MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	**Marek Hattas, primátor mesta Nitra**
Číslo materiálu:	**174/2023**
Názov materiálu:	**Návrh územno-plánovacej dokumentácie: „Územný plán Centrálnej mestskej zóny v Nitre – zmeny a doplnky č. 2.“**
Spracovateľ:	Ing. arch. Viktor Šabík, AA, hlavný architekt mesta Nitra
Napísali:	Ing. arch. Eva Ligačová, odborný referent urbanizmu a architektúry, Ing.arch. Anton Kondrla, referent urbanizmu a architektúry
Prizvať:	
Dátum rokovania MZ:	19. 06. 2023
Dátum vyhotovenia:	5. 06. 2023

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

Podpis predkladateľa:	

Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo v Nitre
p r e r o k o v a l o
Návrh územno-plánovacej dokumentácie: „Územný plán Centrálnej mestskej zóny v Nitre – zmeny a doplnky č. 2.“

s ú h l a s í
s vyhodnotením pripomienok a stanovísk k návrhu územno-plánovacej dokumentácie: „Územný plán Centrálnej mestskej zóny v Nitre – zmeny a doplnky č. 2.“

s ch v a ľ u j e
územno-plánovaciu dokumentáciu: „Územný plán Centrálnej mestskej zóny v Nitre – zmeny a doplnky č. 2“, podľa predloženého návrhu pod poradovým číslom: **10, 11, 12, 13, 15, 17, 19, 20, 24, 25, 26, 27, 29, 30, 35, 36, 41.**

u k l a d á
hlavnému architektovi mesta Nitry

a) zabezpečiť vyhotovenie čistopisu schváleného Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre v znení zmien a doplnkov č. 1 a č. 2 a jeho uloženie v zmysle § 28 stavebného zákona,

T : do 19. 09. 2023
K : MR

b) začať proces obstarania nového Územného plánu Centrálnej mestskej zóny Nitra po predchádzajúcej dohode s KPÚ v Nitre o spolupráci s Mestom Nitra na tvorbe nových zásad ochrany pamiatkového územia v riešenom území zóny.

T : do 30. 11. 2023
K : MR

PODKLADY PRE SCHVÁLENIE ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE: „ÚZEMNÝ PLÁN CENTRÁLNEJ MESTSKEJ ZÓNY V NITRE – ZMENY A DOPLNKY Č. 2“.

Útvar hlavného architekta MsÚ v Nitre predkladá schvaľujúcemu orgánu Mestskému zastupiteľstvu v Nitre v súlade § 24 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, nasledovné podklady ku schváleniu návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „Územný plán Centrálnej mestskej zóny v Nitre – zmeny a doplnky č.2 “ (ďalej len ÚPN CMZ v Nitre - Z a D č.2):

1. Správu o postupe obstarania a prerokovania návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „ÚPN CMZ v Nitre - Z a D č.2“;
2. Vyhodnotenie pripomienok a stanovísk k verejne prerokovanému návrhu územno-plánovacej dokumentácie: „ÚPN CMZ v Nitre - Z a D č.2“ s návrhom na rozhodnutie o pripomienkach (**príloha č. 2**);
3. Návrh ÚPN CMZ v Nitre - Z a D č.2, textová a grafická časť (**príloha č. 1**);
4. Návrh dodatku č. 2 k VZN č. 14/2007, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre (**tvorí samostatný materiál č. 175 /2023**);
5. Výsledok preskúmania návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „ÚPN CMZ v Nitre - Z a D č.2“ príslušným orgánom územného plánovania podľa § 25 ods. 1 stavebného zákona (**bude predložený na zasadnutí Mestského zastupiteľstva v Nitre**);
6. Návrh miesta uloženia schválenej územnoplánovacej dokumentácie.
7. Prílohy k materiálu č. 174/2023.

1. Správa o postupe obstarania a prerokovania návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „Zmeny a doplnky č. 2 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre“.

1.1. Základné údaje o územno-plánovacej dokumentácii:

Názov územno-plánovacej dokumentácie (ďalej len ÚPD): Územný plán Centrálnej mestskej zóny v Nitre – zmeny a doplnky č. 2

Názov obstarávateľa územnoplánovacej dokumentácie:
Mesto Nitra zastúpené primátorom mesta Marekom Hattasom

Názov spracovateľa:
SAN – HUMA ´90 s.r.o., Župné námestie 9, 949 01 Nitra

Hlavný riešiteľ úlohy:
Ing. arch. Vladimír Jarabica autorizovaný architekt 1124 AA pre architektonické činnosti 1234

Názov schvaľujúceho orgánu: Mestské zastupiteľstvo v Nitre

Oprávnená osoba podľa § 2a stavebného zákona:
Ing. arch. Eva Ligačová, odborný referent útvaru hlavného architekta, číslo preukazu odbornej spôsobilosti: 434, vydaného Ministerstvom dopravy a výstavby SR, dňa 19. 10. 2021

Spolupráca za obstarávateľa:
Komisia pre územné plánovanie architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť pri MZ v Nitre, Odbor dopravy MsÚ v Nitre a Odbor životného prostredia MsÚ v Nitre.

1. 2 Hlavný cieľ riešenia zmien a doplnkov č. 1 ÚPN- CMZ v Nitre:

Hlavným cieľom obstarania zmien a doplnkov č.2 ÚPN- CMZ je úprava a korekcie niektorých regulatívov so zameraním na ochranu životného prostredia a formovania sústavy verejných priestorov v štruktúre ulíc a námestí najmä:

- zmena pomeru zastavanosti a zelene vo vnútroblokoch najmä uzatvorených bytových komplexoch v prospech percenta zelene,
- stanovenie a rozšírenie plôch tzv. intaktnej zelene v rámci centrálnej mestskej zóny, t. j. plochy, na ktorých nebude možná výstavba,
- stanovenie lokalít pre zachovanie a rozvoj tzv. "vilových štvrtí",
- prehodnotenie niektorých verejnoprospešných stavieb,
- rozšírenie vybraných uličných priestorov pre realizáciu alejovej výsadby stromov a umiestnenie cyklotrasy.

V rámci schváleného rozsahu ZaD č. 2 ÚPN CMZ v Nitre sú riešené i požiadavky a návrhy výplývajúce zo sledovania a vyhodnocovania informácií o území zo strany obstarávateľa a doručené Mestu Nitra zo strany fyzických a právnických osôb, ktorých pripravené stavebné zámery predložené Mestu Nitra sú v rozpore s funkčným využitím resp. priestorovým usporiadaním územia podľa schválenej územnoplánovacej dokumentácie.

1.3 Rozsah zmien a doplnkov č.2 ÚPN CMZ v Nitre schválený Mestským zastupiteľstvom v Nitre:

Vo väzbe na obstaranie zmien a doplnkov č.6 Územného plánu mesta Nitra Mestské zastupiteľstvo v Nitre dňa 5. 04. 2018 uznesením č. 100/2018- MZ schválilo **rozsah** zmien a doplnkov č. 2 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre v počte **8** požiadaviek. Uznesením mestského zastupiteľstva č. 112/2020- MZ zo dňa 11. 06. 2020 bol rozsah zmien a doplnkov č. 2 upravený vypustením **2** požiadaviek a doplnený o **11** nových požiadaviek.

Mestským zastupiteľstvom v Nitre schválený rozsah zmien a doplnkov č.2 ÚPN CMZ v Nitre uznesením 100/2018- MZ zo dňa 5. 04. 2018 a uznesením č. 112/2020- MZ zo dňa 11. 06. 2020. Požiadavky sú zoradené pod poradovým číslom schválenia rozsahu zmien a doplnkov:

10. Požiadavka na zmenu pomeru zastavanosti a zelene vo vnútroblokoch uzatvorených bytových komplexov v prospech percenta zelene.
11. Stanoviť plochy tzv. intaktnej zelene na území CMZ – plôch, kde nebude možná výstavba.
12. Stanoviť lokality tzv. „vilové štvrte“.
13. Určiť ulice kde bude realizovaná alejová výsadba stromov.
15. Prehodnotiť uhol zatienenia na území CMZ - požiadavka bola schválená 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.
19. Požiadavka vytvoriť stromovú alej v priestore ulice A. Šulgana.
20. Žiadosť o úpravu vjazdu na pozemok p.č. 64 v k.ú. Nitra 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 podmienečne zastavateľné plochy.
27. 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 cyklopruhy - úsek od zápasníckej haly po križovatku v zákrute v blízkosti stanovišťa zdieľaných bicyklov.
29. 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 zadefinovanie ustúpeného 1NP, bez stĺpov, ktoré by pomohlo splniť tieto náležitosti.
30. Požiadavka na posunutie stavebnej čiary Jesenského ulice tak, aby nebolo možné posúvať fasádu existujúcej budovy (internát) bližšie k cestnej komunikácii. Vytvorí sa tým aj dostatočná územná rezerva na budúce dobudovanie obojsmernej cestnej komunikácie s cyklistickými jazdným pruhmi a so stredovým zeleným ostrovčekom, po križovatku so Župným námestím (pokračovanie v presne rovnakom profile ako je na Jesenského ul., ďalej smerom k zimnému štadiónu).
35. Požiadavka na parcele č. 2775/2 posunúť stavebnú čiaru a určiť územie tak, aby v 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. 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 podklade mestským zastupiteľstvom schváleného rozsahu zmien a doplnkov č.2 ÚPN CMZ v Nitre útvar hlavného architekta zabezpečil vypracovanie **Návrhu ÚPN CMZ v Nitre – zmeny a doplnky č.2.**

1.4. Postup obstarania návrhu ÚPD: „ ÚPN CMZ v Nitre – zmeny a doplnky č.2“.

Na podklade mestským zastupiteľstvom schváleného rozsahu zmien a doplnkov č.2 ÚPN CMZ v Nitre útvar hlavného architekta zabezpečil v súlade so zákonom o verejnom obstarávaní výber spracovateľa územnoplánovacej dokumentácie pre vypracovanie **Návrhu ÚPN CMZ v Nitre – zmeny a doplnky č.2.**

1.4.1 Východiskové podklady:

Podkladom pre spracovanie ÚPD boli nasledovné dokumentácie a materiály:

1. Rozsah požiadaviek na Z a D č.2 ÚPN – CMZ v Nitre schválený Mestským zastupiteľstvom v Nitre 100/2018- MZ zo dňa 5. 04. 2018 a uznesením č. 112/2020-MZ zo dňa 11. 06. 2020;
2. Územno - hospodárske zásady pre ÚPN – CMZ Nitra, zadávací dokument
3. 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, č.2, č.3, č.4, č.5 a č.6;
4. Všeobecne záväzné nariadenie mesta Nitry č. 3/2003, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu mesta Nitry, na vydaní ktorého sa uznieslo Mestské zastupiteľstvo v Nitre uznesením č. 170/2003 zo dňa 22.5.2003 v znení dodatkov č.1, č.2, č. 3, č. 4, č.5 a č.6;
5. Územný plán Centrálnej mestskej zóny v Nitre schválený Mestským zastupiteľstvom v Nitre uznesením č. 190/2007-MZ zo dňa 21. 06. 2007 v znení zmien a doplnkov č. 1;
6. Všeobecne záväzné nariadenie mesta Nitry č.14/2007, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre, na vydaní ktorého sa uznieslo Mestské zastupiteľstvo v Nitre uznesením č. 191/2007- MZ zo dňa 21. 06. 2007 v znení dodatku č. 1;

1.3.2 Ostatné podklady podľa § 7a stavebného zákona

7. Zásady ochrany pamiatkového územia: Nitra, Mestská pamiatková rezervácia, aktualizácia 2011;
8. Zásady pamiatkovej starostlivosti pre pamiatkovú zónu Nitra, 1995
9. Zásady ochrany Pamiatková zóna Nitra 2017 v rozsahu riešených zmien a doplnkov;
10. Štúdia - Polyfunkčný objekt Staničná ul., p.č. 2088, 2086/13, k.ú. Nitra, autor S.A.I., spol. s r.o. (Ing. arch. Šuráni);
11. Rozhodnutie vydané KPÚ v Nitre č. KPUNR-2017/22051-2/80162/KRM zo dňa 25. 10. 2017 pre realizáciu zámeru „ nekonvečného dopravného systému medzi Podzámskou ulicou a severnou hradbou“;
12. Štúdia novej výpravnej budovy autobusovej stanice Nitra, autor Barak architekti;
13. Štúdia novostavby parkovacích garáží a administratívnej budovy Nitra, Wilsonovo nábrežie, parc. č. 1932, autor Ing. Slavomír Lieskovský.

1.4.3 Vypracovanie návrhu ÚPD: „ ÚPN CMZ v Nitre – zmeny a doplnky č.2“.

Návrh ÚPD: „ ÚPN – CMZ v Nitre - Z a D č.2“ vypracoval spracovateľ v súlade s § 30 stavebného zákona a § 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. V rámci analýzy preskúmal a posúdil vplyv jednotlivých požiadaviek na základnú a záväznú koncepciu schváleného Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre v znení dodatku č. 1 a posúdil súlad požiadaviek so Zadaním Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre.

1.5. Postup prerokovania návrhu ÚPD: „ ÚPN CMZ v Nitre – zmeny a doplnky č.2“.

Proces prerokovania uskutočnil obstarávateľ podľa ustanovení § 22 a § 23 stavebného zákona. ÚHA predložil dňa **25. 02. 2021** vypracovaný návrh ÚPD: „ÚPN CMZ v Nitre – zmeny a doplnky č.2“ Okresnému úradu v Nitre, odboru ŽP na zisťovacie konanie podľa zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie. Po ukončení zisťovacieho konania OÚ Nitra vydal Rozhodnutie zo zisťovacieho konania č. OU NR OSZP3-2021/013945-010 zo dňa 25. 03. 2021 s výrokom, že navrhovaný strategický dokument sa nebude posudzovať podľa zákona č. 24/2006 Z.z. Z doručených stanovísk v konaní vyplynuli pripomienky, ktoré vzhľadom na všeobecný charakter ako i. nerelevantnosť niektorých pripomienok k návrhu zmien a doplnkov, bolo nutné samostatne prerokovať s OÚ v Nitre a dohodnúť spôsob a rozsah zapracovania pripomienok. ÚHA v spolupráci so spracovateľom dňa 21. 06. 2021 prerokoval a dohodol spôsob a rozsah zapracovania pripomienok do návrhu ÚPD. Následne spracovateľ dopracoval návrh v súlade s dohodnutými pripomienkami s OÚ v Nitre zo zisťovacieho konania podľa zákona č. 24/2006 Z.z.

Mesto Nitra oznámilo fyzickým a právnickým osobám začatie verejného prerokovania návrhu ÚPD: „ ÚPN CMZ v Nitre – zmeny a doplnky č. 2“ v regionálnej tlači - ECHO, na internetovej stránke mesta a na Úradnej tabuli Mestského úradu v Nitre na území centrálnej mestskej zóny v termíne od **23. 06. 2021 do 24. 07. 2021**. Predmetný návrh ÚPD bol sprístupnený od **23. 06. 2021 do 24. 07. 2021** na internetovej stránke mesta, úradnej tabuli Mestského úradu v Nitre na území centrálnej mestskej zóny a na Mestskom úrade v Nitre – Útvare hlavného architekta. Dotknutým orgánom štátnej správy, Nitrianskemu samosprávnemu kraju a dotknutým vlastníkom a správcom verejného dopravného a technického vybavenia územia bolo oznámenie o začatí prerokovania doručené písomne

a jednotlivo. Verejné prerokovanie návrhu s odborným výkladom spracovateľa sa uskutočnilo na MsÚ v Nitre dňa **14. 07. 2021 o 15. 00 hod.**

Ustanovenie § 22 ods. 4) zákona č. 50/1976 Zb. (stavebný zákon) upravuje povinnosť orgánu územného plánovania, ktorý obstaráva územnoplánovaciu dokumentáciu **dohodnúť** návrh ÚPD s dotknutými orgánmi štátnej správy. V rámci pripomienkovania návrhu ÚPD útvar obdržal **nesúhlasné** stanovisko dotknutého orgánu štátnej správy KPÚ v Nitre. KPÚ Nitra ako dotknutý orgán trval na premietnutí Zásad ochrany Pamiatkovej zóny Nitra, vydaných KPÚ Nitra dňa 1.1.2017, do návrhu Zmien a doplnkov č. 2 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre. Nakoľko podkladom a východiskovým dokumentom pre zadávací dokument pre vypracovanie Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre schváleného mestským zastupiteľstvom v roku 2007 boli pôvodné Zásady pamiatkovej starostlivosti pre pamiatkovú zónu v Nitre, nie je možné v rámci zmien a doplnkov predmetnej ÚPD meniť celkovú urbanistickú koncepciu.
Za účelom dohodnutia návrhu ÚPD sa uskutočnili viaceré rokovania s KPÚ v Nitre na úrovni vedenia mesta, predsedu a zástupcov komisie, hlavného architekta a spracovateľa, na ktorých boli predkladané alternatívne návrhy riešenia rozporov.

Dňa 24.11.2022 sa uskutočnilo rokovanie vo veci požiadaviek KPÚ v Nitre k návrhu Zmien a doplnkov č. 2 ÚPN – CMZ Nitra zo dňa 14. 09. 2022 za účasti mediátora - vedúcej oddelenia územného plánovania, Okresného úradu v Nitre Ing. arch. Beáty Bučekovej, hlavného architekta Ing. arch. Šabíka a zástupcov komisie - predsedu komisie Ing. arch. Mezeia , Ing. arch. Csandu a spracovateľa Ing. arch. Jarabicu.

Na stretnutí bolo dohodnuté:

- zapracovanie pripomienok v bode č.4 stanoviska KPÚ č. KPUNR- 2022/ 19102-2/77079/Krm. zo dňa 13. 09. 2022 (lokality pre vilové štvrte) vo vymedzenom území podľa grafickej prílohy vyhotovenej na rokovaní, na podklade výkresu č. 7,

- zapracovanie všetkých pripomienok stanoviska KPÚ v Nitre, č. KPUNR- 2022/ 19102-2/77079/Krm. zo dňa 13. 09. 2022 v lokalitách, ktoré sú predmetom zmien a doplnkov č. 2 ÚPN CMZ v Nitre,

- Pripomienky nad rámec rozsahu zmien a doplnkov č. 2 budú riešené a dohodnuté v novom ÚPN CMZ v Nitre,

- ÚHA bude iniciovať prípravu uznesenia Mestského zastupiteľstva v Nitre k začatiu obstarávania nového územného pánu CMZ v Nitre.

2. Vyhodnotenie pripomienok a stanovísk k návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „ÚPN CMZ v Nitre – zmeny a doplnky č.2“.

Návrh na vyhodnotenie pripomienok a stanovísk doručených k návrhu „ ÚPN CMZ v Nitre – zmeny a doplnky č.2“ s návrhom na rozhodnutie o pripomienkach bol vypracovaný v spolupráci so spracovateľom a tvorí **prílohu č. 2** materiálu. Návrh ÚPD bol dohodnutý s dotknutými orgánmi štátnej správy a vlastníkmi nehnuteľností riešením priamo dotknutými, ktorí v stanovenej lehote na prerokovanie doručili svoje pripomienky. V návrhu predmetnej ÚPD boli zohľadnené pripomienky Komisie pre ÚPAVP a IČ pri MZ v Nitre a Výboru mestskej časti č. 2 – Staré mesto.

3. Návrh územnoplánovacej dokumentácie : „ÚPN CMZ v Nitre – zmeny a doplnky č.2“.

Obsah a rozsah ÚPD Návrh „ÚPN CMZ v Nitre – zmeny a doplnky č.2“ je vypracovaný v súlade s ustanoveniami zákona č. 50/1976 Z.b. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a Vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii. Návrh nie je v rozpore so zadávacím dokumentom „Územno - hospodárske zásady pre ÚPN – CMZ Nitra“.

Dokumentácia „ÚPN CMZ v Nitre – zmeny a doplnky č.2“ sa člení na textovú, grafickú časť a záväznú časť. Návrh záväznej časti je spracovaný formou dodatku č.2 k VZN č. 14/2007 v znení dodatku č. 1 ako samostatný **materiál č. 175/2023** („Návrh dodatku č. 2 k VZN č. 14/2007, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre).
Smerná textová časť je spracovaná v rozsahu navrhovaných zmien a doplnkov s vyznačením textu, ktorý sa v rámci predmetných zmien a doplnkov ruší (~~preškrtnutý text~~) a s vyznačením textu, ktorý sa dopĺňa (červený text).Grafická časť je vypracovaná formou priehľadných náložiek, výkresovej časti.
Návrh ÚPD predkladaný Mestskému zastupiteľstvu v Nitre bol upravený v zmysle dohodnutých a vyhodnotených pripomienok a stanovísk z procesu verejného prerokovania.
Na podklade schválených zmien a doplnkov ÚPN CMZ v Nitre bude z dôvodu prehľadnosti a kompletnosti schválenej územnoplánovacej dokumentácie so všetkými jej zmenami a doplnkami, zabezpečený čistopis textovej a grafickej časti Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre so zapracovaním a vyznačením schválených zmien a doplnkov č.1 a č. 2.
Návrh ÚPD: „ÚPN CMZ v Nitre – zmeny a doplnky č.2“ **(príloha č. 1 materiálu)** bude prezentovaný s odborným výkladom spracovateľa na zasadnutí Mestského zastupiteľstva v Nitre.

Návrh zmien a doplnkov č.2 ÚPN- CMZ v Nitre upravený v zmysle vyhodnotených pripomienok z verejného prerokovania bol predložený členom komisie na prerokovanie a k zaujatiu konečného stanoviska na zasadnutí dňa 10. 05. 2023. Komisia k predloženému návrhu prijala uznesenie **č. 16/2023- KV**
Komisia pre Komisia pre územné plánovanie, architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť pri MZ v Nitre odporúča:

1./Mestskému zastupiteľstvu v Nitre:
a/ schváliť ZaD č.2 ÚPN – CMZ v Nitre
b/ uznieť sa na vydaní dodatku č. 2 Všeobecne záväzného nariadenia mesta Nitry č. 14/2007 v znení dodatku č. 1, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre

2./ Útvaru hlavného architekta :
a/ začať proces obstarania nového územného plánu pre centrum mesta (CMZ)
b/ zabezpečiť rokovanie s KPÚ v Nitre o spolupráci Mesta Nitra na tvorbe nových „Zásad pamiatkovej starostlivosti“ v riešenom území.

5. Výsledok preskúmania návrhu územnoplánovacej dokumentácie príslušným orgánom územného plánovania podľa § 25 stavebného zákona.

Stanovisko posudzujúceho orgánu Okresného úradu Nitra, odboru výstavby a bytovej politiky, oddelenia územného plánovania podľa § 25 ods. 1 stavebného zákona bude predložené na zasadnutí Mestského zastupiteľstva v Nitre.

6. Návrh miesta uloženia schválenej územnoplánovacej dokumentácie

Dokumentácia „ÚPN CMZ v Nitre – zmeny a doplnky č. 2“ po schválení Mestským zastupiteľstvom v Nitre bude uložená spolu s pôvodnou schválenou územnoplánovacou dokumentáciou na Okresnom úrade v Nitre, odbore výstavby a bytovej politiky, oddelení územného plánovania, na Mestskom úrade v Nitre, odbore stavebného poriadku a na útvare hlavného architekta.

7. Prílohy k materiálu:

príloha č. 1 – Návrh územnoplánovacej dokumentácie : „ÚPN CMZ v Nitre – zmeny a doplnky č.2“ textová a grafická časť,

príloha č. 2 – Vyhodnotenie pripomienok a stanovísk k verejne prerokovanému návrhu územno-plánovacej dokumentácie: „ÚPN CMZ v Nitre – zmeny a doplnky č.2“ s návrhom na rozhodnutie o pripomienkach.

Dôvodová správa

Orgán územného plánovania, sústavne sleduje, či sa nezmenili územno-technické, hospodárske a sociálne predpoklady, na základe ktorých bola navrhnutá koncepcia organizácie územia v územnoplánovacej dokumentácii. Ak dôjde k zmene predpokladov, alebo je potrebné umiestniť VPS, resp. zosúladiť územný plán s územným plánom vyššieho stupňa, alebo jeho zmenami a doplnkami, orgán územného plánovania obstará doplnok, alebo zmenu územnoplánovacej dokumentácie.

