučnej siete, pripájania odberateľov, resp. uskutočnenie preložky plynárenskej distribučnej siete prevádzkovateľa SPP – distribúcia, a.s.
- 7.5. Koordinovať činnosti a zriaďovanie stavieb s prevádzkovateľom plynárenskej distribučnej siete najmä v severnej časti riešeného územia, kde do ochranného pásma preložky VTL plynovodu zasahujú komunikácie a spevnené plochy, keďže zriaďovať stavby v OP a BP plynárenských zariadení a vykonávať činnosti v OP PZ možno len po predchádzajúcom súhlase prevádzkovateľa PDS za podmienok ním určených.

8. Napojenie na telekomunikačné rozvody

- 8.1. Zabezpečiť prekládky slaboprúdových vedení do polôh PFParciel verejné priestory a priestranstvá v súlade s podmienkami prevádzkovateľov vybudovanej technickej infraštruktúry.
- 8.2. Zohľadniť možnosť rozšírenia verejnej elektronickej komunikačnej siete (podzemných sietí a nadzemných stavieb základňových staníc) s operátormi.

9. Znižovanie energetickej náročnosti stavieb

V maximálnej miere využívať alternatívne zdroje energií.

10. Požiarne bezpečnosť stavieb

Požiarne vodu zabezpečovať z vlastných akumuláčnych nádrží požiarnej vody.

11. Civilná ochrana

- 11.1. Zabezpečiť zapracovanie dvojúčelových zariadení CO ako súčasť stavebného zámeru, ich výstavbu realizovať v rámci jednotlivých etáp.
- 11.2. Zabezpečiť priestory na vjazd vyslobodzovacej techniky na PFParcely Mestskej zástavby a tomu prispôbiť únosnosť podzemných konštrukcií.

ODDIEL 12

Tvorba krajiny a ochrana životného prostredia

1. Ochrana prírodných biotopov

- 1.1. V rámci projektovania, prípravy stavieb a výstavby zabezpečiť ochranu hodnotných biotopov a to:
 - a) biokoridor nadregionálneho významu rieka Nitra
 - b) biokoridory miestneho významu - Dobrotka, Jelšina

2. Ochrana životného prostredia

- 2.1. Zabezpečiť hygienickú ochranu obytného a pracovného prostredia pred hlukom a vibráciami – vzhľadom na hlukovú záťaž výstavba v území riešenej zóny je podmienená preukázaním dodržania prípustných hodnôt hluku vo vonkajšom a vnútornom prostredí objektov od existujúcich a v územnom pláne navrhovaných zdrojov hluku. Realizáciu prípadných protihlukových opatrení zabezpečí investor na vlastné náklady.
- 2.2. Zabezpečiť hygienickú ochranu priestorov, kde sa trvale zdržujú osoby pred účinkami pôdneho radónu – vzhľadom na radónové riziko vhodnosť a podmienky stavebného využitia jednotlivých stavebných parciel je nutné posúdiť podľa zákona č. 355/2007 Z.z. o ochrane podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov a vyhlášky č. 98/2018 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o obmedzovaní ožiarenia pracovníkov a obyvateľov z prírodných zdrojov ionizujúceho žiarenia. V prípade preukázania stredného radónového rizika zabezpečiť radónovú ochranu stavieb použitím technických opatrení v súlade s požiadavkami príslušnej legislatívy a predpismi.
- 2.3. Zber komunálneho odpadu zabezpečovať do veľkokapacitných podzemných zberných nádob.

3. Územný systém ekologickej stability, koncepcia ochrany a tvorby krajiny

- 3.1. Zachovať a rešpektovať biokoridor nadregionálneho významu rieka Nitra a biokoridor miestneho významu Dobrotka.
- 3.2. Podporovať vytvorenie biocentra miestneho významu Park Lúky.
- 3.3. Vytvoriť biokoridor miestneho významu Park Jelšina s nadväznosťou na otvorenie vodného toku kanál Jelšina.
- 3.4. Minimalizovať zásah do plôch a línii biokoridorov a biocentra pri navrhovaní koridorov technickej infraštruktúry a líniových stavieb.
- 3.5. Zabezpečiť koeficient ekologickej stability riešeného územia $> 0,32$ (Löw et al., 1995) resp. $1,63$ (Miklós, 1986), platí to ako minimálny KES aj pre budúce zmeny a doplnky ÚPNZ. Podporovať ekostabilizačné prvky a ekostabilizačné manažmentové opatrenia na zvýšenie KES, výhľadovo $> 0,6$, resp. $2,0$.