Zároveň je povinný pravidelne najmenej však raz za 4 roky preskúmať aktuálnosť schváleného územného plánu, či nie sú potrebné jeho zmeny a doplnky, alebo či nie je potrebné obstarať nový územný plán.

Územný plán Centrálnej mestskej zóny v Nitre bol schválený Mestským zastupiteľstvom v Nitre uznesením č. 190/2007-MZ zo dňa 21.6.2007. Všeobecne záväzné nariadenie mesta Nitry č. 14/2007, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre nadobudlo účinnosť dňa 25.07.2007.

Zmeny a doplnky č. 1 ÚPN CMZ v Nitre Mesto Nitra obstaralo v roku 2012 a boli schválené Mestským zastupiteľstvom v Nitre uznesením č. 59/2013-MZ zo dňa 14. 03. 2013.
Vo väzbe na schválené zmeny a doplnky č.6 ÚPN mesta Nitra Mestské zastupiteľstvo v Nitre dňa 5. 04. 2018 uznesením č. 100/2018- MZ schválilo rozsah zmien a doplnkov č. 2 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre v počte **8** požiadaviek. Uznesením mestského zastupiteľstva č. 112/2020- MZ zo dňa 11. 06. 2020 bol rozsah zmien a doplnkov č. 2 upravený vypustením **2** požiadaviek a doplnený o **11** nových požiadaviek.

Hlavným cieľom obstarania zmien a doplnkov č.2 ÚPN- CMZ je úprava a korekcie niektorých regulatívov so zameraním na ochranu životného prostredia a formovania sústavy verejných priestorov v štruktúre ulíc a námestí najmä:

- zmena pomeru zastavanosti a zelene vo vnútroblokoch najmä uzatvorených bytových komplexoch v prospech percenta zelene,
- stanovenie a rozšírenie plôch tzv. intaktnej zelene v rámci centrálnej mestskej zóny, t. j. plochy, na ktorých nebude možná výstavba,
- stanovenie lokalít pre zachovanie a rozvoj tzv. "vilových štvrtí",
- prehodnotenie niektorých verejnoprospešných stavieb,
- rozšírenie vybraných uličných priestorov pre realizáciu alejovej výsadby stromov a umiestnenie cyklotrasy.

V rámci schváleného rozsahu ZaD č. 2 ÚPN CMZ v Nitre sú riešené i požiadavky a návrhy výplývajúce zo sledovania a vyhodnocovania informácií o území zo strany obstarávateľa a doručené Mestu Nitra zo strany fyzických a právnických osôb, ktorých pripravené stavebné zámery predložené Mestu Nitra sú v rozpore s funkčným využitím resp. priestorovým usporiadaním územia podľa schválenej územnoplánovacej dokumentácie.

Na základe výsledkov z verejného prerokovania návrhu zmien a doplnkov č. 2 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre, najmä evidovaných rozporov schválenej urbanistickej koncepcie územného plánu CMZ so záujmami pamiatkovej ochrany územia Pamiatkovej zóny Nitra je z hľadiska budúceho trvalo udržateľného rozvoja územia zóny potrebné obstaranie nového Územného plánu CMZ v Nitre na podklade obojstrannej dohody medzi Mestom Nitra a KPÚ v Nitre o vzájomnej spolupráci na tvorbe nových Zásad ochrany Pamiatkovej zóny Nitra.

SAN-HUMA ´90 s.r.o., Župné námestie 9, 949 01 Nitra, tel.: 037/6524 077, tel./fax: 037/6524 072

CENTRÁLNA MESTSKÁ ZÓNA - NITRA

ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY

NÁVRH ZMIEN A DOPLNKOV 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:	**Ing. arch. Vladimír Jarabica**
Doprava:	**Dr. Ing. Milan Skýva**
Zeleň:	**Ing. Anna Dobrucká**
Grafické práce:	**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 doplňuje 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 Biskupsstvo 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 podmienečne 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 cyklopruhy. Jedná sa o úsek od zápasnickej haly po križovatku v zákrute v blízkosti stanovišťa zdielaných 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 zadefinovanie 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 Útvar 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 útvar 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 Centrálnej mestskej zóny v Nitre, Územného plánu mesta Nitry a jeho neskorších zmien a doplnkov a posúdil súlad požiadaviek so zadaním Územného plánu Centrálnej 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 vnútroblokevej 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 nenahraditeľnou 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 vnútroblokov 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 navrhnutej 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 „obytnej“ 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 centrálnej mestskej zóny.

Požiadavka pod bodom 12.:

Vyjadrenie spracovateľa:

Vila je samostatná obytná budova pre jednu nebo 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 centrálnej 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 centa mesta. V týchto súvislostiach a podmienkach nie je vhodné spätne a cielene vymedziť územia obytných vilových štvrtí v centrálnej časti mesta ak v daných územných podmienkach nie je ani reálne vytvoriť primerané podmienky obytnosti, aby sa dal realizovať takýto zámer.

Zmena v zmysle požiadavky vyvoláva zmenu v urbanistickej koncepcii už sformovanej funkčnej a priestorovej štruktúry centrálnej časti mesta – vymedzenej centrálnej 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 centrálnej mestskej zóny pre prestavbu a formovanie tzv. „vilovej štvrte“ v ÚPČ č. 21 Janka Kráľa v polohe kontaktnej 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 vymedzané 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 centrálnej mestskej zóny je navrhovaná zvýšená hodnota ekvivalentného uhla zatienenia na 36˚ .

Vyjadrenie spracovateľa:

Na území centrálnej 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 vynesený 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 – 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 v ÚPN CMZ Nitra regulatív pre ekvivalentný uhol tienenia v rozsahu do 42°v polohách pôvodnej historickej zástavby a 36˚na ostatnom území vymedzenej centrálnej 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 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 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 zóny.

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 priľahlé 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 priľahlé 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 dlhodobo evidovaný 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 koncepčne dlhodobo 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 podmienečne 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 koncepčne 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 vysporiadanie 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 dlhodobo evidovaný 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 dlhodobo fixovaný 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 koncepčne dlhodobo 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 regulatívov 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 (podmienečne zastavateľné územie) – akceptovaná požiadavka.

Doplniť formulácie regulatívov 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 Kz = 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.

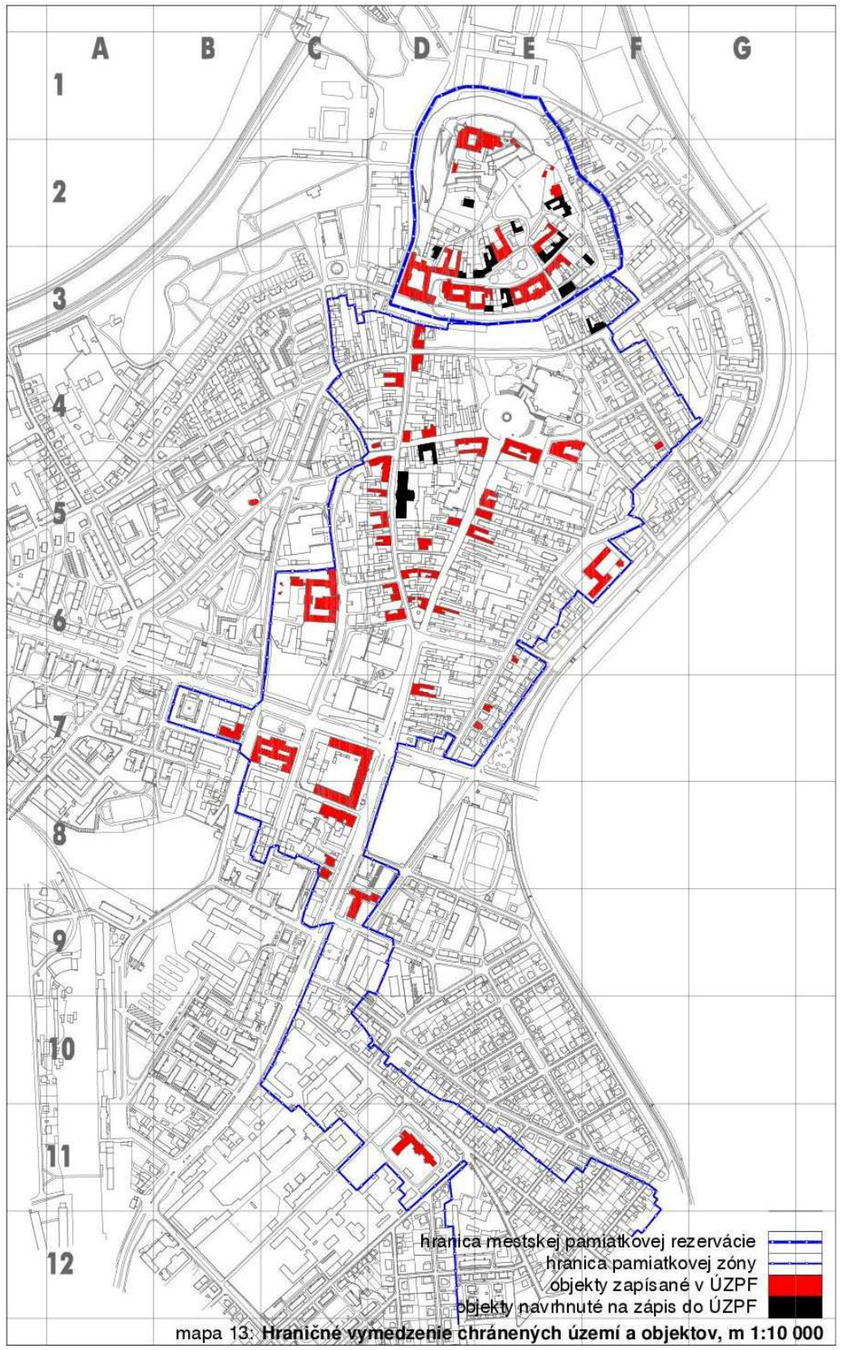
Požiadavky vyplývajúce z vyhodnotenia pripomienok v prerokovacom konaní stanoviskom obstarávateľa:
Obstarávateľ doručil spracovateľovi dňa 22. decembra 2022 vyhodnotenie pripomienkového konania s požiadavkou na dopracovanie dokumentácie zmien a doplnkov č.2. ÚPN CMZ Nitra. Spracovateľ doplnil a upravil 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 sa 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



mapa 13: **Hraničné vymedzenie chránených území a objektov, m 1:10 000**

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. Šulgana. 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 Stračej ulice a prechádza po okraji parc. 3688 na západnej strane Stračej 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 otočku 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 vyčleňuje 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 Schurmannovej 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 pretína 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 Vŕšku), 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 polygónovému 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. (viď. 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 CMZ 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. (Viď. 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 vŕšku, 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 ulíc 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 Nemcovej, tu sa lomý 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 obvod 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 vymedzenej 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 oplotenies bránami
Fraňa Mojtu 35	11833/1	vila
Kupecká 16	10832/1	dom meštiansky, radový,
~~Mostná 60~~	~~10665~~	~~dom meštiansky, nárožný,~~
Na vŕšku	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	kasáreň
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 navrhnutej 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	
~~Staničná 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~~	~~továreň~~
Mostná 34, 36	dom bytový
~~Mostná 36, 38, 40, 42~~	~~dom mestský, radový,~~
~~Na vŕšku 2~~	~~dom mestský, radový,~~
~~Na vŕšku 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 navrhnutej KP
~~Štefánikova tr. 63~~	~~budova administratívna,~~
~~Štefánikova tr. 79~~	~~pivovar,~~
~~Štefánikova tr. 83~~	~~plynáreň.~~

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 zabezpečovaný 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 pásme 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 jestvujúce 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 využitie 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 výskytom 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 enviromentálnym významom s čiastočnou ekostabilizujúcou funkciou.
V bývalom areály AZC Nitra bola výroba azbestocementových výrobkov zrušená – plocha areálu je evidovaná s enviromentálnou záťažou. Súčasný stav neohrozuje prostredie a nie je rizikom stavebného využitia.

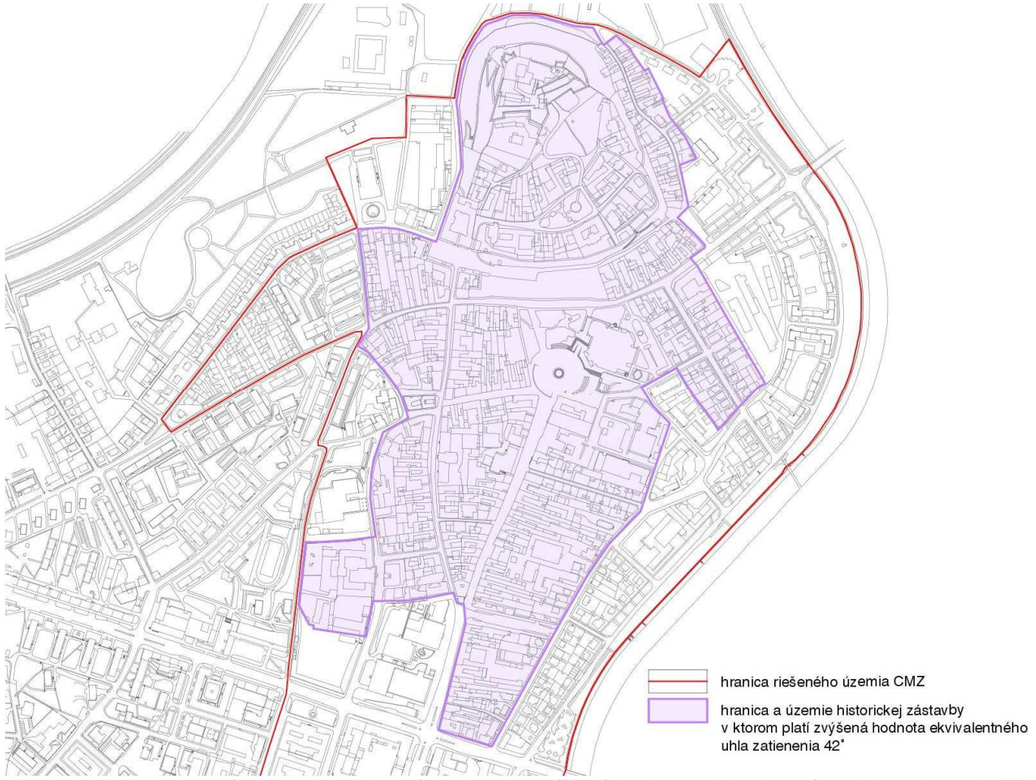
dopĺňa sa v bode 2.5.2.4.1 v závere nový odstavec a grafická schéma

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 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 vynesený 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. 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

v časti **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 komunikácii, ich vymedzenie (priestorové rozloženie a smerovanie dopravy).
~~V rámci priestorovej regulácie stavebnej štruktúry k dopravným trasám je na celom území CMZ limitovaná výška zástavy 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 doporučenia 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 povoľovacom procese stavieb a zariadení nestavebnej povahy v ochranných pásmach letísk a leteckých pozemných zariadení ako aj pri ďalších stavbách a zariadeniach, ktoré by mohli ohroziť bezpečnosť leteckej prevádzky, na základe čoho je potrebné požiadať Dopravný úrad o súhlas pri:
- stavbách a zariadeniach, ktoré by svojou výškou, charakterom alebo prevádzkou mohli narušiť vyššie uvedené obmedzenia určené ochrannými pásmami letiska, 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 vysielacie stanice /§ 30 ods. 1 písm. c) leteckého zákona/,
- zariadeniach, ktoré môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá a silné svetelné zdroje /§ 30 ods. 1 písm. d) leteckého zákona/.

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 státí vo vzťahu k danej realizovanej prevádzke ako integrované priestory konkrétnej novostavby – táto požiadavky podmieňuje 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 začlenenia predmetnej stavby do prostredia.
Východiskové požiadavky na stavebné riešenie:
- konštrukcie riešiť ako reverzibilné (vratné 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 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 navrhnúť také technické opatrenia umožňujúcich 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 stromoradí – 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 podložia, 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

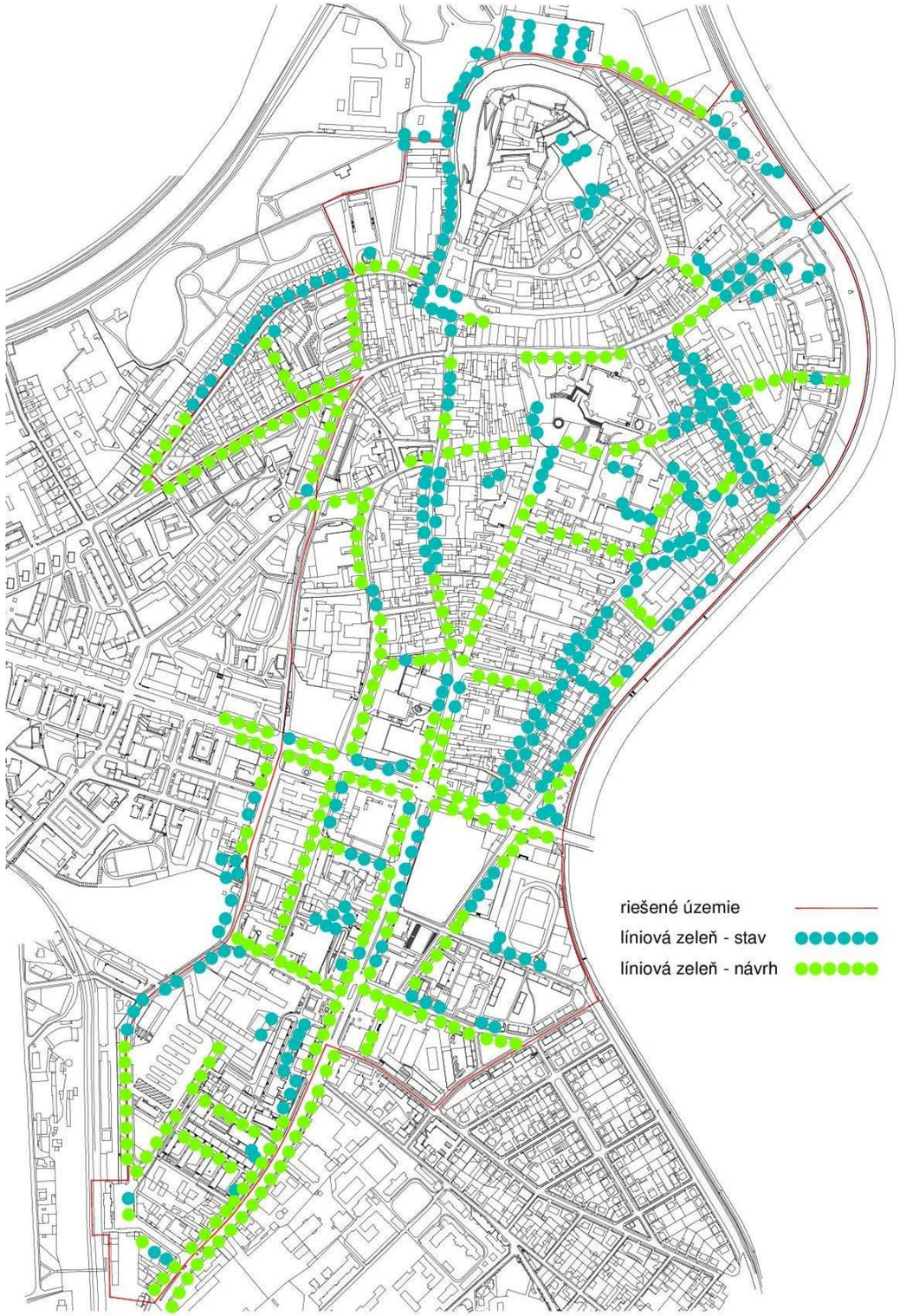


Schéma formovania líniovej stromovej zelene v priestoroch ulíc centrálnej mestskej zóny

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. ~~10%~~ 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, utláčanie 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 pyramidálnou. 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 prepojovacej 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 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 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. ~~10%~~ 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., Kupeľnej 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 Peregnina, 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 odsúhlasiť 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 podmienečne zastavateľné sú vymedzené v priestoroch:
a) Svätoplukovho námestia
b) okolia divadla Andreja Bagara
c) parkového námestia na Kúpeľnej ulici
d) areálu bývalého podniku Ferenit
e) pred objektom bývalého objektu PKO
f) lokality „Tabáň“ na Štúrovej ulici
g) Štúrovej ulice pred obchodným domom Tesco
h) ~~areálu bývalého podniku Mlynov~~
i) križovatky ulíc Párovská, Palánok, Mariánska a Ďurkova (pozemok Stapringu a.s.)
j) Piaristickej ulice za objektmi Tesco, Orbis, VÚB a Skalnej ulice - priestor vedľa objektu VÚB
k) okolia objektu bývalej „koniarne“ na Štefánikovej ulici
l) urbanistického bloku ohraničeného ulicami Ďurkovou, Vikárskou, Janka Kráľa, Župným námestím a Farskou ulicou
m) areálov železničnej a autobusovej stanice v širšom územnom vymedzení
n) areálu Piaristického kostola sv. Ladislava
o) 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 a priestorové usporiadanie stánkov a komerčných terás podlieha vydaniu záväzného stanoviska Útvaru 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)

f) Zachovať a vytvoriť nové pešie prechody cez vnútrobloky zástavby a zástavbu v polohách podľa vyznačenia vo výkresovej časti ÚPN CMZ.
g) Realizovať úpravu križovatky Párovská, Schurmanova, Vikárska, Ďurkova.
h) 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:
...
~~c6) na Wilsonovom nábreží pred internátom Mladosť, 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 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.
...

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 ÚHA 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 stavebne - technického návrhu z hľadiska vizuálne – priestorovej analýzy začlenenia predmetnej stavby do prostredia.
Východiskové požiadavky na stavebné riešenie:
- konštrukcie riešiť ako reverzibilné (vratné 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.,~~
~~c) 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 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; 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 tienené 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 areály 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 vytvoriť 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 Mladosť. integrovaného v prevádzke bývania a vybavenosti vo vyšších podlažiach.~~

v závere sa doplňujú body pod označením

D36) Rozšírenie priestoru Jesenského ulice.
D37) Realizácia prepojovacej 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 záchovnej 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.
...

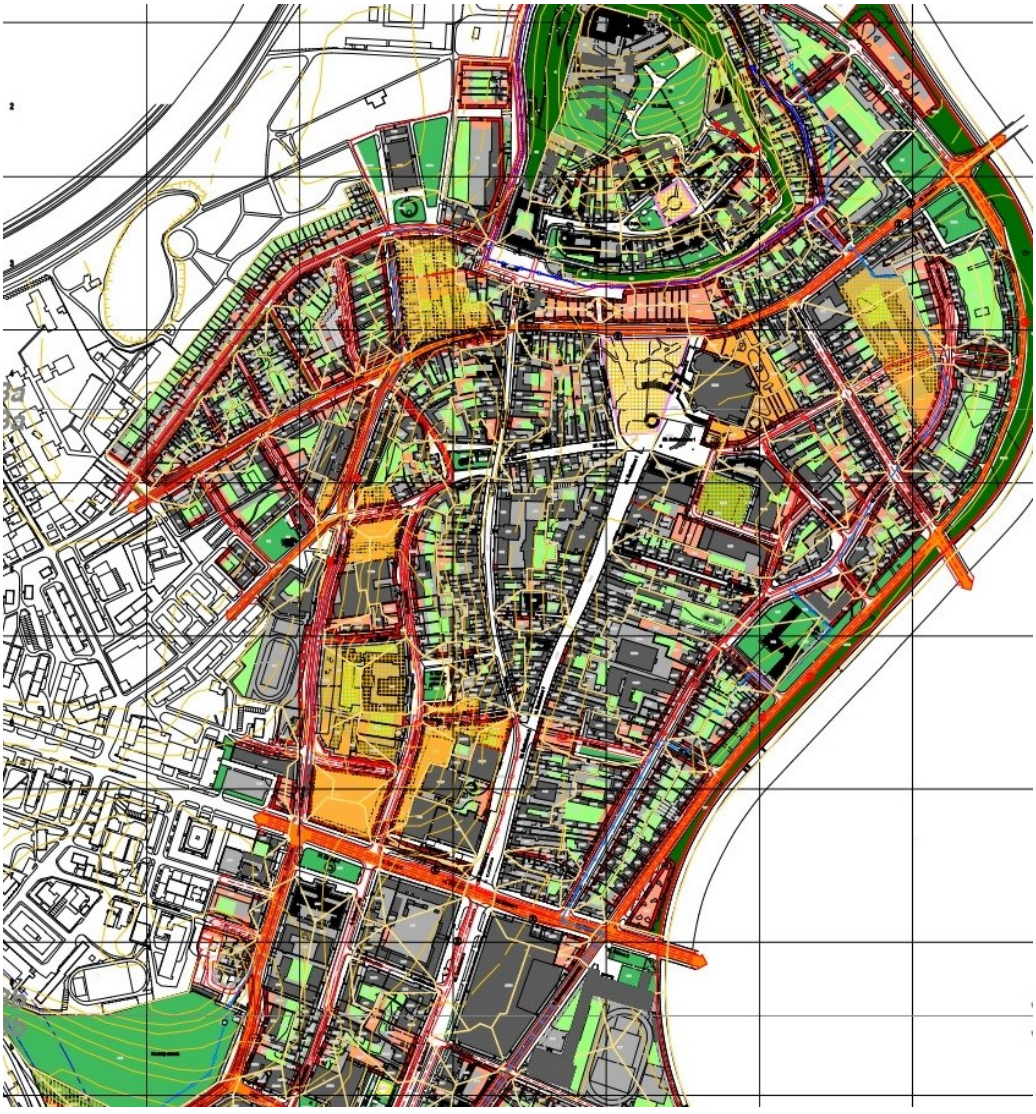
...

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.
...

Príloha č. 2

VYHODNOTENIE PRIPOMIENOK A STANOVÍSK K VEREJNE PREROKOVANÉMU NÁVRHU ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE: „ ZMENY A DOPLNKY Č. 2 ÚZEMNÉHO PLÁNU CENTRÁLNEJ MESTSKEJ ZÓNY V NITRE V ZNENÍ ZMIEN A DOPLNKOV č. 1 “ S NÁVRHOM NA ROZHODNUTIE O PRIPOMIENKACH



OKRESNÝ ÚRAD NITRA

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

Číslo spisu | **Nitra**
OU-NR-OSZP3-2021/013945-010 | 25. 03. 2021

Rozhodnutie

zo zisťovacieho konania strategického dokumentu

Popis konania / Účastníci konania

Okresný úrad Nitra, odbor starostlivosti o životné prostredie, ako príslušný orgán štátnej správy podľa § 5 zákona č. 525/2003 Z. z. o štátnej správe starostlivosti o životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a ako príslušný orgán štátnej správy na posudzovanie vplyvov na životné prostredie podľa § 53 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 24/2006 Z. z.“) vydáva podľa § 7 ods. 5 zákona č. 24/2006 Z. z. na základe oznámenia o vypracovaní strategického dokumentu „Územný plán Centrálnej mestskej zóny v Nitre - Zmeny a doplnky č. 2“, ktorý predložil obstarávateľ Mesto Nitra, Mestský úrad v Nitre, Štefánikova tr. 60, 950 06 Nitra po ukončení zisťovacieho konania toto rozhodnutie:

Výrok

Navrhovaný strategický dokument „Zmeny a doplnky č. 2 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre“, sa nebude posudzovať
podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene ma doplnení neskorších predpisov.

Zo stanovísk doručených k oznámeniu o vypracovaní strategického dokumentu vyplynuli nasledujúce pripomienky a požiadavky, na ktoré musí obstarávateľ prihliadať a rešpektovať ich v ďalšom procese schvaľovania strategického dokumentu:
1. Strategický dokument „ Zmeny a doplnky č. 2 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre“ nesmie byť v rozpore s Územným plánom regiónu Nitrianskeho kraja schváleným uznesením č. 113/2012 z 23. riadneho zasadnutia Zastupiteľstva Nitrianskeho samosprávneho kraja konaného dňa 14. mája 2012 a jeho záväznou časťou vyhlásenou Všeobecne záväzným nariadením NSK č. 2/2012 a ani s jeho Zmenami a doplnkami č. 1 schválenými uznesením č. 111/2015 zo 16. riadneho zasadnutia Zastupiteľstva Nitrianskeho samosprávneho kraja konaného dňa 20. júla 2015 a ich záväznou časťou vyhlásenou Všeobecne záväzným nariadením NSK č. 6/2015.
2. V schválenej textovej časti Územného plánu mestskej zóny v Nitre - kapitola 2.11.11 Ochranné pásma, bod b) je potrebné doplniť text nasledovne:
„Riešené územie Centrálnej mestskej zóny v Nitre sa nachádza v ochranných pásmach Letiska Nitra (ďalej len„letisko“), určených rozhodnutím Leteckého úradu Slovenskej republiky (právny predchodca Dopravného úradu) č. 3151/313-1097-OP/2008, vydaným dňa 23.03.2009, v ochranných pásmach leteckých pozemných zariadení všesmerového rádiového majáka D-VOR a merača vzdialenosti DME – Nitra D-VOR/DME NIT, určených rozhodnutím Leteckého úradu Slovenskej republiky č. 313-636-OP/2001-2968 zo dňa 30.07.2001 a v ochranných pásmach Heliportu Fakultnej nemocnice Nitra, určených rozhodnutím Dopravného úradu č. 1169/2019/ROP-030-OP/14009-MK zo dňa 23.05.2019, z ktorých vyplývajú obmedzenia spomenuté v stanovisku DÚ, ktoré je citované v odôvodnení tohto rozhodnutia.

OU-NR-OSZP3-2021/013945-0032432/2021

3. Stabilizovať plochy s drevinami a prehodnocovať snahy o zahusťovanie zástavby v meste na úkor zatrávnených plôch.
4. Realizáciu zámeru uvedeného pod poradovým číslom 17 neodporúčame.
5. K bodom 13 a 19 požadujeme aleje z domácich druhov drevín.
6. Z hľadiska ochrany pred predčasným výrubom žiadame aby dreviny do výsadby boli posudzované z vnútorného hľadiska teda sledovať šírku ekologickej amplitúdy, tolerantnosť k nepriaznivým podmienkam prostredia a k stresovým faktorom / vysoké teploty v lete, sucho, emisie, posypové soli, utláčanie a spevňovanie povrchu pôdy /, regeneračná schopnosť nadzemných a podzemných orgánov a podobne.
7. Z priestorového hľadiska do veľmi úzkych ulíc odporúčame taxóny s pravidelnými kompaktnými korunami guľovitého, stĺpovitého alebo vretenovitého tvaru, pre úzke až stredne úzke ulice stromy s kompaktnými kužeľovitými korunami. Do stredne širokých ulíc sú vhodné stromy s úzkou vajcovitou prevažne kompaktnou korunou alebo stromy s korunou kužeľovitou a pyramidálnou. Pre široké ulice môžeme použiť vyššie stromy/ 20 m / s pravidelnou vajcovitého tvaru, prípadne oválnou alebo guľovitou redšou korunou. Z uvedeného žiadame aby boli vopred odborne vymedzené druhy drevín na výsadbu.
8. K bodu 17 - lanovka je definovaná v prílohe č. 8 zákona č. 24/2006 Z. z. ako činnosť na ktorú je potrebné vykonať zisťovacie konanie v intraviláne od 10 000 m2, v extraviláne od 5000 m2 a v území sústavy chránenýchúzemí bez limitu. (kapitola 14, položka 2).
9. K bodu č. 24 - požadujeme minimalizovať dopady zastavaných plôch - kompenzácia zelenou strechou.
10. K bodu č. 41 - požadujeme, aby trvalé terasy neboli 100 % zastavané, ale aby mali min. zelený pás.
11. V katastrálnom území centrálnej mestskej zóny v Nitre (ďalej len „predmetné územie") sú evidované skládky odpadov, uvedené skládky odpadov dostatočne zohľadniť v územnoplánovacej dokumentácii.
12. Zohľadniť stredné radónové riziko v možnosti ďalšieho využitia územia.
13. Orgány územného plánovania sú podľa § 20 ods. 1 geologického zákona povinné v textovej a grafickej časti územnoplánovacej dokumentácie zohľadniť výsledky geologických prác, v konkrétnom prípade výsledky inžinierskogeologického prieskumu spracované v záverečnej správe: Atlas máp stability svahov SR v M 1 : 50 000 (Šimeková, Martinčeková a kol., 2006), ktorý je prístupný na mapovom serveri Štátneho geologického ústavu Dionýza Štúra Bratislava (http://apl.geology.sk/atlassd/). Na webových stránkach sú dostupné aj ďalšie údaje a informácie o zaregistrovaných svahových deformáciách: http://apl.geology.sk/geofond/zosuvy/.
Svahové deformácie v predmetnom území negatívne ovplyvňujú možnosti využitia územia pre stavebné účely.
14. Rešpektovať riziká stavebného využitia uvedené v stanovisku MŽP SR, uvedeného v odôvodnení tohto rozhodnutia.

Odôvodnenie

Obstarávateľ Mesto Nitra, Mestský úrad v Nitre, Štefánikova tr. 60, 950 06 Nitra predložil dňa 25.02.2021Okresnému úradu Nitra (ďalej len OÚ Nitra) podľa § 5 ods. 1 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len zákon) Oznámenie o vypracovaní strategického dokumentu "Zmeny a doplnky č. 2 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre" (ďalej len oznámenie).

Oznámenie o strategickom dokumente bolo vypracované obstarávateľom podľa § 5 ods. 5 a 6 a Prílohy č. 2 zákona o posudzovaní vplyvov a obsahovalo základné údaje o navrhovanej zmene strategického dokumentu, s uvedením jej charakteru, hlavných cieľov, obsahu, vecného a časového harmonogramu prípravy a schvaľovania, vzťahu k iným strategickým dokumentom a s uvedením orgánu kompetentného na prijatie predmetnej zmeny a druhu schvaľovacieho procesu dokumentu. Zmena strategického dokumentu počíta s jedným variantným riešením.

Navrhovaná zmena "Zmeny a doplnky č. 2 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre" je strategický dokument v zmysle § 4 ods. 2 písm. b) zákona o posudzovaní vplyvov na životné prostredie.

Cieľom návrhov zmien strategického dokumentu je úprava záväzných a smerných regulatívov so zameraním na ochranu životného prostredia a formovania sústavy
verejných priestorov v štruktúre ulíc a námestí najmä:
- zmena pomeru zastavanosti a zelene vo vnútroblokoch najmä uzatvorených bytových komplexoch v prospech percenta zelene,
- stanovenie a rozšírenie plôch tzv. intaktnej zelene v rámci centrálnej mestskej zóny, t. j. plochy, na ktorých nebude možná výstavba,
- stanovenie lokalít pre rozvoj tzv. "vilových štvrtí",
- prehodnotenie verejnoprospešných stavieb
- rozšírenie niektorých uličných priestorov pre realizáciu alejovej výsadby stromov a umiestnenie cyklotrasy.

Obsah požiadaviek je zhrnutý do nasledovných bodov (v súlade s dokumentom)
10. Požiadavka na zmenu pomeru zastavanosti a zelene vo vnútroblokoch uzatvorených bytových komplexov v prospech percenta zelene (žiadateľ VMČ č.2Staré 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 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 vk.ú. Nitra (žiadateľ RKC Biskupsstvo 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 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 podmienečne 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 cyklopruhy - úsek od zápasnickej haly po križovatku v zákrute v blízkosti stanovišťa zdielaných 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 zadefinovanie 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., ďalej smerom k zimnému štadiónu).
35. Požiadavka na parcele č. 2775/2 posunúť stavebnú čiaru a určiť územie tak, aby nakrižovatke 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 oznámenia predloženého obstarávateľom vykonal OÚ Nitra podľa § 7 ods. 1 zákona zisťovacie konanie.

V rámci zisťovacieho konania OÚ Nitra v súlade s § 6 ods. 2 zákona zverejnil oznámenie na webovom sídle Ministerstva životného prostredia SR a rozoslal oznámenie na zaujatie stanoviska dotknutým orgánom a dotknutým obciam. V zákonom stanovenom termíne doručili na OÚ Nitra svoje písomné stanoviská tieto subjekty: ŠOP SR , CHKOPonitrie list č. CHKOPN a DL168-001/2021 zo dňa 12.03.2021, OÚ Nitra - OSZP2 - list č. OU-NROSZP2-2021/014957 zo dňa 10.03.2021, ÚNSK - list č. CS 6419/2021, CZ 6468/2021 zo dňa 11.03.2021, DÚ -list č. 6348/2021/ROP-002-P/5804 zo dňa 16.03.2021, OÚ Nitra -OCDaPK, list č.OU-NR-OCDPK-2021/014371-002zo dňa 12. 03. 2021, OÚ Nitra- OSŽP 2 - list č.OU-NR-OS ZP2-2021/014685 zo dňa 12.03.2021, OÚ Nitra - odbor V a BP, list č. OU-NROVBP1-2021/014780-002 zo dňa 22. 03. 2021, Krycí list OÚ Nitra, MŽP SR list č. 5467/2021-5.315498/2021 zo dňa 22. 03. 2021.

1. (ÚNSK) Strategický dokument „ Zmeny a doplnky č. 2 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre" nesmie byť v rozpore s Územným plánom regiónu Nitrianskeho kraja schváleným uznesením č. 113/2012 z 23. riadneho zasadnutia Zastupiteľstva Nitrianskeho samosprávneho kraja konaného dňa 14. mája 2012 a jeho záväznou časťou vyhlásenou Všeobecne záväzným nariadením NSK č. 2/2012 a ani s jeho Zmenami a doplnkami č. 1 schválenými uznesením č. 111/2015 zo 16. riadneho zasadnutia Zastupiteľstva Nitrianskeho samosprávneho kraja konaného dňa 20. júla 2015 a ich záväznou časťou vyhlásenou Všeobecne záväzným nariadením NSK č. 6/2015.
2. (DÚ) V schválenej textovej časti Územného plánu mestskej zóny v Nitre - kapitola 2.11.11 Ochranné pásma, bod b) na str. 51 nie je uvedený kompletný rozsah ochranných pásiem letísk, ktoré do riešeného územia zasahujú /chýba ochranné pásmo leteckého pozemného zariadenia všesmerového rádiového majáka D-VOR a merača vzdialenosti DME – Nitra D-VOR/DME NIT (ďalej len „letecké pozemné zariadenia") a už uvedené ochranné pásmo Heliportu Fakultnej nemocnice Nitra (ďalej len „heliport")/. Na základe uvedeného žiadame namiesto pôvodného textu uviesť doplnený nasledovný text :
„Riešené územie Centrálnej mestskej zóny v Nitre sa nachádza v ochranných pásmach Letiska Nitra (ďalej len„letisko"), určených rozhodnutím Leteckého úradu Slovenskej republiky (právny predchodca Dopravného úradu) č. 3151/313-1097-OP/2008, vydaným dňa 23.03.2009, v ochranných pásmach leteckých pozemných zariadení všesmerového rádiového majáka D-VOR a merača vzdialenosti DME – Nitra D-VOR/DME NIT, určených rozhodnutím Leteckého úradu Slovenskej republiky č. 313-636-OP/2001-2968 zo dňa 30.07.2001 a v ochranných pásmach Heliportu Fakultnej nemocnice Nitra, určených rozhodnutím Dopravného úradu č. 1169/2019/ROP-030-OP/14009-MK zo dňa 23.05.2019, z ktorých vyplývajú nasledovné obmedzenia: Výškové obmedzenie stavieb a zariadení nestavebnej povahy (vrátane použitia stavebných a iných mechanizmov), ktoré je stanovené:#- ochranným pásmom vodorovnej roviny letiska s obmedzujúcou výškou objektov 175,00 m n.m.Bpv,#- 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, # -ochranným pásmom vzletových a približovacích rovín 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,#- ochranným pásmom prechodových plôch heliportu s obmedzujúcou výškou objektov v rozmedzí nadmorskýchvýšok cca 189,23 – 225,35 m n.m.Bpv, pričom obmedzujúca výška stúpa v sklone 1:5 /20 %/ v smere od heliportu, #- ochranným pásmom vzletových a približovacích priestorov 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 %/ vsmere od letiska,
-ochranným pásmom leteckých pozemných zariadení 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. V riešenom území sú teda pre umiestňovanie objektov záväzné výšky stanovené
- ochranným pásmom letiska. Pri technickom riešení stavieb je nutné brať do úvahy aj vplyv hluku z leteckej prevádzky heliportu a riešiť ich tak, aby boli zaistené stanovené prípustné hladiny hluku a vibrácií.
Ďalšie obmedzenia sú stanovené:
#- ochranným pásmom bez laserového žiarenia, v ktorom úroveň vyžarovania nesmie prekročiť hodnotu 50InW/cm2, pričom žiarenie nesmie zapríčiniť vizuálne rušenie letovej posádky lietadla. V pásme bez laserového žiarenia sa zakazuje zriaďovať, prevádzkovať a používať laserové zariadenia, ktorých úroveň vyžarovania v ktoromkoľvek mieste ochranného pásma bez laserového žiarenia by prevyšovala hodnotu 50InW/cm2,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 tienené 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 plôcha 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).
V zmysle ustanovení § 28 ods. 3 a § 30 leteckého zákona je Dopravný úrad dotknutým orgánom štátnej správy v povoľovacom procese stavieb a zariadení nestavebnej povahy v ochranných pásmach letísk a leteckých pozemnýchzariadení ako aj pri ďalších stavbách a zariadeniach, ktoré by mohli ohroziť bezpečnosť leteckej prevádzky, nazáklade 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 leteckých pozemných zariadení,
- 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 vysielacie stanice /§ 30 ods. 1 písm. c) leteckého zákona/,
- zariadeniach, ktoré môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá a silné svetelné zdroje /§ 30 ods. 1 písm. d) leteckého zákona/."
Zároveň v podkapitole 2.5.3.4. Návrh riešenia dopravy a regulačné opatrenia, bod b) Prvky priestorovej regulácie - na str. 35 žiadame namiesto pôvodného textu uviesť upravený nasledovný text :
„V rámci priestorovej regulácie stavebnej štruktúry k dopravným trasám je na celom území CMZ limitovaná výška zástavy ochrannými pásmami Letiska Nitra, ochrannými pásmami leteckých pozemných zariadení všesmerového rádiového 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."
Dopravný úrad bude v rámci prerokovania územnoplánovacej dokumentácie požadovať od mesta Nitra, aby vyššie uvedené pripomienky a obmedzenia boli z hľadiska záujmov civilného letectva pri prerokovaní Zmien a doplnkov č. 2 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre zapracované do textovej i grafickej časti.
3. (ŠOP SR) Upozorňujeme na potrebu stabilizácie plôch s drevinami a prehodnocovanie snáh o zahusťovanie zástavby v meste na úkor zatrávnených plôch a plôch s vegetáciou.
Výhrady máme k bodu č. 17 aktuálnej územnoplánovacej dokumentácie, ktorý sa týka „Požiadavky na zmenu pre realizáciu zámeru „nekonvenčného dopravného systému medzi Podzámskou ulicou a severnou hradbou" naparcelách č. 12/1,8, 33 a 187/11 v k.ú. Nitra (žiadateľ RKC Biskupstvo Nitra).
K projektovej dokumentácii uvedeného zámeru „Prevádzkový objekt Nitriansky hrad, lanovka" sme sa vyjadrovali v našom stanovisku CHKOPN a DL/21-001/2019 zo dňa 18.2.2019, kde sme uvádzali:
Plánovaná stavba bude mať za následok opätovné zníženie rozlohy „zelených trávnatých plôch s drevinovou a krovinovou vegetáciou" v centrálnej mestskej zóne, kde je koncentrácia zastavaných plôch už k dnešnému dňu vysoká. Na tieto skutočnosti sme dlhodobo upozorňovali v našich stanoviskách k územnoplánovacej dokumentácii mesta Nitra. Výstavbou objektu dolnej nástupnej stanice dôjde k zastavaniu celej plochy existujúceho trávnika pri hradnom oplotení na Podzámskej ulici. Realizovaním pozemnej lanovej dráhy bude odstránený drevinový porast hradného kopca na ploche minimálne 600 m2. (6 m šírka lanovej dráhy x 100 m dĺžka lanovej dráhy).
Tento zámer nie je v súlade so zachovaním charakteru Lokálneho biocentra Hradného vrchu, ktorý predstavuje významný ekostabilizačný prvok v území Centrálnej mestskej zóny v Nitre. Preto realizáciu zámeru uvedeného podporadovým číslom 17 neodporúčame.
4. (OÚ Nitra, odbor OPaK) K bodom 13 a 19 požadujeme aleje z domácich druhov drevín, z hľadiska ochrany pred predčasným výrubom žiadame aby dreviny do výsadby boli posudzované z vnútorného hľadiska teda sledovať šírku ekologickej amplitúdy,tolerantnosť k nepriaznivým podmienkam prostredia a k stresovým faktorom / vysoké teploty v lete, sucho, emisie,posypové soli, utláčanie a spevňovanie povrchu pôdy /, regeneračná schopnosť nadzemných a podzemných orgánova podobne. Z priestorového hľadiska sa do veľmi úzkych ulíc odporúčajú taxóny s pravidelnými kompaktnými korunami guľovitého, stĺpovitého alebo vretenovitého tvaru, pre úzke až stredne úzkeulice zasa stromy s kompaktnými kužeľovitými korunami. Do stredne širokých ulíc sú vhodné stromy s úzkouvajcovitou prevažne kompaktnou korunou alebo stromy s korunou kužeľovitou a pyramidálnou. Pre široké

ulicemôžeme použiť vyššie stromy/ 20 m / s pravidelnou vajcovitého tvaru, prípadne oválnou alebo guľovitou redšou korunou.Z uvedeného žiadame aby boli vopred odborne vymedzené druhy drevín na výsadbu.
-K bodu 17 - lanovka je definovaná v prílohe č. 8 zákona č. 24/2006 Z. z. ako činnosť na ktorú je potrebné vykonať zisťovacie konanie v intraviláne od 10 000 m2, v extraviláne od 5000 m2 a v území sústavy chránenýchúzemí bez limitu. (kapitola 14, položka 2).
-K bodu 17 - Hradný vrch je v RÚSES Nitra,(spracovaný v roku 2019 a schválený v roku 2020), ako ekologický významný segment krajiny (EVSK 13). Navrhovaná činnosť, ktorá by mala za dôsledok odstránenie časti zelených plôch z predmetného územia by mala za následok zníženie ekologickej stability územia. Z uvedeného dôvodu túto činnosť neodporúčame.
- K bodu č. 24 - požadujeme minimalizovať dopady zastavaných plôch - kompenzácia zelenou strechou.
- K bodu č. 41 - požadujeme, aby trvalé terasy neboli 100 % zastavané, ale aby mali min. zelený pás.
5. (MŽP SR)
V katastrálnom území centrálnej mestskej zóny v Nitre (ďalej len „predmetné územie") sú evidované skládky odpadov tak, ako sú zobrazené na priloženej mape. Ministerstvo odporúča uvedené skládky odpadov dostatočne zohľadniť v územnoplánovacej dokumentácii.
2. V predmetnom území sú na základe výpisu z Informačného systému environmentálnych záťaží evidované environmentálne záťaže:
- Názov EZ: NR (021) / Nitra - ŽSR- Mechanizačni dopravné stredisko
Názov lokality: ŽSR- Mechanizačno dopravné stredisko
Druh činnosti: železničné depo a stanica
Stupeň priority: EZ so strednou prioritou (K 35 - 65)
Registrovaná ako: A Pravdepodobná environmentálna záťaž

- Názov EZ: NR (011) / Nitra - bývalá ČS PHM na Napervilskej ulici
Názov lokality: bývalá ČS PHM na Napervilskej ulici
Druh činnosti: čerpacia stanica PHM
Stupeň priority: EZ s nízkou prioritou (K < 35)
Registrovaná ako: A Pravdepodobná environmentálna záťaž