ODDIEL 13

Pamiatková ochrana a ochrana archeologických nálezísk

1. Vzhľadom na bohaté praveké, protohistorické a stredoveké osídlenie je stavebník povinný pred realizáciou zemných prác každej stavby už v stupni územného konania vyžiadať si stanovisko príslušného orgánu ochrany pamiatkového fondu, v ktorom budú určené podmienky ochrany možných archeologických nálezov a prípadne požiadavka na nutnosť vykonať predstihové opatrenia na vykonanie archeologického výskumu pre záchranu archeologických nálezísk a nálezov.
2. V prípade nevyhnutnosti vykonania archeologického výskumu s cieľom záchranu archeologických nálezov alebo nálezových situácií predpokladaných v zemi na území stavby rozhodne o archeologickom výskume a podmienkach jeho vykonania v samostatnom rozhodnutí krajský pamiatkový úrad.
3. V prípade zistenia archeologického nálezu mimo povoleného pamiatkového výskumu je nálezca povinný oznámiť nález príslušnému orgánu ochrany pamiatkového fondu priamo alebo prostredníctvom obce. Oznámenie o náleze je nálezca povinný urobiť najneskôr na druhý pracovný deň po nájdení. Nález sa musí ponechať bez zmeny až do obhliadky príslušným orgánom ochrany pamiatkového fondu, alebo ním poverenou odborne spôsobilou osobou, najmenej však tri pracovné dni odo dňa oznámenia nálezu. Nálezca je povinný vykonať všetky nevyhnutné opatrenia na záchranu nálezu, najmä zabezpečiť ho proti poškodeniu, znehodnoteniu, zničeniu odcudzeniu. Archeologický nález môže vyzdvihnúť a premiestniť z pôvodného miesta a z nálezových súvislostí iba oprávnená osoba metódami archeologického výskumu. Nález, ktorým je strelivo alebo munícia pochádzajúca pred rokom 1946, môže vyzdvihnúť iba pyrotechnik Policajného zboru.
4. Podľa § 40 ods. 10 zákona o ochrane pamiatkového fondu (pamiatkový zákon) v prípade, ak k nálezu nedošlo počas pamiatkového výskumu alebo počas nepovolenej činnosti, má nálezca právo na náhradu výdavkov súvisiacich s ohlásením a ochranou nálezu podľa § 40 ods. 2 a 3 pamiatkového zákona. Podľa § 40 ods. 11 pamiatkového zákona Pamiatkový úrad Slovenskej republiky rozhodne o poskytnutí nálezného a poskytne nálezcovi nálezné v sume až do výšky 100% hodnoty nálezu. Hodnota nálezu sa určuje znaleckým posudkom.
5. Výškovým usporiadaním zástavby vo východnej časti riešeného územia, ktoré zasahuje do pohľadového kužeľa diaľkového panoramatického pohľadu č. 2 vyznačeného v dokumentácii – Zásady ochrany, mestská pamiatková rezervácia Nitra, aktualizácia 2011 (križovatka Šindolka centrum, križovanie R1A, I/64 a I/59) umožniť vnímanie celého Nitrianskeho hradu a väčšej časti hradného kopca v predmetnom diaľkovom panoramatickom pohľade.
6. Ku všetkým rozhodnutiam iných orgánov štátnej správy a orgánov územnej samosprávy, ktorými môžu byť dotknuté záujmy chránené pamiatkovým zákonom, sa vyžaduje záväzné stanovisko príslušného orgánu ochrany pamiatkového fondu. Orgán štátnej správy a orgán územnej samosprávy, ktorý vedie konanie, v ktorom môžu byť dotknuté záujmy ochrany pamiatkového fondu, môže vo veci samej rozhodnúť až po doručení právoplatného rozhodnutia alebo záväzného stanoviska orgánu štátnej správy na ochranu pamiatkového fondu.