- Názov EZ: NR (1663) / Nitra - Chrenová, mazutová kotolňa
Názov lokality: Chrenová, mazutová kotolňa
Druh činnosti: mazutová kotolňa
Stupeň priority: EZ so strednou prioritou (K 35 - 65)
Registrovaná ako: A Pravdepodobná environmentálna záťaž
- Názov EZ: NR (017) / Nitra - Práčovne a čistiarne
Názov lokality: Práčovne a čistiarne
Druh činnosti: chemické čistiarne
Stupeň priority: EZ so strednou prioritou (K 35 - 65)
Registrovaná ako: A Pravdepodobná environmentálna záťaž
- Názov EZ: NR (020) / Nitra - STS Nitra - Levická 3
Názov lokality: STS Nitra - Levická 3
Druh činnosti: skladovanie a distribúcia PHM a mazadiel
Stupeň priority: EZ so strednou prioritou (K 35 - 65)
Registrovaná ako: A Pravdepodobná environmentálna záťaž

- Názov EZ: NR (018) / Nitra - rušňové depo (Cargo)
Názov lokality: Rušňové depo, Cargo a.s.
Druh činnosti železničné depo a stanica;
Stupeň priority: EZ s vysokou prioritou (K > 65)
Registrovaná ako: B Potvrdená environmentálna záťaž
- Názov EZ: NR (012) / Nitra - bývalé sklady PHM na Novozámockej ceste
Názov lokality: bývalé sklady PHM na Novozámockej ceste
Druh činnosti skladovanie a distribúcia palív;
Stupeň priority: EZ s vysokou prioritou (K > 65)
Registrovaná ako: B Potvrdená environmentálna záťaž
- Názov EZ: NR (009) / Nitra - malá vodná elektráreň (ZSE)

Názov lokality: malá vodná elektráreň (ZSE)
Druh činnosti: energetika;
Registrovaná ako: C Sanovaná/rekultivovaná lokalita
- Názov EZ: NR (014) / Nitra - ČS PHM Slovnaft, Chrenová ulica
Názov lokality: ČS PHM Slovnaft, Chrenová ulica
Druh činnosti: čerpacia stanica
Stupeň priority: EZ so strednou prioritou (K 35 - 65)
Registrovaná ako: B Potvrdená environmentálna záťaž
C Sanovaná/rekultivovaná lokalita
Pravdepodobné environmentálne záťaže a environmentálne záťaže môžu negatívne ovplyvniť možnosti ďalšieho využitia územia.
V predmetnom území je zaregistrovaný výskyt aktívnej svahovej deformácie. Nestabilné je aj bezprostredné okolie zaregistrovanej svahovej deformácie, kde je možnosť rozšírenia a aktivizácie existujúcich zosuvov. Hodnotené územie patrí do rajónu stabilných území. Územie je citlivé na väčšie antropogénne zásahy.Orgány územného plánovania sú podľa § 20 ods. 1 geologického zákona povinné v textovej a grafickej časti územnoplánovacej dokumentácie zohľadniť výsledky geologických prác, v konkrétnom prípade výsledky inžinierskogeologického prieskumu spracované v záverečnej správe: Atlas máp stability svahov SR v M 1 : 50 000 (Šimeková, Martinčeková a kol., 2006), ktorý je prístupný na mapovom serveri Štátneho geologického ústavu Dionýza Štúra Bratislava (http://apl.geology.sk/atlassd/). Na webových stránkach sú dostupné aj ďalšie údaje a informácie o zaregistrovaných svahových deformáciách: http://apl.geology.sk/geofond/zosuvy/.
Svahové deformácie v predmetnom území negatívne ovplyvňujú možnosti využitia územia pre stavebné účely.
4. Predmetné územie spadá do nízkeho až stredného radónového rizika, tak ako je to zobrazené na priloženej mape. Stredné radónové riziko môže negatívne ovplyvniť možnosti ďalšieho využitia územia.
5. Informácie o geotermálnej energii v predmetnom území sú k dispozícii na webovej stránke Štátneho geologického ústavu Dionýza Štúra – aplikácia Atlas geotermálnej energie http://apl.geology.sk/mapportal/#/aplikacia/14.
Podľa § 20 ods. 3 geologického zákona ministerstvo vymedzuje ako riziká stavebného využitia územia:
a) výskyt aktívnych zosuvov. Územia s výskytom aktívnych svahových deformácií nie sú vhodné pre stavebné účely.
b) prítomnosť environmentálnych záťaží NR (018) / Nitra - rušňové depo (Cargo), NR (012) / Nitra - bývalé sklady PHM na Novozámockej ceste s vysokou prioritou riešenia (hodnota K ≥ 65 podľa klasifikácie environmentálnej záťaže v Informačnom systéme environmentálnych záťaží). Vhodnosť a podmienky stavebného využitia územia s výskytom environmentálnej záťaže s vysokou prioritou riešenia je potrebné posúdiť a overiť geologickým prieskumom životného prostredia.
c) výskyt stredného radónového rizika. Vhodnosť a podmienky stavebného využitia územia s výskytom stredného radónového rizika je potrebné posúdiť podľa zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a vyhlášky č. 98/2018 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o obmedzovaní ožiarenia pracovníkov a obyvateľov z prírodných zdrojov ionizujúceho žiarenia.

Verejnosť sa k navrhovanému strategickému dokumentu v priebehu zisťovacieho konania osobitne nevyjadrila a ani nedoručila žiadne stanovisko v zákonnej lehote, ani do vydania tohto rozhodnutia.
Okresný úrad Nitra, odbor starostlivosti o životné prostredie, v rámci zisťovacieho konania, posúdil oznámenie o strategickom dokumente z hľadiska jeho povahy a rozsahu zmien, miesta vykonávania, najmä jeho únosného zaťaženia a ochranu poskytovanú podľa osobitných predpisov, významu očakávaných vplyvov na životné prostredie a zdravie obyvateľstva, pričom podľa § 7 ods. 4 písm. a) zákona o posudzovaní vplyvov zároveň prihliadal na kritéria pre zisťovacie konanie uvedené v prílohe č. 3 zákona o posudzovaní vplyvov, stanoviská doručené k oznámeniu o vypracovaní strategického dokumentu od dotknutých orgánov a zainteresovaných subjektov a rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia. Z dotknutých orgánov nikto nepožadoval posudzovanie strategického dokumentu podľa zákona o posudzovaní vplyvov.
Vyhodnotenie kritérií pre zisťovacie konanie podľa prílohy č. 3 zákona o posudzovaní vplyvov:

1. Relevantnosť strategického dokumentu pre integráciu environmentálnych vrátane zdravotných otázok, predovšetkým z hľadiska podpory udržateľného rozvoja

Uskutočnením predloženej zmeny sa nepredpokladajú zmeny vplyvu strategického dokumentu na životné prostredie, ako ani v oblasti udržateľného rozvoja.

2. Rozsah, v ktorom strategický materiál vytvára rámec pre navrhované projekty a iné aktivity, či už z hľadiska jeho lokalizácie, povahy, veľkosti a prevádzkových podmienok, alebo z hľadiska alokácie zdrojov.
Cieľom návrhov zmien strategického dokumentu je úprava záväzných a smerných regulatívov so zameraním na ochranu životného prostredia a formovania sústavy
verejných priestorov v štruktúre ulíc a námestí najmä:
- zmena pomeru zastavanosti a zelene vo vnútroblokoch najmä uzatvorených bytových komplexoch v prospech percenta zelene,
- stanovenie a rozšírenie plôch tzv. intaktnej zelene v rámci centrálnej mestskej zóny, t. j. plochy, na ktorých nebude možná výstavba,
- stanovenie lokalít pre rozvoj tzv. "vilových štvrtí",
- prehodnotenie verejnoprospešných stavieb
- rozšírenie niektorých uličných priestorov pre realizáciu alejovej výsadby stromov a umiestnenie cyklotrasy.

3. Rozsah, v rámci ktorého strategický dokument ovplyvňuje iné strategické materiály, vrátane hierarchicky zostavených strategických materiálov.
Zmena strategického dokumentu nemení rozsah, v rámci ktorého strategický dokument ovplyvňuje iné strategické materiály. Rozsah zostáva nezmenený oproti už posúdenému stavu strategického dokumentu.
4. Environmentálne problémy vrátane zdravotných problémov, ktoré sú relevantné z hľadiska strategického materiálu.
Vykonaním navrhovanej zmeny sa nepredpokladajú žiadne environmentálne problémy.
5. Povaha environmentálnych vplyvov vrátane vplyvov na zdravie, ako sú pravdepodobnosť, trvanie, frekvencia, kumulatívny charakter vplyvov, možnosť vrátenia do pôvodného stavu, veľkosť a rozsah (napr. geografická oblasť alebo počet obyvateľov, ktoré budú pravdepodobne ovplyvnené), hodnota a zraniteľnosť pravdepodobne dotknutého územia z hľadiska zvláštnych prírodných charakteristík alebo kultúrneho dedičstva, prekročených noriem kvality životného prostredia, alebo hraničných hodnôt, alebo intenzívneho využívania územia.
Neočakáva sa zmena povahy environmentálnych vplyvov vrátane vplyvov na zdravie oproti už identifikovaným vplyvom.
6. Environmentálne riziká vrátane zdravotných rizík.
Zmena strategického dokumentu nepredpokladá priamy vplyv na zdravotný stav obyvateľstva, resp. vplyv odlišný od už posúdených vplyvov v rámci procesu SEA.
7. Cezhraničný charakter vplyvov.
Zmena strategického dokumentu nemá vplyv na životné prostredie presahujúci štátne hranice.
8. Rozsah, v rámci ktorého strategický dokument ovplyvní hodnotné alebo citlivé oblasti, ako je krajina s uznaným národným alebo medzinárodným štatútom ochrany [napr. chránené územia a ich ochranné pásma, navrhované chránené vtáčie územia, územia európskeho významu, európska sústava chránených území (Natura 2000), chránené vodohospodárske oblasti]
Navrhovaná zmena strategického dokumentu nebude mať negatívny vplyv na chránené územia.
9. Význam strategického dokumentu pre uplatňovanie osobitných predpisov v oblasti životného prostredia.
Vykonanou zmenou nedochádza k zmene uplatňovania osobitných predpisov v oblasti životného prostredia.

Na základe komplexných výsledkov zisťovacieho konania strategický dokument nemá pravdepodobne významný vplyv na životné prostredie a vznesené požiadavky sa v prevažnej miere vzťahujú na proces spracovania, prerokovania a schválenia strategického dokumentu a na neho nadväzujúcich projektov, ich riešenie bude predmetom konania podľa osobitných predpisov a príslušný orgán ich zahrnul do konkrétnych požiadaviek vo vzťahu k strategickému dokumentu, ktoré bude potrebné zohľadniť v tomto procese.
Na základe výsledkov zisťovacieho konania rozhodol príslušný orgán tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia. Z predloženého strategického dokumentu nevyplývajú žiadne vplyvy na životné prostredie presahujúce štátne hranice.
Ak sa zistí, že skutočné vplyvy posudzovaného dokumentu sú väčšie, ako sa v ňom uvádza, obstarávateľ je povinný zabezpečiť opatrenia na zosúladenie skutočného vplyvu s vplyvom uvedeným v strategickom dokumente a v súlade s podmienkami určenými podľa osobitných predpisov.

Týmto záverom zisťovacieho konania nie je dotknutá povinnosť posudzovania konkrétnych činností podliehajúcich posudzovaniu podľa uvedeného zákona.

Upozornenie: Nakoľko sa jedná o strategický dokument s miestnym dosahom podľa § 7 ods. 7 zákona dotknutá obec bezodkladne informuje o tomto rozhodnutí verejnosť spôsobom v mieste obvyklým.

Poučenie

Zisťovacie konanie sa nevykonáva podľa zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok), a preto sa voči nemu nemožno odvolať.
Toto rozhodnutie možno preskúmať súdom.
Zmeny a doplnky č. 2 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre je dokument s miestnym dosahom, preto v súlade s § 7 ods. 7 zákona dotknutá obec bez zbytočného odkladu informuje verejnosť o tomto rozhodnutí spôsobom v mieste obvyklým.

Interný rozdeľovník: OÚ Nitra: odbory CDaPK, KR, PaL, OSZP2, VaBP

Ing. Jana Latečková
vedúca odboru

Informatívna poznámka - tento dokument bol vytvorený elektronicky orgánom verejnej moci

IČO: 00151866 Sufix: 10223

Doručuje sa
Mesto Nitra, Štefánikova trieda 80, 949 01 Nitra, Slovenská republika
Štátna ochrana prírody Správa CHKO Ponitrie, Samova 3, 949 01 Nitra, Slovenská republika
Ministerstvo životného prostredia Slovenskej republiky, Sekcia vôd, Odbor manažmentu povodí a ochrany pred povodňami , Námestie Ľ. Štúra , 812 35 Bratislava, Slovenská republika
Krajský pamiatkový úrad Nitra, námmestie Jána Pavla II , 949 01 Nitra, Slovenská republika
KRHZZ v Nitre, Dolnočermánska 64, 949 01 Nitra, Slovenská republika
Dopravný úrad, Letisko M. R. Štefánika , 823 05 Bratislava - mestská časť Ružinov, Slovenská republika
Regionálny úrad verejného zdravotníctva Nitra, Štefánikova 58, 949 63 Nitra, Slovenská republika
Úrad Nitrianskeho samosprávneho kraja, Rázusova 2/A, 949 01 Nitra, Slovenská republika
Okresný úrad Nitra, Štefánikova trieda 69, 949 01 Nitra, Slovenská republika

Zápisnica
z prerokovania požiadaviek , pripomienok a odporúčaní rozhodnutia zo zisťovacieho konania číslo:
OÚ-NR- OSZP3-2021/013945- 010 zo dňa 25. 03. 2021

Dňa 21. 06. 2021 sa uskutočnilo rokovanie na Okresnom úrade Nitra, odbore starostlivosti o životné prostredie vo veci dohodnutia spôsobu a rozsahu zapracovania pripomienok a požiadaviek rozhodnutia zo zisťovacieho konania číslo OÚ- NR-OSZP3-2021/013945- 010 zo dňa 25. 03. 2021 do návrhu Zmien a doplnkov č.2 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre v rozsahu príslušnom zmenám a doplnkom územnoplánovacej dokumentácie.

Rokovania sa zúčastnili:

za Okresný úrad Nitra:

Ing. Sibyla Lopošová
Oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek ŽP

.....

za obstarávateľa Mesto Nitra, Mestský úrad Nitra:

Ing. arch. Eva Ligačová
Odborný referent ÚHA

.....

Prítomní dohodli spôsob a rozsah zapracovania jednotlivých pripomienok a odporúčaní rozhodnutia zo zisťovacieho konania číslo OÚ- NR-OSZP3-2021/013945- 010 zo dňa 25. 03. 2021 do návrhu Zmien a doplnkov č. 2 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre v rozsahu príslušnom zmenám a doplnkom územnoplánovacej dokumentácie:

Zo stanovísk doručených k oznámeniu o vypracovaní strategického dokumentu vyplynuli nasledujúce pripomienky a požiadavky, na ktoré musí obstarávateľ prihliadať a rešpektovať ich v ďalšom procese schvaľovania strategického dokumentu:

1. Strategický dokument „ Zmeny a doplnky č. 2 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre“ nesmie byť v rozpore s Územným plánom regiónu Nitrianskeho kraja schváleným uznesením č. 113/2012 z 23. riadneho zasadnutia Zastupiteľstva Nitrianskeho samosprávneho kraja konaného dňa 14. mája 2012 a jeho záväznou časťou vyhlásenou Všeobecne záväzným nariadením NSK č. 2/2012 a ani s jeho Zmenami a doplnkami č. 1 schválenými uznesením č. 111/2015 zo 16. riadneho zasadnutia Zastupiteľstva Nitrianskeho samosprávneho kraja

konaného dňa 20. júla 2015 a ich záväznou časťou vyhlásenou Všeobecne záväzným nariadením NSK č. 6/2015.

spôsob zapracovania:

Zosúladenie návrhu zmien a doplnkov č. 2 ÚPN CMZ v Nitre, s nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou vyplýva zo stavebného zákona.

Návrh zmien a doplnkov č. 2 ÚPN CMZ v Nitre je v súlade s ÚPNO mesta Nitra a dokumentáciou vyššieho stupňa.

2. V schválenej textovej časti Územného plánu mestskej zóny v Nitre - kapitola 2.11.11 Ochranné pásma, bod b) je potrebné doplniť text nasledovne: „Riešené územie Centrálnej mestskej zóny v Nitre sa nachádza v ochranných pásmach Letiska Nitra (ďalej len„letisko"), určených rozhodnutím Leteckého úradu Slovenskej republiky (právny predchodca Dopravného úradu) č. 3151/313-1097-OP/2008, vydaným dňa 23.03.2009, v ochranných pásmach leteckých pozemných zariadení všesmerového rádiového majáka D-VOR a merača vzdialenosti DME – Nitra D-VOR/DME NIT, určených rozhodnutím Leteckého úradu Slovenskej republiky č. 313-636-OP/2001-2968 zo dňa 30.07.2001 a v ochranných pásmach Heliportu Fakultnej nemocnice Nitra, určených rozhodnutím Dopravného úradu č. 1169/2019/ROP-030- OP/14009-MK zo dňa 23.05.2019, z ktorých vyplývajú obmedzenia spomenuté v stanovisku DÚ, ktoré je citované v odôvodnení tohto rozhodnutia. OU-NR-OSZP3-2021/013945-0032432/2021 2 / 9

spôsob zapracovania:

V textovej časti bude doplnený text, týkajúci sa ochranných pásiem, v smernej časti kapitola 2. 11. 11 Ochranné pásma, bod b) s nasledovným textom: „Riešené územie Centrálnej mestskej zóny v Nitre sa nachádza v ochranných pásmach Letiska Nitra (ďalej len „letisko"), určených rozhodnutím Leteckého úradu Slovenskej republiky (právny predchodca Dopravného úradu) č. 3151/313-1097-OP/2008, vydaným dňa 23.03.2009 a v ochranných pásmach Heliportu Fakultnej nemocnice Nitra, určených rozhodnutím Dopravného úradu č. 1169/2019/ROP-030- OP/14009-MK zo dňa 23.05.2019."

V grafickej časti vo výkrese dopravy a v komplexnom návrhu budú zakreslené pásma ochrany Heliportu.

Riešené územie sa nenachádza v ochranných pásmach leteckých pozemných zariadení všesmerového rádiového majáka D-VOR a merača vzdialenosti DME – Nitra D-VOR/DME NIT, určených rozhodnutím Leteckého úradu Slovenskej republiky č. 313-636-OP/2001-2968 zo dňa 30.07. 2001.

3. Stabilizovať plochy s drevinami a prehodnocovať snahy o zahusťovanie zástavby v meste na úkor zatrávnených plôch.

spôsob vyhodnotenia:

všeobecná pripomienka bez konkretizácie k navrhovaným zmenám – vo svojej podstate je obsiahnutá v schválenom ÚPN CMZ v znení neskorších zmien a doplnkov č. 1 a v návrhu zmien a doplnkov č. 2 ÚPN CMZ v Nitre.

4. Realizáciu zámeru uvedeného pod poradovým číslom 17 neodporúčame.

spôsob vyhodnotenia:

formulovaná pripomienka „neodporúčame" má charakter informácie, ktorú obstarávateľ môže zobrať na vedomie. Pre realizáciu zámeru bude stanovená podmienka minimalizácie zásahu do zelených plôch hradného kopca.

5. K bodom 13 a 19 požadujeme aleje z domácich druhov drevín.
spôsob zapracovania:
V textovej časti bude doplnený text: „ Aleje stromov prioritne realizovať z domácich druhov drevín".

6. Z hľadiska ochrany pred predčasným výrubom žiadame aby dreviny do výsadby boli posudzované z vnútorného hľadiska teda sledovať šírku ekologickej amplitúdy, tolerantnosť k nepriaznivým podmienkam prostredia a k stresovým faktorom / vysoké teploty v lete, sucho, emisie, posypové soli, utláčanie a spevňovanie povrchu pôdy /, regeneračná schopnosť nadzemných a podzemných orgánov a podobne.
spôsob zapracovania:
V textovej časti bude doplnený text: „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, utláčanie a spevňovanie povrchu pôdy), regeneračná schopnosť nadzemných a podzemných orgánov a podobne. "

7. Z priestorového hľadiska do veľmi úzkych ulíc odporúčame taxóny s pravidelnými kompaktnými korunami guľovitého, stĺpovitého alebo vretenovitého tvaru, pre úzke až stredne úzke ulice stromy s kompaktnými kužeľovitými korunami. Do stredne širokých ulíc sú vhodné stromy s úzkou vajcovitou prevažne kompaktnou korunou alebo stromy s korunou kužeľovitou a pyramidálnou. Pre široké ulice môžeme použiť vyššie stromy/ 20 m / s pravidelnou vajcovitého tvaru, prípadne oválnou alebo guľovitou redšou korunou. Z uvedeného žiadame aby boli vopred odborne vymedzené druhy drevín na výsadbu.
spôsob zapracovania:
V textovej časti bude doplnený text: „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 kužeľovitými korunami. Do stredne širokých ulíc, stromy s úzkou vajcovitou, prevažne kompaktnou korunou, alebo stromy s korunou kužeľovitou a pyramidálnou. Pre široké ulice sú odporúčané vyššie stromy/ 20 m / s pravidelnou korunou vajcovitého tvaru, prípadne oválnou alebo guľovitou redšou korunou".

8. K bodu 17 - lanovka je definovaná v prílohe č. 8 zákona č. 24/2006 Z. z. ako činnosť na ktorú je potrebné vykonať zisťovacie konanie v intraviláne od 10 000 m2, v extraviláne od 5000 m2 a v území sústavy chránených území bez limitu. (kapitola 14, položka 2).
spôsob vyhodnotenia:
pripomienka má informatívny charakter - uvedenú informáciu obstarávateľ berie na vedomie pre procesnú činnosť v územnom a stavebnom konaní.

9. K bodu č. 24 - požadujeme minimalizovať dopady zastavaných plôch - kompenzácia zelenou strechou.
spôsob vyhodnotenia:
relevantná požiadavka jej podstata je obsiahnutá v schválenom ÚPN CMZ v znení neskorších zmien a doplnkov č. 1 s upresnením podmienok v navrhovaných zmenách a doplnkoch č. 2 ÚPN CMZ v Nitre.

10. K bodu č. 41 - požadujeme, aby trvalé terasy neboli 100 % zastavané, ale aby mali min. zelený pás.
spôsob vyhodnotenia:
exteriérové terasy v CMZ sú chápané ako sezónne, prevádzkovo vyhradené plochy na jestvujúcich verejných spevnených plochách s obmedzením, minimalizovaním stavebného

zásahu do verejnej spevnenej plochy a z tohto dôvodu je všeobecná požiadavka na realizovanie zeleného pásu pri terasách (dočasného charakteru) neadekvátna. Zeleň bude požadovaná vo forme črepníkovej zelene.

11. V katastrálnom území centrálnej mestskej zóny v Nitre (ďalej len „predmetné územie") sú evidované skládky odpadov, uvedené skládky odpadov dostatočne zohľadniť v územnoplánovacej dokumentácii.
spôsob vyhodnotenia:
v území CMZ respektíve v riešenom území ÚPN - CMZ v Nitre nie sú evidované žiadne skládky odpadov. Návrh ÚPN nevytvára podmienky na vytváranie skládok odpadu v centrálnej mestskej zóne. Definované environmentálne záťaže vo vyjadrení MŽP SR sa nachádzajú mimo riešené územie ÚPN - CMZ v Nitre.

12. Zohľadniť stredné radónové riziko v možnosti ďalšieho využitia územia.
spôsob vyhodnotenia:
informáciu týkajúcu sa pripomienky zohľadnenia stredného radónového rizika v možnosti ďalšieho využitia riešeného územia obstarávateľ zapracuje do textovej časti pre procesnú činnosť v územnom a stavebnom konaní.

13. Orgány územného plánovania sú podľa § 20 ods. 1 geologického zákona povinné v textovej a grafickej časti územnoplánovacej dokumentácie zohľadniť výsledky geologických prác, v konkrétnom prípade výsledky inžinierskogeologického prieskumu spracované v záverečnej správe: Atlas máp stability svahov SR v M 1 : 50 000 (Šimeková, Martinčeková a kol., 2006), ktorý je prístupný na mapovom serveri Štátneho geologického ústavu Dionýza Štúra Bratislava (http://apl.geology.sk/atlassd/). Na webových stránkach sú dostupné aj ďalšie údaje a informácie o zaregistrovaných svahových deformáciách: http://apl.geology.sk/geofond/zosuvy/. Svahové deformácie v predmetnom území negatívne ovplyvňujú možnosti využitia územia pre stavebné účely.
spôsob vyhodnotenia:
Informácia o aktívnej svahovej deformácii hradného kopca znázornená v informačnom systéme na webovej stránke Štátneho geologického ústavu Dionýza Štúra bude zapracovaná do textovej časti ÚPN- CMZ v Nitre pre procesnú činnosť v územnom a stavebnom konaní.