ODDIEL 14

Vymedzenie ochranných pásiem

1. Ochranné pásma dopravnej infraštruktúry

- 1.1. V ochrannom pásme v rozsahu do 50 m od osi vozovky príslušného jazdného pásu rýchlostnej cesty R1A (ďalej len OP 50 m) je prípustné funkčne využitie pre zeleň, prípadne umiestnenie podzemných inžinierskych sietí, parkoviska na teréne alebo cesty – v zmysle grafickej časti s podmienkou, že vlastník nehnuteľnosti zabezpečí neobmedzený prístup pre spoločnosť NDS, a.s. na cestné komunikácie v ochrannom pásme R1a za účelom údržby, stavebných úprav a pod. na rýchlostnej ceste a jej súčastiach. Umiestnenie budov je neprípustné.
- 1.2. V podmienene zastavateľnom území ochranného pásma rýchlostnej cesty R1A vymedzenom v rozsahu od 50 m do 100 m od osi vozovky príslušného jazdného pásu (ďalej len OP 50-100 m) je prípustné umiestniť vybavenostné funkcie vrátane zelene, podzemné inžinierske siete, cesty a parkoviská. Nie je prípustné umiestniť funkcie trvalého a prechodného bývania a ďalších prevádzok a zariadení vybavenosti najmä s nárokmi na kľudové prostredie. Stanovená minimálna výška objektov v OP 50-100 m sú 4 nadzemné podlažia z dôvodu obmedzenia šírenia hluku z rýchlostnej cesty R1A.
- 1.3. Stavebník je povinný požiadať o výnimku podľa § 11 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov pre činnosť, vrátane stavieb v ochrannom pásme rýchlostnej cesty R1A. Toto platí pre OP 50 m aj pre OP 50-100 m.
- 1.4. Výstavba v riešenom území je podmienená preukázaním dodržania prípustných hodnôt hluku vo vonkajšom a vnútornom prostredí objektov od existujúcich a v územnom pláne navrhovaných zdrojov hluku. Projektovanie a realizáciu protihlukových opatrení bude hradiť investor na vlastné náklady.
- 1.5. Dopravné pripojenie vymedzeného územia zóny je prípustné riešiť len v polohe existujúcej mimoúrovňovej križovatky Nitra – Sever (K3) s ponechaním dostatočnej územnej rezervy pre výhľadové rozvojové parametre križovatky a na cesty I. triedy I/51/ a I/64 prostredníctvom križovatky s miestnou cestou „Nábrežie za hydrocentrálou“ (K1). V polohe K2 je prípustná iba možnosť mimoúrovňového križenia, nie riešenie križovatky, tzn. križenie bez možnosti napojenia na R1A.
- 1.6. V ďalšom stupni projektovej prípravy stavebník zabezpečí vypracovanie dopravno-kapacitného posúdenia podľa STN 73 6102 (Projektovanie križovatiek na pozemných komunikáciách) a TP 102 (Výpočet kapacít pozemných komunikácií) so zapracovaním výhľadového stavu na nasledujúcich 20 rokov od uvedenia stavby do prevádzky.
- 1.7. Rešpektovať ochranné pásma pre miestne komunikácie v zastavanom území.
- 1.8. Rešpektovať výškové obmedzenie stavieb v riešenom území limitom letištného kužeľa 260 až 275 m n. m. Bpv.

2. Ochranné pásma sietí

- 2.1. Rešpektovať ochranné pásma prekládky pre VTL plynovod DN100 PN25 – 20m
- 2.2. Rešpektovať bezpečnostné pásma plynárenských zariadení VTL plynovod – 4m

- 2.3. Pre vodovodné potrubia nad DN 500 mm 2,5 m od vonkajšieho okraja potrubia
- 2.4. Pre vodovodné potrubia do DN 500 mm 1,5 m od vonkajšieho okraja potrubia

3. Ochranné pásma vodných tokov

- 3.1. Ochranné pásmo rieky Nitra 10 m od päty ochrannej hrádze.
- 3.2. Ochranné pásmo kanála Jelšina 4 m od brehovej čiary.
- 3.3. Ochranné pásmo vodného toku Dobrotka 5 m od päty ochrannej hrádze.

4. Požiadavky na ochranu pred privalovými vodami

Podporovať v priestore navrhovaného Parku Lúky zníženú terénnu úpravu pre zachytávanie privalových dažďových vôd a elimináciu zvýšenej hladiny podzemných vôd s možnosťou odvádzania prebytočnej vody do rieky Nitra pod Hydrocentrálou.

ODDIEL 15

Požiadavky pre ochranu kultúrnych pamiatok

1. Pri každej stavebnej činnosti je nevyhnutné rešpektovať ustanovenia zákona o ochrane pamiatkového fondu (pamiatkový zákon).
2. Stavebník je povinný pred realizáciou zemných prác každej stavby, v konaní o stavebnom zámere, vyžiadať stanovisko príslušného orgánu ochrany pamiatkového fondu, v ktorom budú určené podmienky ochrany možných archeologických nálezov a prípadne požiadavka na nutnosti vykonať predstihové opatrenia na vykonanie archeologického výskumu pre záchranu archeologických nálezísk a nálezov.
3. V prípade odkrytia mimoriadne významného archeologického nálezu bude nevyhnutnosťou prezentácia tohto nálezu.
4. V prípade archeologického nálezu pri zemných prácach, mimo povoleného výskumu, nálezca alebo osoba zodpovedná za vykonávanie prác nález ponechá bezo zmeny a oznámi nález príslušnému orgánu ochrany pamiatkového fondu. Nálezca je povinný v súlade s pamiatkovým zákonom vykonať opatrenia pre ochranu a neporušenosť nálezu do vykonania obhliadky príslušným orgánom ochrany pamiatkového fondu.

ODDIEL 16

Zoznam verejnoprospešných stavieb

Verejnoprospešné stavby v rámci riešeného územia:

1. Občianska vybavenosť

- 1.1. VPS – 01 Základná škola

2. Dopravná infraštruktúra

- 2.1. VPS – 02 Ulica Nábrežie za hydrocentrálou - Štátna cesta I/64 Chrenovská, vrátane rekonštrukcie a rozšírenia premostenia nad vodným tokom Dobrotka a cyklotrasy v dĺžke 550 m
- 2.2. VPS – 03 Mestská trieda Jelšinská os 1. časť v dĺžke 360 m
- 2.3. VPS – 04 Mestská trieda Jelšinská os 2. časť v dĺžke 320 m
- 2.4. VPS – 05 Mestská trieda Jelšinská os 3. časť v dĺžke 410 m
- 2.5. VPS – 06 Mestská trieda Lúčna os v dĺžke 750 m
- 2.6. VPS – 07 Námestie Nábrežie za hydrocentrálou
- 2.7. VPS – 08 Jelšinské námestie
- 2.8. VPS – 09 Námestie Šindolka Stred – križovanie Mestských tried
- 2.9. VPS – 10 Námestie Šindolka Centrum
- 2.10. VPS – 11 Námestie Lúky
- 2.11. VPS – 12 Námestie Sever
- 2.12. VPS – 13 Cyklotrasa severný obchvat v dĺžke v dĺžke 950 m

3. Príroda a krajina

- 3.1. VPS – 14 Výstavba Parku Jelšina 1. časť 15 000 m² – krajinárska úprava
- 3.2. VPS – 15 Výstavba Parku Jelšina 2. časť 11 000 m² – krajinárska úprava
- 3.3. VPS – 16 Výstavba Parku Jelšina 3. časť 9 000 m² – krajinárska úprava

4. Napojenie na vyšší dopravný systém

- 4.1. VPS – 17 K1 – ÚK Nábrežie za hydrocentrálou - I/64 Chrenová
- 4.2. VPS – 18 K2 – Mimoúrovňové križovanie Jelšinská os – R1A – nadjazd / podjazd
- 4.3. VPS – 19 K3 – Napojenie ma MÚK Priemyselny park Sever
- 4.4. VPS – 22 Obratisko MHD

5. Vodovod

- 5.1. VPS – 23 Prekládka vodovodu DN700 v dĺžke 780 m
- 5.2. VPS – 24 Zrušenie existujúcich studní v hraniciach riešeného územia (vrátane rozvodov) v počte 5 ks vrátane zrušenia ich ochranných pásiem

6. Splašková kanalizácia

- 6.1. VPS – 25 Zvýšenie kapacity mestskej ČOV, príp. vybudovanie novej ČOV
- 6.2. VPS – 26 Vybudovanie splaškovej kanalizácie od mestskej ČOV do Šindolky II.