14. Rešpektovať riziká stavebného využitia uvedené v stanovisku MŽP SR, uvedeného v odôvodnení tohto rozhodnutia.
spôsob vyhodnotenia:
Informáciu týkajúcu sa pripomienky zohľadnenia stredného radónového rizika v možnosti ďalšieho využitia riešeného územia obstarávateľ zapracuje do textovej smernej časti pre procesnú činnosť v územnom a stavebnom konaní.
Na podklade výpisu z informačného systému environmentálnych záťaží sa v riešenom území zóny sa nenachádzajú environmentálne záťaže.
Informácia o aktívnej svahovej deformácii hradného kopca znázornená v informačnom systéme na webovej stránke Štátneho geologického ústavu Dionýza Štúra bude zapracovaná do textovej časti ÚPN- CMZ v Nitre pre procesnú činnosť v územnom a stavebnom konaní.

Okresný úrad Nitra, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia ako príslušný orgán štátnej správy **súhlasí** s vyhodnotením a navrhovaným spôsobom zapracovania požiadaviek a pripomienok formulovaných vo výrokovej časti rozhodnutia zo zisťovacieho konania číslo OÚ- NR-OSZP3-2021/013945- 010 zo dňa 25. 03. 2021 do návrhu Zmien a doplnkov č.2 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre vo vyššie dohodnutom rozsahu.

Rozdeľovník pre: Oznámenie o prerokovaní návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „ ZMENY A DOPLNKY Č. 2 ÚZEMNÉHO PLÁNU CENTRÁLNEJ MESTSKEJ ZÓNY V NITRE “

---

1. **Úrad Nitrianskeho samosprávneho kraja, odbor strategických činností, Rázusova 2A, 94901 Nitra**
2. **Ministerstvo obrany SR, Správa nehnuteľného majetku a výstavby, Kutuzovova 8, 832 47 Bratislava**
3. **Ministerstvo životného prostredia SR, Nám. Ľ Štúra 1, 812 35 Bratislava**
4. **Ministerstvo dopravy a výstavby SR, Námestie slobody 6, 810 05 Bratislava**
5. Ministerstvo hospodárstva SR, Mlynské nivy 44/a, 827 15 Bratislava 212
6. Archeologický ústav SAV, Akademická 2,94901 Nitra
7. **Krajský pamiatkový úrad Nitra, Námestie Jána Pavla II. 8, 949 01 Nitra**
8. **Okresný úrad Nitra, Odbor výstavby a bytovej politiky, Oddelenie územného plánovania, J. Vuruma 1,94901 Nitra**
9. Okresný úrad Nitra, Odbor civilnej ochrany a krízového riadenia, Štefánikova trieda 69, 94901 Nitra
10. Okresný úrad Nitra, Odbor opravných prostriedkov, Štefánikova trieda 69,94901 Nitra
11. Okresný úrad Nitra, Katastrálny odbor, Štefánikova trieda 69,94901 Nitra
12. Okresný úrad Nitra, Odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, Štefánikova Trieda 69,94901 Nitra
13. **Okresný úrad Nitra, Odbor starostlivosti o životné prostredie, Štefánikova trieda 69,94901 Nitra**
14. Okresný úrad Nitra, Odbor školstva, Štefánikova trieda 69, 949 0 1 Nitra
15. Okresný úrad Nitra, Pozemkový a lesný odbor, Štefánikova trieda 69,94901 Nitra
16. Obvodný banský úrad v Bratislave, Mierová 19, 821 05 Bratislava
17. Regionálna veterinárna a potravinová správa SR, Akademická 1, 949 80 Nitra
18. Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Nitre, Dolnočermánska 64, 949 01 Nitra
19. **Dopravný úrad, Divízia civilného letectva, Letisko M. R. Štefánika, 823 05 Bratislava**
20. Regionálna správa a údržba ciest Nitra a.s., Štúrova 147,94965 Nitra
21. **Národná diaľničná spoločnosť, a.s., Dúbravská cesta 14, 841 04 Bratislava**
22. Slovenská správa ciest GR, Investičná výstavba a správa ciest, Miletičova 19, 820 05 Bratislava
23. **Železnice SR, Generálne riaditel'stvo, Odbor rozvoja, Klemensova 8, 813 61 Bratislava**
24. **Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Nitre, Štefánikova trieda 58, 949 63 Nitra**
25. Rímskokatolícka cirkev, Biskupstvo Nitra, Námestie Jána Pavla II. č. 7, 950 50 Nitra
26. Slovenské elektrárne, a.s., Mlynské nivy 47,821 09 Bratislava 2
27. **SPP - distribúcia a.s., Mlynské nivy 44/b, 825 19 Bratislava**

28. Nitrianska teplárenská spoločnosť, a.s. Nitra, Janka Kráľa 122, 949 0 1 Nitra
29. Slovenský pozemkový fond, Búdková 36, 817 15 Bratislava
30. **Slovenský vodohospodársky podnik Š.p., OZ Piešťany, Nábrežie I. Krasku /834/3, 921 80 Piešťany**
31. Slovenské biologické služby a.s., Kremnická 2, 97405 Banská Bystrica
32. SVP, š. p., OZ Piešťany, Správa dolnej Nitry, Za hydrocentrálou 8, 949 01 Nitra
33. **Štátny geologický ústav DŠ, Mlynská dolina 1, 817 04 Bratislava**
34. Štátna ochrana prírody SR, Správa CHKO Ponitrie, Samova 3,94901 Nitra
35. Telekomunikačný úrad SR, Továrenská 7, P.O. Box 40,82855 Bratislava 24
36. Slovak Telekom a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
37. Slovenská pošta, a.s., Partizánska cesta č.9, 975 99 Banská Bystrica 1
38. Slovenská pošta a.s., Regionálne poštové centrum, Cintorínska **11**, 950 30 Nitra
39. Orange Slovensko, a.s., technické oddelenie. Metodova 8, 821 08 Bratislava
40. 02 Slovakia, s.r.o., Einsteinova 24,851 01 Bratislava
41. SATRO s.r.o., Hodonínska 25, 841 03 Bratislava
42. Západoslovenská energetika, a. s., Regionálna správa sietí, Čulenova 6, 816 47 Bratislava
43. **Západoslovenská vodárenská spoločnosť a.s., OZ Nitra, Nábrežie za hydrocentrálou 4, 949 60 Nitra**
44. **Transpetrol, a.s., Šumavská 38, 821 08 Bratislava 2**
45. **Úrad geodézie, kartografie a katastra SR, P.O. BOX 57, Chlumeckého 2, 820 12 Bratislava**
46. Inšpektorát práce Nitra, Jelenecká 49,95038 Nitra
47. Colný úrad Nitra, Priemyselná 5, 950 50 Nitra
48. **Štatistický úrad SR - pracovisko ŠÚ SR v Nitre, Rázusova 9, 949 55 Nitra**
49. Krajské riaditeľstvo policajného zboru Nitra, Pieskova 32, 949 01Nitra
50. ODI OR PZ Nitra, Nábrežie mládeže 1,95008 Nitra
51. **Výbor mestskej časti č.2 – Staré mesto**
52. **Komisia Mestského zastupiteľstva v Nitre pre územné plánovanie, architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť**
53. Komisia Mestského zastupiteľstva v Nitre pre mestskú mobilitu
54. Komisia Mestského zastupiteľstva v Nitre pre životné prostredie, verejný poriadok komunálne činnosti
55. Odbor stavebného poriadku, MsÚ Nitra, Štefánikova 60,94901 Nitra
56. Odbor dopravy, MsÚ Nitra, Štefánikova 60,94901 Nitra
57. Odbor životného prostredia, MsÚ Nitra, Štefánikova 60,94901 Nitra

Pripomienky občanov:

58. **Mário H.**
59. **Ján L.**
60. **Michal Š.**
61. **Štefan K.**

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

Úrad Nitrianskeho samosprávneho kraja

Rázusova 2A, 949 01 NITRA

Mesto Nitra
Štefánikova tr. 60
950 06 Nitra

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Nitra
ÚHA8967/2021 24.06.2021	CS 8763/2021 CZ 23178/2021	Ing. Tatiana Beláková 037/6925990	15.07.2021

Vec
Zmeny a doplnky č. 2 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre — stanovisko

Úrad Nitrianskeho samosprávneho kraja (ÚNSK) podľa ustanovení zákona č. 416/2001 Z. z. *o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a na vyššie územné celky a v zmysle § 22 Zákona o územnom plánovaní a stavebnom poriadku č. 50/1976 Zb.* v znení neskorších predpisov vydáva k oznámeniu o začatí prerokovania územnoplánovacej dokumentácie Zmeny a doplnky č. 2 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre, ktoré bolo na náš úrad doručené dňa 24.06.2021, nasledovné stanovisko:

Mesto Nitra, ako obstarávateľ územnoplánovacej dokumentácie, oznámilo dotknutým orgánom štátnej správy, samosprávnemu kraju, obciam, fyzickým osobám, právnickým osobám a ostatnej verejnosti v meste Nitra, že v zmysle § 22 a § 23 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov, uskutočňuje prerokovanie územnoplánovacej dokumentácie Zmeny a doplnky č. 2 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre. Dokumentáciu spracovala architektonická kancelária San-Huma ´90, s. r. o., Župné námestie č. 9, 949 01 Nitra.

Hlavným cieľom obstarania Z a D č. 2 ÚPN – CMZ v Nitre je úprava záväzných a smerných regulatívov so zameraním na ochranu životného prostredia a formovanie sústavy verejných priestorov v štruktúre ulíc a námestí, najmä:

- zmena pomeru zastavanosti a zelene vo vnútroblokoch uzatvorených bytových komplexoch v prospech percenta zelene
- stanovenie a rozšírenie plôch tzv. intaktnej zelene v rámci centrálnej mestskej zóny, t. j. plôch, na ktorých nebude možná výstavba
- stanovenie lokalít pre rozvoj tzv. "vilových štvrtí"
- prehodnotenie verejnoprospešných stavieb
- rozšírenie niektorých uličných priestorov pre realizáciu alejovej výsadby stromov a umiestnenie cyklotrasy

Zmeny a doplnky č. 2 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre nesmú byť v rozpore s Územným plánom regiónu Nitrianskeho kraja schváleným uznesením č. 113/2012 z 23. riadneho zasadnutia Zastupiteľstva Nitrianskeho samosprávneho kraja konaného dňa 14. mája 2012 a jeho záväznou časťou vyhlásenou Všeobecne záväzným nariadením NSK č. 2/2012 a ani s jeho Zmenami a doplnkami č. 1 schválenými uznesením č. 111/2015 zo 16. riadneho zasadnutia Zastupiteľstva Nitrianskeho samosprávneho kraja konaného dňa 20. júla 2015 a ich záväznou časťou vyhlásenou Všeobecne záväzným nariadením NSK č. 6/2015.

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

Úrad Nitrianskeho samosprávneho kraja nemá k Zmenám a doplnkom č. 2 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre za dodržania horeuvedených podmienok ďalšie pripomienky.

S pozdravom

JUDr. Eva Gyurovszká
vedúca odboru strategických činností

2. Ministerstvo obrany SR, Správa nehnuteľného majetku a výstavby, Kutuzovova 8, 832 47 Bratislava

RF036345683SK

MINISTERSTVO OBRANY SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Úrad správy majetku štátu
Agentúra správy majetku
Kutuzovova 8, 832 47 Bratislava

Mesto Nitra
Mestský úrad v Nitre
950 06 NITRA, Štefánikova trieda 60
Dátum: -2 -07- 2021
Evidenčné číslo: 1/ 110959
Číslo spisu: 8967/21
Prílohy/listy:

Mestský úrad
Štefánikova tr. 60
950 06 Nitra

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje	Bratislava
UHA8967/2021 17.6.2021	ASM – 80 – 1519/2021	Mgr. Kováčová	29. júna 2021

Vec :
„ZaD č. 2. ÚP centrálnej mestskej zóny v Nitre, prerokovanie“ - stanovisko

K Vašej žiadosti o vydanie stanoviska k prerokovaniu **„ZaD č. 2, ÚP centrálnej mestskej zóny v Nitre“** v lokalite Nitra Vám, ako organizačná zložka oprávnená vydávať záväzné stanoviská Ministerstva obrany Slovenskej republiky podľa §7 zákona č. 319/2002 Z. z. o obrane Slovenskej republiky v znení neskorších predpisov a § 125 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, zasielame nasledovné stanovisko:

Ministerstvo obrany SR/Agentúra správy majetku Bratislava má pripomienky, lebo v riešenom území má zvláštne územné požiadavky.

Požadujeme zachovať všetky vojenské objekty v riešenom území mesta a rešpektovať ich ochranné pásma. Nakoľko vojenské objekty budú aj naďalej dlhodobo využívané ozbrojenými silami, je nevyhnutné rešpektovať ich ochranné pásma a túto skutočnosť je treba zohľadniť aj pri prerokovaní ÚP CMZ. Je nutné prihliadať na všetky aspekty akýchkoľvek zásahov do územno – plánovacej dokumentácie s možným vplyvom na dislokáciu a činnosť OS SR, najmä na priestory (objekty) dislokácie OS SR Kasárne Krškanské Nitra, Kasárne Obrancov mieru Nitra a ich bezpečnostné pásma.

Upozorňujeme, že na moste cez rieku Nitra v obci Nitra (Mlynárce), ďalej na moste cez rieku Nitra v obci Nitra a na moste cez žel. trať sz. obce Mlynárce sa nachádzajú stále osobitné zariadenia.Zo záujmových dôvodov OS SR pri obstarávaní nového ÚPN mesta Nitra a následnej realizácii jednotlivých plánovaných stavebných celkov ÚPN mesta Nitra požadujeme zabezpečiť prejazdnosť (obslužnosť) komunikácií R1, R1A, I/51, I/64, I/65, II/513, II/562, II/593, III/1661, III/1674, III/1677 a miestnej komunikácie Staničná ulica o minimálnej šírke jedného jazdného pruhu 3,5m. Ďalej železničných tratí č. 122 (Nitrianske Pravno – Nové Zámky) a č. 123 (Kozárovce – Dražovce, Lužianky – Leopoldov) v zasiahnutom úseku stavby alebo núdzovú prevádzku daných úsekov s využitím obchádzkových železničných tratí.

Konkrétne požiadavky na jednotlivé projekty, zadania alebo zmeny územného plánu **je potrebné** predložiť osobitne.

Telefón	E-mail	Internet	IČO
+421 960 327 573	helena.kovacova@mod.gov.sk	www.mosr.sk	30845572

2

Pre množstvo zvolávaných rokovaní a vzhľadom k iným plánovaným úlohám sa nemôže zástupca MO SR – Agentúra správy majetku Bratislava Vášho prerokovania dňa 14.07.2021 zúčastniť. Prosíme, aby ste jeho neúčasť ospravedlnili.

Mgr. Ján BUČAN
riaditeľ

Telefón	E-mail	Internet	IČO
+421 960 327 573	**helena.kovacova@mod.gov.sk**	**www.mosr.sk**	**30845572**

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

Elektr. podatelna došlo 19. JÚL 2021 | Ev. č. 124038/21 4

č. ÚHA 8967/21

MINISTERSTVO
ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA
SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Sekcia geológie a prírodných zdrojov
Odbor štátnej geologickej správy

Mesto Nitra
Mestský úrad
Štefánikova tr. 60
950 06 Nitra

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/☎	Bratislava
ÚHA 8967/2021	5454/2021-5.3	Mgr. Doboš	09. 07. 2021
17. 06. 2021	36966/2021	02/59564230	

Vec
Oznámenie o prerokovaní Zmien a doplnkov č.2 Územného plánu centrálnej mestskej zóny v Nitre – stanovisko

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

1. Na území centrálnej mestskej zóny v Nitre (ďalej len „predmetné územie“) sú na základe výpisu z Informačného systému environmentálnych záťaží evidované environmentálne záťaže:

Názov EZ:	NR (021) / Nitra – ŽSR – Mechanizačno dopravné stredisko
Názov lokality:	ŽSR – Mechanizačno dopravné stredisko
Druh činnosti:	železničné depo a stanica
Stupeň priority:	EZ so strednou prioritou (K 35 – 65)
Registrovaná ako:	A Pravdepodobná environmentálna záťaž

Názov EZ:	NR (018) / Nitra – rušňové depo, Cargo a.s.
Názov lokality:	Rušňové depo, Cargo a.s.
Druh činnosti:	železničné depo a stanica
Stupeň priority:	EZ s vysokou prioritou (K > 65)
Registrovaná ako:	B Potvrdená environmentálna záťaž

V okolí predmetného územia sa nachádzajú environmentálne záťaže:

Názov EZ:	NR (013) / Nitra – bývalý areál podniku ACZ Nitra
Názov lokality:	bývalý areál podniku ACZ Nitra
Druh činnosti:	skladovanie vykurovacích olejov
Stupeň priority:	EZ s nízkou prioritou (K < 35)
Registrovaná ako:	A Pravdepodobná environmentálna záťaž

Názov EZ:	NR (011) / Nitra – bývalá ČS PHM na Napervilskej ulici
Názov lokality:	bývalá ČS PHM na Napervilskej ulici
Druh činnosti:	čerpacia stanica PHM
Stupeň priority:	EZ s nízkou prioritou (K 35 – 65)
Registrovaná ako:	A Pravdepodobná environmentálna záťaž

Názov EZ:	NR (020) / Nitra – STS Nitra – Levická 3
Názov lokality:	STS Nitra – Levická 3
Druh činnosti:	skladovanie a distribúcia PHM a mazadiel, strojová a traktorová stanica ČS PHM
Stupeň priority:	EZ so strednou prioritou (K 35 – 65)
Registrovaná ako:	A Pravdepodobná environmentálna záťaž

Názov EZ:	NR (1663) / Nitra – Chrenová, mazutová kotolňa
Názov lokality:	Chrenová, mazutová kotolňa
Druh činnosti:	mazutová kotolňa
Stupeň priority:	EZ so strednou prioritou (K 35 – 65)
Registrovaná ako:	A Pravdepodobná environmentálna záťaž

Názov EZ:	NR (017) / Nitra – Práčovne a čistiarne
Názov lokality:	Práčovne a čistiarne
Druh činnosti:	chemické čistiarne
Stupeň priority:	EZ so strednou prioritou (K 35 – 65)
Registrovaná ako:	A Pravdepodobná environmentálna záťaž

Názov EZ:	NR (1890) / Nitra – Lukov Dvor – skládka TKO
Názov lokality:	Lukov Dvor – skládka TKO
Druh činnosti:	skládka komunálneho odpadu
Stupeň priority:	EZ s nízkou prioritou (K < 35)
Registrovaná ako:	A Pravdepodobná environmentálna záťaž

Názov EZ:	NR (015) / Nitra – Krškany – ČS PHM Slovnaft
Názov lokality:	Krškany – ČS PHM Slovnaft
Druh činnosti:	čerpacia stanica PHM
Stupeň priority:	EZ so strednou prioritou (K 35 – 65)
Registrovaná ako:	A Pravdepodobná environmentálna záťaž

Názov EZ:	NR (012) / Nitra – bývalé sklady PHM na Novozámockej ceste
Názov lokality:	bývalé sklady PHM na Novozámockej ceste
Druh činnosti:	skladovanie a distribúcia palív
Stupeň priority:	EZ s vysokou prioritou (K > 65)
Registrovaná ako:	B Potvrdená environmentálna záťaž

Názov EZ:	NR (016) / Nitra – nelegálne vypustenie RL pri ČOV (Horné Krškany)
Názov lokality:	nelegálne vypustenie RL pri ČOV (Horné Krškany)
Stupeň priority:	EZ so strednou prioritou (K 35 – 65)
Registrovaná ako:	B Potvrdená environmentálna záťaž

Názov EZ:	NR (007) / Nitra – ČS PHM Slovnaft, Kynek I
Názov lokality:	ČS PHM Slovnaft, Kynek I
Druh činnosti:	čerpacia stanica PHM
Registrovaná ako:	C Sanovaná / rekultivovaná lokalita

Názov EZ:	NR (008) / Nitra – ČS PHM Slovnaft, Kynek II
Názov lokality:	ČS PHM Slovnaft, Kynek II
Druh činnosti:	čerpacia stanica PHM
Registrovaná ako:	C Sanovaná / rekultivovaná lokalita

Názov EZ:	NR (009) / Nitra – malá vodná elektráreň (ZSE)
Názov lokality:	malá vodná elektráreň (ZSE)
Druh činnosti:	energetika
Registrovaná ako:	C Sanovaná / rekultivovaná lokalita

Názov EZ:	NR (014) / Nitra – ČS PHM Slovnaft, Chrenová ulica
Názov lokality:	ČS PHM Slovnaft, Chrenová ulica
Druh činnosti:	čerpacia stanica PHM
Stupeň priority:	EZ so strednou prioritou (K 35 – 65)
Registrovaná ako:	B Potvrdená environmentálna záťaž C Sanovaná / rekultivovaná lokalita

Názov EZ:	NR (019) / Nitra – skládka TKO Katruša
Názov lokality:	skládka TKO Katruša
Druh činnosti:	skládka komunálneho odpadu
Stupeň priority:	EZ so strednou prioritou (K 35 – 65)
Registrovaná ako:	B Potvrdená environmentálna záťaž C Sanovaná / rekultivovaná lokalita

Pravdepodobné environmentálne záťaže a environmentálne záťaže môžu negatívne ovplyvniť možnosti ďalšieho využitia územia.

2. V predmetnom území je zaregistrovaný výskyt aktívneho zosuvu. Nestabilné je aj bezprostredné okolie zaregistrovanej svahovej deformácie. Hodnotené územie patrí do rajónu potenciálne nestabilných až nestabilných území. Územie je citlivé na väčšie antropogénne zásahy.

Orgány územného plánovania sú podľa § 20 ods. 1 geologického zákona povinné v textovej a grafickej časti územnoplánovacej dokumentácie zohľadniť výsledky geologických prác, v konkrétnom prípade výsledky inžinierskogeologického prieskumu spracované v záverečnej správe: Atlas máp stability svahov SR v M 1 : 50 000 (Šimeková, Martinčeková a kol., 2006 list 45 – 21 Nitra), ktorý je prístupný na mapovom serveri Štátneho geologického ústavu Dionýza Štúra Bratislava. Na webových stránkach sú dostupné aj ďalšie údaje a informácie o zaregistrovaných svahových deformáciách:http://www.geology.sk/new/sk/sub/Geoisnomenu/geof/atlas_st_sv, http://apl.geology.sk/geofond/zosuvy/ a http://apl.geology.sk/atlassd/

Svahové deformácie v predmetnom území negatívne ovplyvňujú možnosti využitia územia pre stavebné účely.

3. Predmetné územie spadá do nízkeho až stredného radónového rizika, tak ako je to zobrazené na priloženej mape. Stredné radónové riziko môže negatívne ovplyvniť možnosti ďalšieho využitia územia.

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

Podľa § 20 ods. 3 geologického zákona ministerstvo **vymedzuje ako riziká stavebného využitia územia:**

a) **výskyt aktívneho zosuvu.** Územia s výskytom aktívnych svahových deformácií nie sú vhodné pre stavebné účely.

b) **prítomnosť environmentálnej záťaže** NR (018) / Nitra – rušňové depo, Cargo a.s. **s vysokou prioritou riešenia** (hodnota K ≥ 65 podľa klasifikácie environmentálnej záťaže v Informačnom systéme environmentálnych záťaží). Vhodnosť a podmienky stavebného využitia územia s výskytom environmentálnej záťaže s vysokou prioritou riešenia je potrebné posúdiť a overiť geologickým prieskumom životného prostredia.

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

S pozdravom

RNDr. Viera Maťová
riaditeľka odboru

Príloha:
- mapa v mierke 1 : 10 000 s vyznačením zosuvných území a radónového rizika
- mapový podklad s vyznačením environmentálnej záťaže (výpis IS EZ)

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

Elektr. pošta zo dňa 19. JÚL 2021 prid. č. 124037/21 4
I. č. ÚHA 8967/21

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

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

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
ÚHA 8967/2021/ 17. 06. 2021	37008/2021/OSD/85923	Puškár / kl. 546	19. 07. 2021

Stupeň dôvernosti: Verejné

Vec: „Zmeny a doplnky č. 2 Územného plánu centrálnej mestskej zóny v Nitre“ – stanovisko k oznámeniu o začatí prerokovania návrhu

V nadväznosti na Váš list č. ÚHA 8967/2021 zo dňa 17. 06. 2021 k oznámeniu o prerokovaní návrhu „Zmeny a doplnky č. 2 Územného plánu centrálnej mestskej zóny v Nitre“ (ďalej len „ÚPN-CMZ Nitra, ZaD č. 2“) Vám týmto listom v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov zasielame stanovisko Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky (ďalej len MDV SR) za oblasť dopravy.

Hlavným cieľom ÚPN-CMZ Nitra, ZaD č. 2 je 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.

Návrh ÚPN-CMZ Nitra, ZaD č. 2 berie MDV SR na vedomie a nemá k nemu žiadne pripomienky.

S pozdravom

Ing. Peter Hrapko
riaditeľ odboru

7. Krajský pamiatkový úrad Nitra, Námestie Jána Pavla II. 8, 949 01 Nitra

KRAJSKÝ PAMIATKOVÝ ÚRAD NITRA

Mestský úrad v Nitre
ERA Štefánikova trieda 60
Dátum: 23. 07. 2021
Evidenčné číslo: 1/125090 Číslo spisu: 8967/21
Prílohy/listy: Vybavuje:

Mesto Nitra
Štefánikova trieda 60
950 06 Nitra

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/kontakt	Nitra
ÚHA8967/2021 17. 06. 2021	KPUNR-2021/14736-6/57395/KRM	Ing. arch. Zuzana Kramárová 037/2451 862	22. 07. 2021

Vec
Nitra, Centrálna mestská zóna Nitra, prerokovanie návrhu územnoplánovacej dokumentácie „Zmeny a doplnky č. 2 územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre“
- **stanovisko k návrhu územnoplánovacej dokumentácie**

Krajský pamiatkový úrad Nitra (ďalej len „KPÚ Nitra“), ktorý je podľa § 29 ods. 4 zákona NR SR č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu, v znení neskorších predpisov, (ďalej len „pamiatkový zákon“) dotknutým orgánom štátnej správy pri prerokúvaní územného plánu zóny, a podľa § 9 ods. 5 pamiatkového zákona a § 11 ods. 2 písm. d) pamiatkového zákona ako miestne a vecne príslušný orgán špecializovanej štátnej správy na úseku ochrany pamiatkového fondu vydáva v súlade s § 11 ods. 2 písm. d) pamiatkového zákona a v nadväznosti na § 29 pamiatkového zákona toto

s t a n o v i s k o.

KPÚ Nitra po preskúmaní a posúdení návrhu územnoplánovacej dokumentácie územia, v ktorom sa nachádza mestská pamiatková rezervácia, pamiatková zóna, nehnuteľné kultúrne pamiatky (ďalej len „kultúrne pamiatky“), ochranné pásmo, archeologické nálezy a archeologické náleziská, o prerokovaní ktorej bol KPÚ Nitra upovedomený oznámením mesta Nitra, ako príslušného orgánu územného plánovania o prerokovaní návrhu územnoplánovacej dokumentácie, doručeným dňa 24. 06. 2021, po zvážení všetkých zložiek, týkajúcich sa ochrany pamiatkového fondu, s prerokúvaným návrhom územnoplánovacej dokumentácie „**Zmeny a doplnky č. 2 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre**“, sprac.: San - Huma´90, s. r. o., Nitra, Župné námestie č. 9, 949 01 Nitra, Ing. arch. Vladimír Jarabica, 12/2021,

nesúhlasí.

KPÚ Nitra súčasne namieta nezapracovanie aktuálnych zásad ochrany pamiatkového územia „Zásady ochrany Pamiatková zóna Nitra“, sprac.: KPÚ Nitra, 2015, platné od 01. 01. 2017 do návrhu prerokúvanej územnoplánovacej dokumentácie „Zmeny a doplnky č. 2 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre“, a nepoužitie platných zásad ochrany ako podkladu pre územný plán a pre spracovanie návrhu územnoplánovacej dokumentácie.

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

Odôvodnenie:

Významnú časť Centrálnej mestskej zóny Nitra tvoria pamiatkové územia (pamiatková zóna a pamiatková rezervácia). Na jej území sa nachádzajú tiež viaceré nehnuteľné kultúrne pamiatky. Na území centrálnej mestskej zóny sa nachádza aj časť ochranného pásma pamiatkovej rezervácie, archeologické nálezy a archeologické náleziská, ako aj viaceré pamätihodnosti mesta Nitra.

V zmysle § 2 ods. 1 pamiatkového zákona sú kultúrne pamiatky a pamiatkové zóny a rezervácie súčasťou pamiatkového fondu. Pamiatkové územia sú predmetom územnej ochrany. Pamiatkový fond je podľa § 1 ods. 2 významnou súčasťou kultúrneho dedičstva a jeho zachovanie je verejným záujmom.

Pamiatková hodnota § 2 ods. 2 je súhrn významných historických, spoločenských, krajinných, urbanistických, architektonických, vedeckých, technických, výtvarných alebo umelecko-remeselných hodnôt, pre ktoré môžu byť veci predmetom individuálnej alebo územnej ochrany.

Pamiatkové územia sú podľa § 2 ods. 4 pamiatkového fondu sídelné územné celky sústredených pamiatkových hodnôt, ktoré sú z dôvodu ich ochrany vyhlásené za pamiatkovú zónu alebo rezerváciu.

Ochrana pamiatkového fondu je podľa § 2 ods. 7 pamiatkového fondu súhrn činností a opatrení zameraných na identifikáciu, výskum, evidenciu, zachovanie, obnovu, reštaurovanie, regeneráciu, využívanie a prezentáciu kultúrnych pamiatok a pamiatkových území.

Zmyslom územnej pamiatkovej ochrany je zabezpečiť základnú ochranu pamiatkového územia v súlade s ustanoveniami pamiatkového zákona. O základnej ochrane pamiatkového územia pojednáva najmä § 29 tohto zákona.

Podľa § 14 ods. 1 pamiatkového zákona **obec utvára všetky podmienky potrebné na zachovanie, ochranu, obnovu a využívanie pamiatkového fondu na území obce**.

Podľa § 29 ods. 1 pamiatkového zákona **základná ochrana pamiatkového územia je súhrn činností a opatrení, ktorými orgány štátnej správy a orgány územnej samosprávy** v spolupráci s vlastníkmi nehnuteľností **zabezpečujú zachovanie pamiatkových hodnôt v území**, ich dobrý technický, prevádzkový a estetický stav, ako aj vhodný spôsob využitia jednotlivých stavieb, skupín stavieb, areálov alebo urbanistických súborov a vhodné technické vybavenie pamiatkového územia.

Podľa § 29 ods. 2 pamiatkového zákona krajský pamiatkový úrad vypracúva zásady ochrany pamiatkového územia, ktoré sú dokumentom na vykonávanie základnej ochrany pamiatkového územia, a sú podkladom pre územný plán. Zásady sú súčasťou územného priemetu ochrany kultúrnych hodnôt územia, ktorý je podkladom na spracovanie územnoplánovacej dokumentácie.

Podľa § 29 ods. 3 pamiatkového zákona platné zásady ochrany pamiatkového územia obsahujú požiadavky na primerané funkčné využitie územia, na zachovanie, údržbu a regeneráciu historického pôdorysu a parcelácie, materiálovej a objektovej skladby, výškového a priestorového usporiadania objektov, architektonického výrazu, prvkov uličného interiéru a uličného parteru, historickej zelene, charakteristických pohľadov, siluety a panorámy, archeologických nálezísk a ďalších kultúrnych a prírodných hodnôt pamiatkového územia.

Podľa § 29 ods. 4 pamiatkového zákona je miestne príslušný krajský pamiatkový úrad dotknutým orgánom štátnej správy pri prerokúvaní územného plánu regiónu, územného plánu obce a územného plánu zóny.

Navrhovaná zmena vymedzenia Pamiatkovej zóny Nitra nadobudla záväznosť až 28. februára 2014, teda dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia Ministerstva kultúry SR o zmene vymedzenia Pamiatkovej zóny Nitra č. MK-238/2014-22/1574 zo dňa 27. januára 2014.

Na základe zmeny územného vymedzenia Pamiatkovej zóny Nitra, KPÚ Nitra vypracoval a vydal „Zásady ochrany Pamiatková zóna Nitra" sprac. KPÚ Nitra, 2015, platné od 01. 01. 2017 (ďalej aj „zásady ochrany"), ktoré reagujú na aktuálny stav pamiatkového územia.

Prevažná časť Centrálnej mestskej zóny Nitra (ďalej aj „CMZ") je v súčasnosti tvorená pamiatkovými územiami.

KPÚ Nitra listom zo dňa 23. 05. 2018 a následne opätovne listom zo dňa 07. 06. 2019 požiadal útvar hlavného architekta o zapracovanie zásad ochrany do územnoplánovacej dokumentácie Centrálnej mestskej zóny Nitra (ďalej aj „ÚPN CMZ") v rámci jej najbližších zamýšľaných zmien a doplnkov.

Na základe pracovného stretnutia s útvarom hlavného architekta mesta Nitra, uskutočneného dňa dňa 27. 11. 2019, na ktorom KPÚ Nitra opätovne požadoval zapracovanie zásad ochrany do ÚPN CMZ v rámci jej najbližších zmien a doplnkov, boli dňa 06. 12. 2019 KPÚ Nitra predložené „Požiadavky na Zmeny a doplnky č. 2 ÚPN CMZ mesta Nitra" spolu so žiadosťou o vydanie „predbežného stanoviska". Pod bodom č. 23 obsahovali aj požiadavku KPÚ Nitra na zapracovanie zásad ochrany.

KPÚ Nitra vydal dňa 07. 01. 2020 predbežné vyjadrenie č. KPUNR-2019/26418-3/105824/KRM v ktorom opätovne požadoval zapracovanie platných zásad do ÚPN „Zmeny a doplnky č. 2 CMZ Nitra". Zahŕňalo aj prílohu č. 1 obsahujúcu výber najpodstatnejších požiadaviek zásad ochrany, ktoré KPÚ Nitra požadoval zapracovať v rámci aktualizácie do ÚPN CMZ „Zmeny a doplnky č. 2 CMZ Nitra". Už v tomto vyjadrení KPÚ Nitra upovedomil mesto Nitra, že nemôže súhlasiť s takou územnoplánovacou dokumentáciou, ktorá nebude zohľadňovať zásady ochrany. Napriek vyššie uvedenému **požiadavka KPÚ Nitra na zapracovanie zásad ochrany ani v rozsahu výberu najpodstatnejších požiadaviek obsiahnutých v prílohe č. 1, nebola mestom Nitra akceptovaná**.

V predmetnom návrhu ÚPN CMZ sa požiadavka KPÚ Nitra na zapracovanie zásad ochrany bez upovedomenia KPÚ Nitra v zásade zredukovala na aktualizáciu vymedzenia pamiatkového územia, zakreslenie aktuálnych NKP a nehnuteľností vytipovaných na zápis do ÚZPF. Tieto informácie vyplývajú najmä z iných verejne dostupných databáz a nie sú podstatou zásad ochrany pamiatkového územia. Ťažiskom zásad ochrany sú požiadavky súvisiace s vykonávaním základnej ochrany pamiatkového územia špecifikované v § 29 ods. 3 pamiatkového zákona.

V zásade je možné konštatovať, že v procese prípravy a spracovania predmetného návrhu územnoplánovacej dokumentácie neboli platné zásady ochrany pamiatkovej zóny v Nitre ako podklad zohľadnené a ich uvedenie medzi podkladmi pre návrh územnoplánovacej dokumentácie „Zmeny a doplnky č. 2 Centrálnej mestskej zóny v Nitre" je čisto formálne.

Zamietnutie požiadavky KPÚ Nitra na zapracovanie zásad ochrany pamiatkového územia dokladá aj „Uznesenie č. 10/2020 – KV" zápisnice „Komisie pre územné plánovanie, architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť Mestského zastupiteľstva v Nitre" zo dňa 03. 03. 2020. V uznesení sa okrem iného uvádza, že KPÚ Nitra trvá na zapracovaní platných zásad ochrany v rozsahu prílohy č. 1 predbežného vyjadrenia. Ďalej sa v zápisnici uvádza, že komisia odporúča neschváliť požiadavku KPÚ Nitra, z dôvodu, že aj rozsah požiadaviek zásad ochrany v rozsahu prílohy č. 1 zásadne mení koncepciu priestorového usporiadania územia CMZ a záväzné priestorové regulatívy podľa schváleného Územného plánu CMZ v Nitre. V prípade akceptácie požadovaného rozsahu k zapracovaniu je podľa komisie nutné komplexné prehodnotenie priestorovej koncepcie ÚPN CMZ v Nitre, čo vyvolá potrebu obstarania nového ÚPN CMZ. Následne požiadavku KPÚ Nitra na zapracovanie požadovaného rozsahu platných zásad ochrany neodsúhlasila ani v rozsahu prílohy č. 1 predbežného vyjadrenia KPÚ Nitra, a to jednohlasne (všetci členovia hlasovali za nezapracovanie zásad ochrany, hlasovania sa nikto nezdržal).

KPÚ Nitra preferuje a považuje za dostatočné a adekvátne riešenie čiastkové úpravy existujúcej územnoplánovacej dokumentácie v polohách, v ktorých nevytvára žiadne podmienky a predpoklady pre zachovanie pamiatkových hodnôt a zabezpečenie základnej ochrany pamiatkového územia v zmysle § 29 pamiatkového zákona, na základe dohody s mestom Nitra.

Predložená ÚPN CMZ nateraz vo viacerých okruhoch nevytvára predpoklady na zabezpečenie zachovania pamiatkových hodnôt v území, z čoho vyplýva, že orgán územnej samosprávy nezabezpečuje zachovanie pamiatkových hodnôt pamiatkového územia, čo je v rozpore s § 29 ods. 1 pamiatkového zákona.

Územnopriestorová koncepcia, vytvárajúca v rámci niektorých častí pamiatkového územia predpoklady pre značnú likvidáciu pamiatkových hodnôt nemôže byť podľa názoru KPÚ Nitra uprednostňovaná pred zapracovaním platných zásad ochrany. Presadzovanie akýchkoľvek regulatívov a koncepcie priestorového usporiadania na území pamiatkového územia na úkor zachovania pamiatkových hodnôt pamiatkového územia je v rozpore s § 29 ods. 1 pamiatkového zákona.

Podľa § 29 ods. 1 pamiatkového zákona základná ochrana pamiatkového územia je súhrn činností a opatrení, ktorými orgány štátnej správy a orgány územnej samosprávy v spolupráci s vlastníkmi nehnuteľností zabezpečujú zachovanie pamiatkových hodnôt v území.

Mesto Nitra ako orgán územného plánovania v ÚPN CMZ nevytvára všetky podmienky potrebné na zachovanie a ochranu pamiatkového fondu na území obce, čo je v rozpore s § 14 ods. 1 pamiatkového zákona, podľa ktorého obec utvára všetky podmienky potrebné na zachovanie, ochranu, obnovu a využívanie pamiatkového fondu na území obce.

Pamiatkový fond je podľa § 1 ods. 2 pamiatkového zákona významnou súčasťou kultúrneho dedičstva a jeho zachovanie je verejným záujmom.

Ochrana kultúrneho dedičstva je jedným z hlavných cieľov Koncepcie územného rozvoja Slovenska (ďalej len „KURS") v rámci územnoplánovacej politiky. Z vyššie uvedeného vyplýva, že ÚPN CMZ nie je v niektorých polohách v súlade s KURS.

V územnoplánovacej dokumentácii UPNO Nitra sa medzi hlavnými cieľmi UPNO uvádza aj ochrana kultúrneho dedičstva. Z vyššie uvedeného vyplýva, že predmetná ÚPN CMZ nenapĺňa v niektorých polohách hlavné ciele UPNO, čo je vyšší stupeň územnoplánovacej dokumentácie.

KPÚ Nitra v zmysle ustanovení pamiatkového zákona musí postupovať tak, aby zabezpečil zachovanie pamiatkových hodnôt pamiatkových území a kultúrnych pamiatok. ÚPN CMZ je však navrhnutá tak, že vo viacerých polohách zachovanie pamiatkových hodnôt nepreferuje, prípadne vylučuje, čo je v rozpore so záujmami ochrany pamiatkového fondu.

Právoplatné rozhodnutia KPÚ Nitra sú právnym dokumentom vydávaným na základe ustanovení pamiatkového zákona, ktorý je špecifickým právnym predpisom v oblasti ochrany pamiatkového fondu. Disponujú väčšou právnou váhou, ako vyjadrenia, resp. územnoplánovacie informácie.

KPÚ Nitra však zo svojej úradnej činnosti disponuje informáciami o vydaných vyjadreniach Útvaru hlavného architekta mesta Nitra, v ktorých boli vyhodnotené podmienky určené v právoplatných rozhodnutiach orgánov štátnej správy na ochranu pamiatkového fondu, určené s cieľom zabezpečenia základnej ochrany, zachovania pamiatkových hodnôt, príp. regenerácie pamiatkového územia, za neprípustné a v rozpore s ÚPN CMZ.

Dôsledkom stavu, kedy zásady ochrany nie sú zapracované a rešpektované v ÚPN CMZ je skutočnosť, že ÚPN CMZ je vo viacerých polohách v rozpore so zabezpečovaním základnej ochrany a zachovania pamiatkových hodnôt pamiatkového územia a súčasne v rozpore s podmienkami právoplatných rozhodnutí orgánov štátnej správy na ochranu pamiatkového fondu, Tento dlhodobo pretrvávajúci stav je pre stavebníka neprehľadný. Územnoplánovacia dokumentácia by mala byť integrujúcim dokumentom akceptujúcim aspoň najzásadnejšie požiadavky dotknutých orgánov, a nemala by vytvárať prekážky na uplatňovanie a zabezpečenie ochrany pamiatkového fondu, ktorý je podľa § 1 ods. 2 pamiatkového zákona významnou súčasťou kultúrneho dedičstva a jeho zachovanie je verejným záujmom.

Po preskúmaní predloženej ÚPN CMZ KPÚ Nitra konštatuje, že v niektorých polohách pamiatkového územia nie sú vytvorené predpoklady na zachovanie pamiatkových hodnôt pamiatkového fondu. Neboli tu uplatnené podstatné zmeny pôvodných regulatívov, ktoré by rešpektovali pamiatkové hodnoty pamiatkového územia. Predložená ÚPD CMZ vytvára vo niektorých polohách predpoklady pre ich ohrozenie, narušenie až plošný zánik. Tiež vytvára predpoklady pre nepriaznivé zmeny viacerých NKP a pamätihodností mesta Nitra. Navyše, i v priestore, kde doteraz platná územnoplánovacia dokumentácia vytvárala aspoň čiastočné predpoklady na vykonávanie a zabezpečenie základnej ochrany pamiatkového územia a zachovanie jeho pamiatkových hodnôt, sú navrhnuté také zmeny, ktoré už tieto predpoklady nevytvárajú.

V textovej časti návrhu ÚPN CMZ sa napríklad v kapitole 2. 11 Návrh záväznej časti ÚPN CMZ na str. 11 v časti 2. 11. 6 Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby navrhuje v 20. odstavci zrušiť text pod bodom n) pohľad z nárožia Palárikovej ulice a Štefánikovej ulice na komplex piaristického kostola sv. Ladislava a kláštora. Táto navrhovaná zmena je v príkrom rozpore so zásadami ochrany. Nebola súčasťou požiadaviek, a nie je ani farebne vyznačená. Sakrálny komplex kláštora a kostola piaristov umiestnený na návrší nad mestom je najvýznamnejšou urbanistickou dominantou Dolného mesta a je

súčasťou historickej siluety a panorámy mesta Nitra. Dominantnosť tohto sakrálneho komplexu je významnou súčasťou pamiatkových hodnôt tejto časti pamiatkového územia, ktorú je nevyhnutné zachovať. Táto dominanta je v súčasnosti v území dobre rešpektovaná a významne sa uplatňuje v interiéri mesta. Tento charakteristický pohľad je zadefinovaný aj v platných zásadách ochrany. Z hľadiska požiadaviek ochrany pamiatkového fondu má aj charakter regulatívneho nástroja, ktorý v podstatnej miere limituje prípustný limitný hmotový rozsah zástavby na dotknutých parcelách. V území dotknutom charakteristickým pohľadom je prípustná iba taká zástavba, ktorej hmotový rozsah umožní zachovať dominantnosť tohto komplexu nad okolitou zástavbou aspoň v pohľadových kužeľoch vytipovaných charakteristických pohľadov.

V priestore centrálnej mestskej zóny sa nachádzajú aj pamiatkovo hodnotné časti územia s rozvoľneným historickým sídelným usporiadaním (najmä enklávy zástavby pozostávajúce prevažne zo solitérnych víl a rodinných domov na Fraňa Mojtu, Kmeťkovej, Radlinského, Damborského, Boženy Němcovej a pod.). V rámci zmeny územného vymedzenia pamiatkovej zóny tieto enklávy zostali jej súčasťou a niektoré ich predtým nechránené časti boli zahrnuté do pamiatkovej zóny. Uvedené časti sa tak pre ich pamiatkové hodnoty v ucelenejšom rozsahu stali súčasťou pamiatkového územia, čím sa zdôraznil záujem o ich ochranu a zachovanie.

ÚPN CMZ napr. v polohe ul. Fraňa Mojtu predpokladá súvislú radovú zástavbu s tromi plnohodnotnými nadzemnými podlažiami, stavebná čiara umožňujúca radovú zástavbu prebieha aj pozemkami, na ktorých sa nachádzajú viaceré kultúrne pamiatky, nehnuteľnosti s pamiatkovou hodnotou a pamätihodnosti mesta Nitra.

Vyššie spomenutý regulatív nerešpektuje pamiatkové hodnoty pamiatkového územia, vytvára predpoklady na postupný plošný zánik pamiatkovo hodnotného historického sídelného usporiadania a zmenu jeho charakteru. Obdobné príklady, v ktorých nastavený regulatív vôbec nezohľadňuje zachované historické sídelné usporiadanie, historický pôdorys, objektovú skladbu, výškové a priestorové usporiadanie objektov, architektonický výraz, ako aj prvky uličného interiéru sa opakujú vo viacerých, dokonca aj ťažiskových polohách pamiatkového územia. Vo viacerých polohách pamiatkovo hodnotného územia sa predpokladá radová, resp. bloková zástavba, napriek skutočnosti, že v týchto polohách je zachované historické sídelné usporiadanie s diametrálne odlišným historickým pôdorysom, objektovou skladbou a iným výškovým a priestorovým usporiadaním objektov.

Vo viacerých polohách pamiatkového územia je zmena funkcie (napr. z obytnej na vybavenostnú) z hľadiska požiadaviek ochrany pamiatkového fondu akceptovateľná, avšak pri zachovaní pamiatkovo hodnotného historického sídelného usporiadania, i keď ideálnym riešením pre údržbu, zachovanie a regeneráciu pamiatkového územia je aspoň čiastočné zachovanie pôvodných funkcií, resp. uplatnenie takého primeraného funkčného využitia, ktoré je kompatibilné s požiadavkami na zachovanie jeho pamiatkových hodnôt.

Medzi požiadavkami bola vznesená požiadavka na stanovenie lokalít tzv. vilových štvrtí. Návrh územnoplánovacej dokumentácie, napriek skutočnosti, že na území centrálnej mestskej zóny sa nachádzajú pamiatkovo hodnotné vilové enklávy s historickým sídelným usporiadaním, v ich polohách takéto lokality nestanovil, dokonca ich spätné a cielené vymedzenie označuje za nevhodné a vyvolávajúce zmenu v urbanistickej koncepcii. Z ÚPN CMZ v podstate vyplýva, že nielen výstavba nového rodinného domu v pamiatkovo hodnotnej zástavbe rodinných domov je neprípustná. Stanovený regulatív neumožňuje ani výstavbu takého objemového riešenia a výškového usporiadania, ktoré by prispelo k regenerácii a vhodnému doplneniu tejto časti pamiatkového územia, hoci aj s vybavenostnou funkciou.