7. Dažďová kanalizácia

- 7.1. VPS – 28 Odkrytie vodného toku Jelšina do otvoreného profilu v dĺžke 1 km

8. Teplovod

- 8.1. VPS – 31 Zabezpečiť rozšírenie kapacity CZT Mlynárce

- 8.2. VPS – 32 Vybudovanie napojenia na teplovodnú sústavu Mlynárce
I. v dĺžke 1400 m

9. Plynovod

- 9.1. VPS – 33 Preložka VTL plynovodu D100 PN25 v dĺžke 720 m
9.2. VPS – 34 Vybudovanie VTL prípojky a regulačnej stanice plynu
9.3. VPS – 35 Preložka katódovej ochrany plynových zariadení

10. Silnoprúd

- 10.1. VPS – 36 Prekládka VN vedenia, liniek č. 243 a 292 v dĺžke 1 200 m

11. Slaboprúd

- 11.1. VPS – 37 Prekládka dotknutých telekomunikačných káblov v súvislosti
z prekládkou VTL Plynu v dĺžke 900 m

ODDIEL 17 VYMEDZENIE POJMOV

Na účely tohto „*ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY ŠINDOLKA II., NITRA ZÁVÄZNEJ ČASTI*“ sa rozumie pod slovom:

1. Cesta (PCS)

- priestranstvo líniového charakteru bez vymedzenia prvkami zástavby.

2. Dominanta (D)

- špecifická stavba s výrazným architektonickým pôsobením.

3. Dopravný tranzit (PDT)

- plochy určené pre dopravný tranzit s vylúčením pešieho alebo cyklistického pohybu. Jedná sa o diaľničnú cestu, rýchlostnú cestu, železničnú trať a podobne.

4. Námestie (PNM)

- voľne prístupné priestranstvo plošne rozsiahlejšie pevne vymedzené prvkami zástavby.

5. Obslužná ulica (PPO)

- Plochy určené pre obslužný dopravný a peší prístup.

6. Osadenie

- výškové osadenie plochy verejného priestranstva

7. Ozelenenie (V)

- minimálny percentuálny podiel vegetácie na vymedzenej PFParcele

8. Podlažnosť (P)

- suma všetkých nadzemných podlaží mimo strešnej konštrukcie alebo ustúpeného podlažia (podkrovné priestory, alebo ustúpené podlažie, sa nepovažujú za nadzemné podlažie).

9. Prístup k zástavbe (PPZ)

- Plochy určené výlučne pre individuálny dopravný a peší prístup k zástavbe.

10. Prístup k zástavbe a čiastočný tranzit (PPT)

- Plochy určené pre dopravný a peší prístup k zástavbe a súčasne pre dopravný tranzit, ktorý sa musí podriaďovať funkciám prístupu k zástavbe. Jedná sa o prepájajúce komunikácie rôznych častí sídla (mestské ulice).

11. Spoločenská funkcia (PSF)

- Funkčné plochy verejných priestranstiev určené predovšetkým pre univerzálne využívanie spoločenského charakteru (námestia, zhromaždenia, trhy a pod.) so zachovaním pešieho prístupu a s osobitne regulovaným dopravným prístupom k zástavbe.

12. Tranzit a čiastočný prístup (PTP)

- Plochy určené pre dopravný tranzit a súčasne pre dopravný a peší prístup k zástavbe, pričom sa uprednostňujú potreby dopravného tranzitu. Hlavne vnútrošidelné komunikácie (mestské triedy) a pod.

13. Ulica (OUL)

- voľne prístupné priestranstvo líniového charakteru, pevne vymedzené prvkami zástavby.

14. Vegetácia

a) Vegetácia bylinná plošná (VBP)

- Plochy trávnatých plôch s výsadbou bylinnej trávinatej, lúčnej a záhradnej vegetácie.

b) Vegetácia drevinná stredne vysoká (VDS)

- Plochy trvalej vegetácie s prevahou kombinácie stromovej a krovinej vegetácie.

c) Vegetácia drevinná vysoká (VDV)

- Plochy trvalej vegetácie s prevahou stromovej vegetácie.

15. Vyššia urbanita

- priestor ulice Nábrežie za hydrocentrálou, ulice Jelšinská os, ulice Lúčna os a priestorov námestí, podľa výkresu č. 3.