Medzi požiadavkami na predmetné zmeny a doplnky ÚPN CMZ, ktoré mal KPÚ Nitra k dispozícii na vydanie predbežného stanoviska, bola aj požiadavka „na zmenu pomeru zastavanosti a zelene vo vnútroblokoch/uzatvorených bytových komplexoch v prospech percenta zelene". KPÚ Nitra konštatuje, že prerokovávaný návrh územnoplánovacej dokumentácie nenavrhuje zníženie podielu zastavanosti v prospech zelene.

V predloženej dokumentácii sa tiež rieši povinnosť vlastníkov riešiť parkovanie aj na vlastných parcelách (s výnimkou pešej zóny, kde sa navrhuje aj možnosť ich obstarania mimo parcelu v dochádzkovej vzdialenosti). KPÚ Nitra k tejto požiadavke uvádza, že vytvára predpoklady na významný zánik a nepriaznivé zmeny pamiatkových hodnôt pamiatkového územia (napr. nežiaduce zmeny architektonického riešenia, objemové zmeny nehnuteľností, zániku historických oplotení, predzáhradiek a celých historických záhrad), ktoré sú neoddeliteľnou súčasťou pamiatkovo hodnotného historického sídelného usporiadania a je potrebné ich zachovať.

V návrhu ÚPN CMZ sa uvažuje s uplatňovaním zelených striech. Kompozícia a typické materiálové riešenie pamiatkovo hodnotných striech pamiatkového územia vytvára pamiatkovo hodnotnú strešnú krajinu. Zelené strechy nie sú historickou súčasťou pamiatkovo hodnotnej strešnej krajiny pamiatkových území Nitry, a ich uplatnenie nevychádza z tradičných foriem historických zastrešení mesta. Sú prípustné iba vo výnimočných prípadoch, v takých polohách, v ktorých nebudú uplatňované na úkor základnej ochrany a zachovania pamiatkových hodnôt pamiatkového územia, a nespôsobia jeho nepriaznivé zmeny, na základe určenia prípustnosti takéhoto zámeru v rozhodnutiach KPÚ Nitra.

Uplatnenie vertikálnych plôch zelene je takisto možné iba vo výnimočných prípadoch, v takých polohách, v ktorých sa analogicky tradične uplatňovali (napr. dvorové časti, dvorové krídla, vilové štvrte, časti pamiatkového územia s rozvoľnenejšou zástavbou a pod.), na základe uvedenia prípustnosti takéhoto zámeru v rozhodnutiach KPÚ Nitra.

Poloha hornej stanice nekonvenčného dopravného systému na hradnom kopci je v ÚPN CMZ navrhnutá v inej polohe, ako v zámere, ktorú KPÚ Nitra akceptoval, a ku ktorému vydal KPÚ Nitra právoplatné rozhodnutie č. KPUNR-2017/22051-2/80162/KRM zo dňa 25. 10. 2017. Túto polohu a podmienky rozhodnutia je potrebné rešpektovať aj v návrhu ÚPD CMZ.

KPÚ Nitra už predbežnom vyjadrení súhlasil s prehodnotením a zrušením vytvorenia prepojovacej ulice medzi ulicou B. Němcovej a Wilsonovým nábrežím, ktoré by si vyžiadalo asanáciu časti objektov v historickom areáli továrne Ferrenit. Na území pamiatkovej zóny KPÚ Nitra požaduje zachovať pôvodné historické parametre ulice Boženy Němcovej vrátane oplotení a predzáhradiek a objektovú skladbu, objemové členenie a výškové usporiadanie, historický pôdorys a prvky uličného interiéru Kmeťkovej ulice v súlade s materiálom „Zásady ochrany Pamiatková zóna Nitra" (sprac. KPÚ Nitra, 2015). Na území pamiatkovej zóny v prostredí pamiatkovo-hodnotného historického sídelného usporiadania Kmeťkovej ulice nie je možné vytvárať predpoklady pre formovanie štruktúry mestských blokov, tak ako to v súvislosti s dotknutým komunikačný prepojením navrhuje ÚPN CMZ.

V ÚPN CMZ je navrhnuté dopravný obslužný prístup k objektom zástavby zabezpečiť z verejného priestoru ulice, táto požiadavka môže v prípadoch pamiatkovo hodnotných nehnuteľností vytvárať predpoklady pre nepriaznivú zmenu ich pamiatkovo hodnotného architektonického riešenia, ktoré je potrebné zachovať.

Zástavba parkoviska na podmienečne zastavateľnom pozemku na Wilsonovom nábreží, ktorá by nemala prevýšiť pamiatkovo hodnotnú zástavbu priľahlej časti pamiatkovej zóny (ul. Fraňa Mojtu a Wilsonovo nábrežie) je v ÚPN CMZ uvažovaná prevažne ako štvorpodlažná.

V polohách pamiatkovo hodnotného historického sídelného usporiadania nie je možné uvažovať s takými regulatívmi, ktoré by mali negatívny vplyv na pamiatkové hodnoty pamiatkového územia.

V polohách NKP a pamiatkovo hodnotných nehnuteľností, tvoriacich nosnú kostru historického sídelného usporiadania, by nemala byť navrhovaná nová výstavba nakoľko sú tak vytvorené predpoklady pre zánik, resp. neprípustné zmeny predmetnej nehnuteľnosti. Všetky tieto nehnuteľnosti je potrebné zachovať a v ÚPN CMZ nevytvárať predpoklady pre zánik ich pôvodného objemového členenia, výškového usporiadania a architektonického riešenia.

Zástavbu na ostatných parcelách je potrebné navrhnúť tak, aby neboli vytvorené predpoklady na ohrozenie alebo nežiaduce zmeny pamiatkových hodnôt pamiatkového územia. Novú zástavbu je potrebné navrhnúť v prípustnom hmotovom rozsahu a polohách v súlade so špecifickým pamiatkovo hodnotným pôdorysom, objektovou skladbou, a výškovým a objemovým usporiadaním charakteristickým pre konkrétne časti pamiatkového územia.

V ÚPN CMZ je v rámci Pamiatkovej zóny Nitra dôležité uvažovať aj s rehabilitáciou zaniknutých historických parterov a historickej podoby uličných interiérov najmä v rámci ulíc Štefánikova, Farská, Kupecká, a pod.

Na základe vyššie uvedeného žiadame prehodnotenie Vášho postoja k zapracovaniu požiadaviek zásad ochrany do návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „Zmeny a doplnky Centrálnej mestskej zóny č. 2", aby bolo možné dospieť k takej vzájomnej dohode, na základe ktorej bude KPÚ Nitra môcť zmeniť svoje stanovisko.

S pozdravom

Ing. arch. Rudolf Viršík, PhD.
poverený zastupovaním riaditeľa

Doručuje sa
Mesto Nitra, Štefánikova trieda 60, 950 06 Nitra
Mesto Nitra, Mestský úrad v Nitre, útvar hlavného architekta, Štefánikova trieda 60, 950 06 Nitra

Elektr. pošta zo dňa 13. JÚL 2021, evid. č. 122764/21, č. ÚHA 8967/21

4

KRAJSKÝ
PAMIATKOVÝ ÚRAD
NITRA

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/kontakt	Nitra
ÚHA 8967/2021 17. 06. 2021	KPUNR-2021/14736-5/57127/KRM	Kramárová/037/24 51 812	12. 07. 2021

Vec
Verejné prerokovanie návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „Zmeny a doplnky č. 2 územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre" dňa 14. 07.2021 o 15:00 hod. vo veľkej zasadačke MsÚ v Nitre – ospravedlnenie neúčasti a oznámenie o vydaní stanoviska v predmetnej veci

Dňa 24. 06. 2021 bolo Krajskému pamiatkovému úradu Nitra (ďalej len „KPÚ Nitra") doručené „Oznámenie o prerokovaní návrhu územnoplánovacej dokumentácie „Zmeny a doplnky č. 2 územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre". V predmetnom dokumente mesto Nitra, Štefánikova 60, 950 06 Nitra oznámilo v súlade s § 22 a § 23 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej len „stavebný zákon") KPÚ Nitra začatie prerokovania návrhu vyššie citovanej územnoplánovacej dokumentácie ako aj termín a miesto konania verejného prerokovania návrhu územnoplánovacej dokumentácie „Zmeny a doplnky č. 2 územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre". Váš list obsahoval tiež informácie o tom, kde a v akom termíne je návrh predmetnej územnoplánovacej dokumentácie vystavený na verejné nahliadnutie.

KPÚ Nitra Vám týmto oznamuje, že predmetného verejného prerokovania, ktoré sa uskutoční dňa 14. 07. 2021 (v stredu) o 15. 00 hod vo veľkej zasadačke MsÚ v Nitre sa z dôvodu plnenia iných povinností nezúčastní a týmto ospravedlňuje svoju neúčasť.

Podľa § 11 ods. 2 písm. d) zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov (ďalej len „pamiatkový zákon") krajský pamiatkový úrad vydáva stanoviská podľa § 29 pamiatkového zákona.

Miestne príslušný krajský pamiatkový úrad je podľa § 29 ods. 4 pamiatkového zákona dotknutým orgánom štátnej správy pri prerokúvaní územného plánu regiónu, územného plánu obce a územného plánu zóny.

KPÚ Nitra ako dotknutý orgán štátnej správy pri prerokúvaní územného plánu regiónu, územného plánu obce a územného plánu zóny, Vám týmto listom ďalej oznamuje, že v zmysle § 11 ods. 2 písm. d) pamiatkového zákona vydá v predmetnej veci stanovisko podľa § 29 pamiatkového zákona.

KPÚ Nitra ako dotknutý orgán oznámi svoje stanovisko k návrhu územnoplánovacej dokumentácie do 30 dní odo dňa, keď o ňom bol upovedomený, v súlade s § 22 ods. 5 stavebného zákona.

PhDr. Peter Jurkovič
riaditeľ

Doručuje sa:
Mesto Nitra, Štefánikova trieda 60, 950 06 Nitra

Záznam
z prerokovania požiadaviek KPÚ v Nitre k jednotlivým zmenám a doplnkom riešeným v návrhu Zmien a doplnkov č.2 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre:

Dňa 25. 11. 2021 sa uskutočnilo na Mestskom úrade v Nitre rokovanie vo veci dohodnutia požiadaviek KPÚ v Nitre a spôsobu ich zapracovania v rozsahu zmien a doplnkov č.2 ÚPN CMZ v Nitre, určenom Mestským zastupiteľstvom v Nitre uznesením č. 100/2018- MZ zo dňa 5. 04. 2018 a uznesením č. 112/2020- MZ zo dňa 11. 06. 2020.

Rokovania sa zúčastnili:

Za Krajský pamiatkový úrad Nitra:
Ing. arch. Rudolf Viršík, PhD.
Ing. arch. Zuzana Kramárová

Za obstarávateľa Mesto Nitra, Mestský úrad Nitra:
Ing. arch. Viktor Šabík, AA, hlavný architekt mesta
Ing. arch. Peter Mezei, poslanec Mestského zastupiteľstva v Nitre a predseda Komisie pre územné plánovanie architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť pri MZ v Nitre
Ing. arch. Eva Ligačová, OOS podľa § 2a) stavebného zákona

Za spracovateľa Zmien a doplnkov č. 2 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre:
Ing. arch . Vladimír Jarabica - hlavý riešiteľ ÚPD

Krajský pamiatkový úrad Nitra ako príslušný orgán štátnej správy vydal podľa § 11 ods. 2 písm. d) pamiatkového zákona v náväznosti na § 29 zákona **nesúhlasné stanovisko** k návrhu územnoplánovacej dokumentácie: **„**Zmeny a doplnky č. 2 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre“ pod č. KPUNR-2021/14736-6/57395/KRM zo dňa 22. 07. 2021.
Prítomní prerokovali požiadavky a pripomienky KPÚ v Nitre k jednotlivým zmenám a doplnkom riešeným vo vypracovanom návrhu Zmien a doplnkov č. 2 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre:

Rozsah riešenia ÚPD:
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 taktiež predmetom predmetného návrhu zmien a doplnkov č. 2 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre.

Požiadavky, ktoré na stretnutí neboli dohodnuté:

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).
KPÚ Nitra - požaduje pri NKP a pamiatkovo hodnotných stavbách zachovať existujúci podiel zelene na teréne. Zachovať charakter tradičnej strechy v historickej zástavbe.

12. Požiadavka stanoviť lokality tzv. „vilové štvrte“ (žiadateľ VMČ č.2 Staré mesto).
KPÚ Nitra – požaduje zachovať charakter vilových štvrtí na uliciach Fraňa Mojtu, Kmeťková, Radlinského a Školská.

V záležitosti dohodnutia riešenia vyššie uvedených požiadaviek 10, 11, 12 , ktoré sú predmetom zmien a doplnkov ÚPN- CMZ v Nitre Útvar hlavného architekta v prílohe záznamu predkladá návrh zapracovania pripomienok a požiadaviek KPÚ v Nitre.

Dohodnutý návrh :

13. Určiť ulice kde bude alejová výsadba stromov (žiadateľ VMČ č.2 Staré mesto).
Dohodnutý spôsob zapracovania:
V záväznej časti v oddiele 5 v ods. 1.2) bude doplnený text v bode 4) v znení : „Konkrétny zámer novej výsadby alejí v priestore určených ulíc odsúhlasiť s Krajským pamiatkovým úradom v Nitre.

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.
KPÚ v Nitre nemá námietky k navrhovanej zmene a doplnku č. 15.

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 Biskupsstvo Nitra).
Dohodnutý spôsob zapracovania:
Do návrhu zmien a doplnkov č. 2 ÚPN- CMZ budú premietnuté podmienky právoplatného rozhodnutia vydaného KPÚ v Nitre k zámeru pod č. KPUNR-2017/22051-2/80162/KRM zo dňa 25. 10.2017 v časti 2.11.9.5.

19. Požiadavka vytvoriť stromovú alej v priestore ulice A. Šulgana.
Dohodnutý spôsob zapracovania:
V záväznej časti v oddiele 5 v ods. 1.2) bude doplnený text v bode 4) v znení : „ Konkrétny zámer novej výsadby alejí v priestore určených ulíc odsúhlasiť s Krajským pamiatkovým úradom v Nitre.

20. Žiadosť o úpravu vjazdu na pozemok p.č. 64 v k.ú. Nitra vo výkrese č. 4 – doprava z Malej ulice.
KPÚ v Nitre nemá námietky k navrhovanej zmene a doplnku č. 20.

24. Požiadavka umiestnenia novej výpravnej budovy autobusovej stanice v Nitre a úprava prednádražia.
KPÚ v Nitre nemá námietky k navrhovanej zmene a doplnku č. 24.

25. Prehodnotenie prepojenia ulíc Cintorínska a Vajanského.
KPÚ v Nitre nemá námietky k navrhovanej zmene a doplnku č. 25.

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 podmienečne zastavateľné plochy.
Dohodnutý spôsob zapracovania:
V rámci podmienečne zastavateľnej plochy súčasného parkoviska nebude stanovený regulatív podlažnosti.

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 cyklopruhy. Jedná sa o úsek od zápasnickej haly po križovatku v zákrute v blízkosti stanovišťa zdielaných bicyklov.
KPÚ v Nitre nemá námietky k navrhovanej zmene a doplnku č. 27.

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 zadefinovanie ustúpeného 1NP, bez stĺpov, ktoré by pomohlo splniť tieto náležitosti.
KPÚ v Nitre nemá námietky k navrhovanej zmene a doplnku č. 29.

30. Požiadavka na posunutie stavebnej čiary (Jesenského ulica) 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).
KPÚ v Nitre nemá námietky k navrhovanej zmene a doplnku č. 30.

35. Požiadavka na parcele č. 2775/2 k.ú. Nitra 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.
KPÚ v Nitre nemá námietky k navrhovanej zmene a doplnku č. 35.

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)
Dohodnutý spôsob zapracovania:
V záväznej časti ÚPN – CMZ bude znenie predmetnej verejnoprospešnej stavby upravené nasledovne :"VPS D2 - Vytvorenie a realizácia prepojovacej komunikácie ulíc B. Nemcovej - Za Ferenitkou – Wilsonovo nábrežie v predĺžení trasy ulice Boženy Nemcovej s funkciou obytnej ulice a v bývalom areáli Ferenit pešej komunikácie alebo pasáže".

41. Stanoviť regulatívy pre umiestňovanie trvalých terás na území CMZ v Nitre.
Dohodnutý spôsob zapracovania:
Existujúci text v záväznej časti: „ 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 a priestorové usporiadanie stánkov a

komerčných terás podlieha vydaniu záväzného stanoviska Útvaru hlavného architekta mesta Nitra.“ bude doplnený znením: „ ***V území MPR a PZ Nitra je k umiestneniu objektov stánkového predaja a komerčných terás, okrem terás krátkodobého sezónneho charakteru, potrebné stanovisko KPÚ v Nitre“.***

Ďalšie dohodnuté úpravy územnoplánovacej dokumentácie:

Na základe aktuálne platných legislatívnych podkladov:“ Zásady ochrany MPR Nitra“, aktualizácia 2011 a „Zásady ochrany pamiatkového územia Pamiatková zóna Nitra z roku 2015“ zo dňa 1.1.2017 zaktualizovať grafickú a textovú časť v tomto rozsahu :

- úprava hranice Pamiatkovej zóny Nitra
- aktualizovať vyznačenie objektov zapísaných v Zozname NKP a navrhovaných na zápis
- vymedziť územie tzv. „vilových štvrtí“ a upraviť ich reguláciu, tak ako je uvedené v prílohe záznamu v bode „Požiadavka č. 12“

Zapísala: Ing. arch. Ligačová

V Nitre dňa 16. 02. 2022

príloha záznamu

Návrh rozsahu úpravy záväzných regulatívov k požiadavkám č. 10, 11 a 12 riešených v rámci Návrhu zmien a doplnkov č. 2 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre na základe prerokovania pripomienok a požiadaviek s KPÚ v Nitre dňa 25. 11. 2021.

Požiadavka č. 12 - stanoviť lokality tzv. „vilové štvrte“:

1. V grafickej časti ÚPN – CMZ bude doplnená hranica vymedzujúca územie vilových častí v území pamiatkovej zóny v týchto polohách – ulica Fraňa Mojtu , ulica Kmeťkova a na Radlinského ulici zachovať existujúce samostatne stojace domy, nezačlenené do kompaktnej uličnej zástavby.
2. Uličná čiara bude v grafickej časti určená v línii jestvujúceho oplotenia pozemkov.
3. Stavebná čiara bude stanovená v línii jestvujúcej zástavby.
4. Štruktúra zástavby bude zmenená na zástavbu uličnú voľnú.
5. Podlažnosť zástavby bude zachovaná v zmysle platného ÚPN – CMZ Nitra (2NP. max. 3NP.).
6. Forma zástavby bude zmenená z intenzívnej na extenzívnu formu a zastavanosť týchto častí územia centrálnej mestskej zóny bude upravená zmenou koeficientu zastavanosti na $Kz \leq 0,6$.
7. Funkčné využitie vymedzených území vilových častí zostane zachované v zmysle platného ÚPN – CMZ Nitra t.j. polyfunkcia bývania a vybavenosti.
8. V území vymedzených vilových častí bude stanovená priorita - zachovanie a obnova existujúcej zástavby.
9. Pre rekonštrukciu a prípadnú dostavbu zástavby na území vilovej časti v území Pamiatkovej zóny Nitra bude stanovený regulatív - požiadať o podmienky Krajský pamiatkový úrad pri zámere stavebných úprav, rekonštrukcie prípadne dostavby existujúcich objektov a pozemkov.
10. V zmysle vyššie uvedených regulatívov budú upravené regulačné listy územno-priestorových častí pre územia vymedzených vilových častí.

Požiadavka č. 10 na zmenu pomeru zastavanosti a zelene vo vnútroblokoch uzatvorených bytových komplexov v prospech percenta zelene a požiadavka č. 11 na stanovenie plôch tzv. intaktnej zelene na území CMZ – plôch, kde nebude možná výstavba

1. V podmienkach pre verejnú zeleň a stanoveného podielu pre individuálnu zeleň budú upravené regulatívy – údaje uvedené podľa tabuľky.

	Maximálny koeficient zastavanosti určený ÚPN - CMZ			
	Kz	0,6	0,8	1,0
	Prevažujúca funkcia Bývanie	30 %	20 %	Nie je

Podiel zelene	Prevažujúca funkcia Vybavenosť	20 %	15 %	15 %, ak substrát vegetačné strechy > 500 mm, tak možnosť zápočtu x 0,5. Ak stanovisko KPÚ neumožňuje realizáciu veg. strechy, podiel zelene na pozemku sa nevyžaduje.

2. V podiele zelene sú zahrnuté aj plochy pre prvky drobnej architektúry (lavičky, altánky, výtvarné prvky a herné prvky pre deti a mládež) a chodníky.

3. Požiadavka – podmienka na riešenie vegetačných striech bude stanovená - záväzná iba pre územie centrálnej mestskej zóny nachádzajúce sa mimo hranicu Mestskej pamiatkovej rezervácie Nitra a Pamiatkovej zóny Nitra a mimo objektov zapísaných v zozname NKP.

4. Priestor v križovaní Skalnej a Farskej ulice (vedľa objektu VUB) je regulovaný ako podmienečne zastavateľná plocha – podmienky sú dané v zmysle popisu uvedeného regulatívu v grafickej a textovej časti dokumentácie ÚPN CMZ Nitra.

V prípade potreby podrobnejšieho vysvetlenia spôsobu zapracovania vyššie uvedených regulatívov, Útvar hlavného architekta navrhuje podrobnosti doriešiť na pracovnom stretnutí.

KRAJSKÝ
PAMIATKOVÝ ÚRAD
NITRA

Mesto Nitra
Mestský úrad v Nitre
útvar hlavného architekta
Štefánikova trieda 60
950 06 Nitra
IČO 00308307

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/kontakt	Nitra
21. 02. 2022	KPUNR-2022/5509-3/17948/KRM	Ing. arch. Zuzana Kramárová 037 2451 812	16. 03. 2022

Vec

Nitra, Centrálna mestská zóna Nitra, „Zmeny a doplnky č. 2 územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre" - vyjadrenie

Na základe rozhodnutia č. MK-238/2014-221/1574 zo dňa 27. januára 2014, sa zmenilo vyhlásenie pamiatkového územia Pamiatková zóna Nitra, ktoré bolo hlavným impulzom pre spracovanie a vydanie nových zásad ochrany (dokument „Zásady ochrany Pamiatková zóna Nitra", sprac.: KPÚ Nitra, 2015, platných od 01. 01. 2017 (ďalej len „zásady ochrany"), tento dokument bol následne predložený mestu Nitra. Vyššie popísaný akt je významnou zmenou predpokladov v území.

KPÚ Nitra následne požiadal mesto Nitra ÚHA o zapracovanie nových platných zásad ochrany do územnoplánovacej dokumentácie Centrálnej mestskej zóny Nitra (ďalej aj „ÚPN CMZ") v rámci jej najbližších zmien a doplnkov najprv listom č. KPUNR-2018/11171-1/41229/KRM zo dňa 23. 05. 2018 a opätovne listom č. KPÚNR-2019/8956-1/21942/KRM zo dňa 07. 06. 2019.

KPÚ Nitra opätovne požadoval zapracovanie zásad ochrany do ÚPN CMZ v rámci jej najbližších zmien a doplnkov aj na pracovnom stretnutí s ÚHA mesta Nitra, uskutočnenom dňa 27. 11. 2019.