16. Občianska vybavenosť

a) vyššia

- zariadenia obchodného charakteru (komerčná vybavenosť) a nepredajného charakteru (vybavenosť verejná - nekomerčná) ktoré slúžia potrebám obyvateľov celého mesta, bez ohľadu na dochádzkovú vzdialenosť

b) základná

- zariadenia obchodného charakteru (komerčná vybavenosť) a nepredajného charakteru (vybavenosť verejná - nekomerčná) s krátkou dochádzkovou vzdialenosťou a dostupnosťou, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou obytného územia a slúži hlavne obyvateľom tohto územia

17. Zastavanosť (Z)

- je maximálny percentuálny podiel zastavanej plochy budovy, alebo budov, a vymedzenej PFParcely. Zastavaná plocha sa počíta ako pôdorysný priemet všetkých základových konštrukcií budovy (budov) umiestnených na vymedzenej ploche. Do tejto plochy sa nezapočítavajú spevnené plochy

a) Zástavba pre bývanie (ZBB)

- Funkčné plochy slúžiace pre trvalé bývanie na vymedzenej PFParcely.

b) Zástavba pre bývanie a vybavenosť (ZBV) (základnú a/alebo vyššiu)

- Funkčné plochy slúžiace pre trvalé bývanie s možnosťou umiestniť základnú a/alebo vyššiu vybavenosť v polyfunkcii

c) Zástavba pre vybavenosť (základnú a/alebo vyššiu) a bývanie (ZVB)

- Funkčné plochy slúžiace pre základnú a/alebo vyššiu vybavenosť s možnosťou umiestniť trvalé bývanie v polyfunkcii.
- 1) Zástavba pre vyššiu vybavenosť (ZVV)
 - vid'. Občianska vybavenosť vyššia
- 2) Zástavba pre technickú vybavenosť (ZTT)
 - predstavuje budovanie infraštruktúry a sietí (plyn, elektrina, voda a odpadové vody) slúžiacu pre plánovanú zástavbu.
- 3) Zástavba pre základnú vybavenosť (ZVZ)
 - vid'. Občianska vybavenosť základná

18.Zástavba uličná kompaktná (ZUK)

- Budova, výnimočne skupina budov tvoriaca jeden samostatný prevádzkový celok vrátane nádvoria, areálovej vegetácie alebo inej príslušnej plochy, ktorá musí byť realizovaná na vymedzenej PFParcele vo vyznačenej ploche vymedzenou stavebnou čiarou, uličnou čiarou, alebo hranicou parcely evidovanej v katastri nehnuteľností.

19.Zástavba uličná voľná (ZUK)

- Budova, výnimočne skupina budov, tvoriaca jeden samostatný prevádzkový celok vrátane nádvoria, areálovej vegetácie alebo inej príslušiacej plochy, ktorá musí byť realizovaná na vymedzenej PFParcele vo vyznačenej ploche vymedzenou stavebnou čiarou, uličnou čiarou, alebo hranicou parcely evidovanej v katastri nehnuteľností.

Vysvetlivky skratiek použitých vo všeobecne záväznom nariadení č. 9/2014 v znení dodatku č. 1:

ÚPN	územný plán
ÚPNZ	územný plán zóny
PFBlok	priestorovo funkčný blok
PFČasť	priestorovo funkčná časť
PFParcela	priestorovo funkčná parcela
ZUK	zástavba uličná kompaktná
ZUV	zástavba uličná voľná
ZBB	zástavba pre bývanie, základná vybavenosť do 5%
ZBV	Zástavba pre bývanie a vybavenosť (základnú a/alebo vyššiu), vybav. do 25%
ZVB	zástavba pre vybavenosť (základnú a/alebo vyššiu) a bývanie
ZVZ	zástavba pre základnú vybavenosť
ZVV	zástavba pre vyššiu vybavenosť
ZTT	Zástavba pre technickú vybavenosť
P	podlažnosť
Z	zastavanosť
RT	raslý terén
UT	upravený terén
O	výškové osadenie, pre celú zónu je uvažovaná niveleta UT 142,000
m.n.m.	Bpv
V	ozelenenie
H	vodozadržné prvky
SKA	Slovenská komora architektov
STN	slovenská technická norma
MHD	mestská hromadná doprava
VPS	verejnoprospešná stavba
PP	priemyselný park
ČOV	čistiaca stanica odpadovej vody
DN	dimenzia (potrubia)
RS	regulačná stanica (plynu)
PZ	plynárenské zariadenia
STL	strednotlak (plynového rozvodu)
VTL	vysokotlak (plynového rozvodu)
kV	kilovolt
NN	nízkonapäťové (vedenie)
VN	vysokonapäťové (vedenie)
MPa	megapascal
N.P.	nadzemné podlažie
Bpv.	Baltický systém po vyrovnaní
m.n.m.	metrov nad morom
min.	minútový (dážď)