KPÚ Nitra opäť žiadal o zapracovanie platných zásad ochrany do ÚPN CMZ „Zmeny a doplnky č. 2 CMZ Nitra" aj v predbežnom vyjadrení č. KPUNR-2019/26418-3/105824/KRM zo dňa 07. 01. 2020, ktoré vydal k materiálu „Požiadavky na Zmeny a doplnky č. 2 ÚPN CMZ mesta Nitra", ktorý bol KPÚ Nitra doručený spolu so žiadosťou ÚHA mesta Nitra o vydanie „predbežného vyjadrenia" dňa 06. 12. 2019. Pod bodom č. 23 obsahovali aj požiadavku KPÚ Nitra na zapracovanie zásad ochrany, ktorú KPÚ Nitra v predbežnom vyjadrení odsúhlasil. Súčasťou tohto vyjadrenia bola aj príloha č. 1, obsahujúca výber už vyselektovaných najpodstatnejších požiadaviek zásad ochrany, ktoré KPÚ Nitra požadoval zapracovať v rámci aktualizácie do ÚPN CMZ „Zmeny a doplnky č. 2 CMZ Nitra". V tomto vyjadrení KPÚ Nitra tiež upovedomil mesto Nitra, že nemôže súhlasiť s takou územnoplánovacou dokumentáciou, ktorá nebude zohľadňovať aktuálne zásady ochrany. Napriek vyššie uvedenému nebola požiadavka KPÚ Nitra na zapracovanie zásad ochrany obstarávateľom akceptovaná, a to ani v rozsahu výberu najpodstatnejších požiadaviek obsiahnutých v prílohe č. 1.

Požiadavka KPÚ Nitra nebola zohľadnená aj napriek skutočnosti, že príslušný nadriadený orgán územného plánovania Okresný úrad Nitra – odbor výstavby a bytovej politiky, oddelenie územného plánovania po konzultácii s Odborom územného plánovania Ministerstva dopravy a výstavby odporúčal ÚHA mesta Nitra prerokovať požiadavku s KPÚ Nitra a dohodnúť rozsah zapracovania materiálu.

Na základe skutočnosti, že platné zásady ochrany neboli v prerokúvanom návrhu územnoplánovacej dokumentácie zapracované a použité ako podklad (§ 29 ods. 2 pamiatkový zákona), KPÚ Nitra vydal k návrhu územnoplánovacej dokumentácie v rámci jeho prerokovania nesúhlasné stanovisko.

Na pracovnom stretnutí dňa 10. 11. 2021, ktoré sa konalo na KPÚ Nitra, zástupcovia mesta Nitra tvrdili, že do predmetného návrhu ÚPN CMZ nemôžu zapracovať požiadavky zásad ochrany z dôvodu, že túto požiadavku neschválilo Mestské zastupiteľstvo (ďalej aj „zastupiteľstvo"). V princípe tvrdili, že môžu zapracovať iba požiadavky zásad ochrany v rozsahu okruhov požiadaviek zmien a doplnkov odsúhlasených zastupiteľstvom. Z uznesenia č. 112 z 19. zasadnutia zastupiteľstva zo dňa 11. 06. 2020 však nevyplýva, že by zastupiteľstvo požiadavku KPÚ Nitra neodsúhlasilo. V materiáli na predmetné rokovanie zastupiteľstva sa iba konštatuje, že komisia pre územné plánovanie, architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť (ďalej len „komisia") neakceptovala žiadosť KPÚ Nitra o zapracovanie zásad ochrany. Na predmetnom stretnutí upozornil KPÚ Nitra na skutočnosť, že predmetný návrh ÚPN CMZ obsahuje aj také zmeny, ktoré vôbec neboli súčasťou požiadaviek schválených zastupiteľstvom.

Mesto Nitra následne neformálne zvolalo na 25. 11. 2021 pracovné stretnutie. Jeho cieľom bolo konkretizovanie najproblematickejších okruhov požiadaviek zmien a doplnkov, odsúhlasených zastupiteľstvom, ktoré sú v konflikte so zásadami ochrany. Predmetné okruhy boli na predmetnom stretnutí prekonzultované. Predmetný návrh zmien a doplnkov obsahuje aj také zmeny, ktoré neboli zastupiteľstvom odsúhlasené. Tie z nich, ktoré sú v príkrom rozpore so zásadami ochrany KPÚ Nitra na stretnutí taktiež vyšpecifikoval a namietal. Na stretnutí boli vypovedané aj požiadavky zmien a doplnkov, ku ktorým KPÚ Nitra nemá pripomienky.

Na predmetnom pracovnom stretnutí bol konzultovaný, nie však prerokovaný alebo dohodnutý spôsob, rozsah a návrh zapracovania zásad ochrany, a to ani v rámci vymedzených problematických okruhov. KPÚ Nitra konštatuje, že samotné pracovné stretnutie, ani jeho výsledky, nie je možné považovať za zavŕšenie procesu rokovaní s cieľom dohodnutia návrhu územnoplánovacej dokumentácie, ale iba za začiatok tohto procesu. V tejto súvislosti je možné predpokladať konanie ďalších pracovných stretnutí.

Na základe výsledkov vyššie uvedeného pracovného stretnutia malo mesto Nitra pred konaním ďalšieho pracovného stretnutia predložiť KPÚ Nitra predbežné riešenie a spôsob zohľadnenia zásad ochrany vo vyšpecifikovaných problematických okruhoch, ktoré boli vypovedané na pracovnom stretnutí (tak ako to následne KPÚ Nitra požadoval aj v e-maile zo dňa 10. 01. 2022).

Dňa 21. 02. 2022 bol KPÚ Nitra doručený záznam spísaný dňa 16. 02. 2022 s názvom „Záznam z prerokovania požiadaviek KPÚ Nitra k jednotlivým zmenám a doplnkom riešeným v návrhu Zmien a doplnkov č. 2 Územného plánu CMZ" (ďalej len „záznam"). Predmetný záznam obsahoval prílohu s názvom „Návrh rozsahu úpravy záväzných regulatívov k požiadavkám č. 10, 11 a 12 riešených v rámci Návrhu zmien a doplnkov č. 2 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre na základe prerokovania pripomienok a požiadaviek s KPÚ Nitra v Nitre dňa 25. 11. 2021.

V úvode záznamu sa uvádza, že dňa 25. 11. 2021 sa uskutočnilo na Mestskom úrade v Nitre „rokovanie vo veci dohodnutia požiadaviek KPÚ Nitra" a spôsobu ich zapracovania v rozsahu zmien a doplnkov č. 2 ÚPN CMZ v Nitre, určenom č. 100/2018 –MZ zo dňa 05. 04. 2018 a uznesením č. 112/2020 – MZ zo dňa 11. 06. 2020." Predmetný záznam nebol zaslaný KPÚ Nitra na doplnenie, resp. spripomienkovanie.

KPÚ Nitra nesúhlasí, aby bol tento záznam použitý ako zápisnica z prerokovania resp. dohodnutia návrhu územného plánu zóny s dotknutým orgánom (KPÚ Nitra) v zmysle ustanovení stavebného zákona, a taktiež nesúhlasí s uplatnením pojmov „prerokovanie" a „dohodnutie" v predmetnom zázname. Ich uplatnenie by mohlo pôsobiť dojmom, že návrh predmetnej územnoplánovacej dokumentácie už bol s dotknutým orgánom oficiálne prerokovaný a dohodnutý v zmysle ustanovení stavebného zákona.

V zázname sa neuvádzajú niektoré okruhy návrhu zmien a doplnkov, ktoré boli na predmetnom pracovnom stretnutí zo strany KPÚ Nitra vypovedané ako zásadne problematické, nakoľko sú v rozpore so zásadami ochrany. Nezaoberá sa nimi ani príloha záznamu. Z predmetnej zápisnice a jej prílohy vyplýva, že zásady ochrany boli oproti neodsúhlasenému návrhu zmien a doplnkov, (ku ktorému už

KPÚ Nitra vydal nesúhlasné stanovisko), čiastočne akceptované ako podklad iba v jednom z vyšpecifikovaných problematických okruhov a to v rámci „vymedzení územia tzv. „vilových štvrtí" a úpravy ich regulácie, tak ako je uvedené v prílohe záznamu v bode požiadavka 12".

KPÚ Nitra po preskúmaní predmetného záznamu a prílohy záznamu s názvom „Návrh rozsahu úpravy záväzných regulatívov k požiadavkám č. 10, 11 a 12 riešených v rámci Návrhu zmien a doplnkov č. 2 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre na základe prerokovania pripomienok a požiadaviek s KPÚ Nitra v Nitre dňa 25. 11. 2021", **v predloženej forme nemôže Krajský pamiatkový úrad Nitra vydať súhlasné stanovisko**, nakoľko tento návrh vo viacerých okruhoch a bodoch dostatočne nezohľadňuje v súčasnosti platné zásady ochrany, ani nie je s nimi v súlade, dokonca ani v rozsahu vyšpecifikovaných a riešených okruhov, zadefinovaných na pracovnom stretnutí konanom dňa 25. 11. 2021.

KPÚ Nitra na základe overovania opodstatnenosti požiadavky na zapracovanie nových zásad ochrany do ÚPN CMZ v rámci zmien a doplnkov č. 2, po konzultácii s Ministerstvom dopravy a výstavby, odborom územného plánovania, v súčasnosti disponuje vedomosťou, že zapracovanie nových zásad ochrany je legitímnou požiadavkou dotknutého orgánu a nie je limitované vymedzeným rozsahom požiadaviek zmien a doplnkov, ani rozsahom požiadaviek zmien a doplnkov, ktoré odsúhlasilo mestské zastupiteľstvo. Mestské zastupiteľstvo, ani komisia nie je kompetentným orgánom, aby určovala, odsúhlasovala, príp. rozhodovala o rozsahu, resp. limitoch požiadaviek dotknutých orgánov. Takýto postup nie je možné považovať za dohodu s dotknutým orgánom, ani za „dohodnutie návrhu územnoplánovacej dokumentácie s dotknutým orgánom" v zmysle ustanovení stavebného zákona.

Na základe vyššie uvedeného KPÚ Nitra s cieľom dohodnutia návrhu žiada o uskutočnenie ďalších stretnutí a pre objektivizáciu procesu súčasne požaduje, aby sa ďalšie stretnutia, resp. rokovania súvisiace s prerokúvaním a dohodnutím návrhu predmetnej územnoplánovacej dokumentácie konali ako trojstranné za účasti kompetentných zástupcov Okresného úradu Nitra odboru výstavby a bytovej politiky, oddelenia územného plánovania. KPÚ Nitra ako dotknutý orgán vzhľadom na uvedené požaduje zohľadnenie zásad ochrany v rámci Zmien a doplnkov č. 2 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre.

S pozdravom

PhDr. Peter Jurkovič
riaditeľ

Doručuje sa
Okresný úrad, Odbor výstavby a bytovej politiky, oddelenie územného plánovania, Štefánikova trieda 39/69, 949 01 Nitra

KRAJSKÝ
PAMIATKOVÝ ÚRAD
NITRA

Mesto Nitra - Mestský úrad v Nitre
950 06 NITRA, Štefánikova trieda 60
Dátum: 14. 09. 2022
Evidenčné číslo: 1/148 355
Číslo spisu:
Prílohy/listy:
Vybavuje:

Mesto Nitra
Štefánikova trieda 60
950 06 Nitra

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/kontakt	Nitra
1265/2022 12652/2022	KPUNR-2022/19102-2/77079/KRM	Ing. arch. Zuzana Kramárová 037/2451 862	13. 09. 2022

Vec
Nitra, „Centrálna mestská zóna – Nitra, územný plán zóny v znení doplnkov č. 1, návrh zmien a doplnkov č. 2" - stanovisko k návrhu územnoplánovacej dokumentácie

Krajský pamiatkový úrad Nitra (ďalej len „KPÚ Nitra"), ktorý je podľa § 29 ods. 4 zákona NR SR č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu, v znení neskorších predpisov, (ďalej len „pamiatkový zákon") dotknutým orgánom štátnej správy pri prerokúvaní územného plánu zóny, a podľa § 9 ods. 5 pamiatkového zákona a § 11 ods. 2 písm. d) pamiatkového zákona ako miestne a vecne príslušný orgán špecializovanej štátnej správy na ochranu pamiatkového fondu vydáva toto

s t a n o v i s k o

KPÚ Nitra po preskúmaní a posúdení návrhu územnoplánovacej dokumentácie územia, v ktorom sa nachádza mestská pamiatková rezervácia, pamiatková zóna, nehnuteľné kultúrne pamiatky (ďalej len „kultúrne pamiatky"), ochranné pásmo, archeologické nálezy a archeologické náleziská, ktorý predložilo dňa 15. 08. 2022 mesto Nitra, Mestský úrad v Nitre, Útvar hlavného architekta, Štefánikova tr. 60, 950 06 Nitra, spolu so žiadosťou o vydanie stanoviska, po zvážení všetkých zložiek, týkajúcich sa ochrany pamiatkového fondu, v predloženom návrhu územnoplánovacej dokumentácie: **„Centrálna mestská zóna – Nitra, územný plán zóny v znení doplnkov č. 1, návrh zmien a doplnkov č. 2",** sprac.: San - Huma´90, s. r. o., Nitra, Župné námestie č. 9, 949 01 Nitra, Ing. arch. Vladimír Jarabica, **08/2022**,

požaduje zohľadniť nasledovné:

1. V textovej aj výkresovej časti doplniť a vyznačiť všetky pamiatkovo hodnotné nehnuteľnosti (resp. nehnuteľnosti disponujúce pamiatkovými hodnotami), podľa aktuálnych platných podkladov (zásady ochrany PZ Nitra, Zásady ochrany MPR):
   a) Národné kultúrne pamiatky (NKP),(v mape zásad vyznačené červenou farbou),
   b) Nehnuteľnosti vytipované na vyhlásenie za NKP (v mape zásad vyznačené oranžovou farbou),
   c) Nehnuteľnosti s pamiatkovou hodnotou (v mape zásad pamiatkovej zóny vyznačené hnedou farbou, v mape zásad pamiatkovej rezervácie tmavo červenou).
2. Regulatívy (aj v rámci jednotlivých ÚPČ) v polohách všetkých pamiatkovo hodnotných nehnuteľností (NKP, vytipované na vyhlásenie za NKP, a nehnuteľnosti s pamiatkovými hodnotami) stanoviť tak, aby nebolo možné tieto nehnuteľnosti odstrániť, ani nebolo možné meniť pamiatkovo hodnotné objemové členenie, výškové usporiadanie a architektonické riešenie. Tieto nehnuteľnosti je potrebné zachovať a regenerovať ich historickú pamiatkovo hodnotnú podobu. Nie je možné ich nadstavovať, resp. meniť ich pamiatkovo hodnotné výškové usporiadanie.

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

3. **Vilová štvrť Fraňa Mojtu, A. Šulgana, Hodálova, Wilsonovo nábrežie:**

a) Vymedzenie vilovej štvrte Fraňa Mojtu, Wilsonovo nábrežie, A. Šulgana musí rešpektovať hranicu pamiatkového územia a zahŕňať aj:
   I. existujúcu zástavbu Wilsonovho nábrežia (parc č. 1882/1, 1879/1, 1879/2, 1878, 1871, 1872, 1870, 1869, 1862, 1863, 1861, 1860, 1859, 1850, 1851, 1852, 1848, 1847, 1846, 1845, 1844/1, 1844/2, 1844/3, 1844/4, 1835, 1836, 1834, 1833, 1832, 1824, 1825, k. u. Nitra,
   II. existujúcu nízkopodlažnú zástavbu ulice A. Šulgana, (parc. č. 1794, 1795, 1791, 1792, k. ú. Nitra), celú enklávu, tak ako bola priradená do pamiatkovej zóny,
   III. západnú stranu ulice Fraňa Mojtu (parc. č. 1430, 1432/1, 1433/1, 1433/2, 1436, 1437, 1442/1, 1442/9, 1455, 1456, 1457, 1470, 1472/4, 1477, 1478/5, 1478/1, 1478/4, 1485, 1484, 1486, 1487, 1488, 1489/1, 1490/4, 1490/1, 1490/2, 1500/1, 1500/2, 1505, 1506, 1507, 1508, 1513, 1515, 1514, 1516, 1517, 1531/2, 1532, 1533, k. ú. Nitra.

b) Regulatív stanoviť tak, aby rešpektoval a nemenil pôvodný charakter a pamiatkovo hodnotnú urbanistickú koncepciu vilovej štvrte a tak, aby rešpektoval charakter uličného priestoru a extenzívnu nízkopodlažnú formu zástavby pozostávajúcu zo solitérnych rodinných domov na oboch stranách ulice Fraňa Mojtu vrátane Wilsonovho nábrežia a zástavby ul. A. Šulgana a Hodálovej ulice. V tomto priestore nestanovovať regulatív tak, aby bolo možné formovať intenzívnu strednopodlažnú radovú zástavbu so stavebnou čiarou v línii uličnej čiary. Stavebná čiara musí byť v polohe stavebnej čiary existujúcej pamiatkovo hodnotnej zástavby aj polohách, v ktorých sa pamiatkovo hodnotné stavby nenachádzajú.
c) V tomto priestore je „postupná prirodzená prestavba jestvujúcej zástavby rodinných domov do kompaktnej radovej uličnej zástavby" neprípustná.
d) V tomto priestore je formovanie strednopodlažnej intenzívnej zástavby neprípustné. O prípadnej prípustnosti takýchto zámerov rozhoduje KPÚ Nitra v zmysle ustanovení pamiatkového zákona. Regulatív navrhnúť tak, aby zostal zachovaný charakter solitérnej zástavby týchto ulíc. Stavebnú čiaru v týchto uliciach nenavrhovať v polohe uličnej čiary, ale rešpektovať stavebnú čiaru existujúcich nehnuteľností s pamiatkovými hodnotami. Uličnú čiaru navrhnúť v polohe existujúcich oplotení. Stavebnú čiaru nových objektov navrhnúť tak, aby zostal zachovaný priestor predzáhradiek. Zachovať líniu oplotení.
e) Regulatív nastaviť tak, aby nebolo možné odstrániť, ani meniť pamiatkovo hodnotné objemové členenie, výškové usporiadanie a architektonické riešenie nehnuteľností disponujúcich pamiatkovými hodnotami (NKP, vytipované na vyhlásenie za NKP, a nehnuteľnosti s pamiatkovými hodnotami), tieto nehnuteľnosti je potrebné zachovať a regenerovať ich historickú podobu. Zástavba extenzívna nízkopodlažná s predzáhradkou oddelenou od ulice oplotením a stavebnou čiarou ustúpenou podľa existujúcej hodnotnej zástavby. Prípustné sú iba také zámery, ktoré prispejú k rehabilitácii a regenerácii územia a nehnuteľností.
f) Rešpektovať aj formu extenzívnej solitérnej nízkopodlažnej vilovej zástavby na Wilsonovom nábreží na parc. 1790, 1789, 1788, 1793, 1800, 1801, 1802, 1803, 1804/1, 1804/2, 1805, 1812, 1813, 1814, 1815 a 1821, 1822, k. ú. Nitra, ktoré sa nachádzajú na území ochranného pásma pamiatkovej rezervácie.
g) Koeficient zastavanosti vyšší ako 0,6 (60%) nie je v tomto priestore prípustný.
h) Rešpektovať požiadavky na zástavbu v prielukách, ktoré sú zadefinované v zásadách ochrany ako rezervné plochy. (R.F1 – parc. č. 1436, 1437, 1442/1, 1442/9, k. ú. Nitra).
i) V záväznej časti doplniť, že je v prípade pamiatkovo hodnotných nehnuteľností (NKP, vytipované na vyhlásenie za NKP, a nehnuteľnosti s pamiatkovými hodnotami) je nevyhnutné zachovanie a regenerácia pamiatkovo hodnotnej podoby týchto nehnuteľností (v týchto polohách nie je možné meniť pamiatkovo hodnotné architektonické riešenie („v postupnej rekonštrukčnej prestavbe formovať atraktívnejšiu (modernú)vilovú zástavbu")..

4. **Vilová štvrť Kmeťkova ulica:**

a) Vymedzenie vilovej štvrte Kmeťkova musí rešpektovať hranicu pamiatkového územia na severovýchodnej strane a hranicu sektora E na juhovýchodnej strane a musí zahŕňať aj (k vilovej štvrti na Kmeťkovej ul. priradiť aj):
   I. parc. č. 1741/1, 1741/3, 1741/4,1741/5, k. ú. Nitra na Sládkovičovej ul.,
   II. parc. č. 1587, 1588, 1589, 1726, 1727, k. ú. Nitra na ul. B. Nemcovej.

b) Regulatív stanoviť jednoznačne tak, aby nebolo možné odstrániť nehnuteľnosti disponujúce pamiatkovou hodnotou a súčasne tak, aby zostalo zachované ich pamiatkovo hodnotné objemové riešenie, výškové usporiadanie a architektonické riešenie (tieto nehnuteľnosti je potrebné zachovať a regenerovať ich historickú podobu, tieto nehnuteľnosti nie je prípustné nadstavovať a pod.) a súčasne zostal zachovaný nízkopodlažný extenzívny charakter zástavby tejto časti pamiatkového územia ako celku. V regulatívoch nestanovovať strednopodlažný charakter zástavby. V tomto priestore nie je prípustné formovať radovú intenzívnu strednopodlažnú zástavbu.

c) Stavebnú čiaru v týchto uliciach nenavrhovať v polohe uličnej čiary, ale rešpektovať stavebnú čiaru existujúcich nehnuteľností s pamiatkovými hodnotami. Uličnú čiaru navrhnúť v polohe existujúcich oplotení. Stavebnú čiaru nových objektov navrhnúť tak, aby zostal zachovaný priestor predzáhradiek.

d) Zachovať líniu oplotení.

e) Koeficient zastavanosti vyšší ako 0,6 (60%) nie je v tomto priestore prípustný.

f) V záväznej časti doplniť, že je v prípade pamiatkovo hodnotných nehnuteľností (NKP, vytipované na vyhlásenie za NKP, a nehnuteľnosti s pamiatkovými hodnotami) je nevyhnutné zachovanie a regenerácia pamiatkovo hodnotnej podoby týchto nehnuteľností (v týchto polohách nie je možné meniť pamiatkovohodnotné architektonické riešenie („v postupnej rekonštrukčnej prestavbe formovať atraktívnejšiu (modernú)vilovú zástavbu").

5. **Enkláva s nízkopodlažnou extenzívnou zástavbou („vilová štvrť") Radlinského ulica:**

a) Zachovať pamiatkovohodnotnú zástavbu Radlinského ulice.

b) Nemeniť a zachovať charakter pamiatkovo hodnotnej extenzívnej nízkopodlažnej zástavby Radlinského ulice. Rešpektovať prestriedanie domov plochami záhrad charakteristický prvok pre historickú zástavbu Radlinského ulice. (Na parc. č. 1544, 1543/1, 1543/2, 1543/3, 1542, 1539, 1537, 1535, 1559, 1561/1, 1561/4, 1560, k. ú. Nitra nenavrhovať radovú intenzívnu zástavbu.

c) Prípadnú novú zástavbu je možné formovať v zadných častiach záhrad, nie v línii uličnej čiary. Nenavrhovať regulatív tak, aby umožňoval preformovanie extenzívnej zástavby na radovú. Na parc. 1533, k. ú. Nitra na rohu Radlinského ul. a ul. Fraňa Mojtu nenavrhovať štvorpodlažnú zástavbu, zachovať oplotenia a predzáhradku (nezastavateľná parcela).

6. **Stanoviť „vilové štvrte" s extenzívnou nízkopodlažnou zástavbou aj v polohách ostatných enkláv pamiatkovo hodnotných rodinných domov v nasledovných polohách:**

a) Damborského – parc. č. 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110/1, 2111/1, 2111/2, 2112, 2113, k. ú. Nitra,

b) Vily Štefánikova 58, 59 (národné kultúrne pamiatky) - parc. č. 2073/3, 2065, 2068/2, k. ú. Nitra

c) Školská – parc. č. 1212, 1211/1, 1213, 1214, 1215, 1216, 1217, 1218, k. ú. Nitra,

d) Piaristická – parc. č. 1219, 1220, 1221, k. ú. Nitra (nemeniť polohu pôvodnej stavebnej čiary, nenavrhovať 4. n. p., ale zachovať nehnuteľnosť nehnuteľnosti s pamiatkovými hodnotami a existujúcu podlažnosť nehnuteľnosti s pamiatkovými hodnotami na parc. č. 1219, k. ú. Nitra).

I. V týchto polohách stanoviť regulatívy tak, aby nebolo možné:
   a) odstrániť pamiatkovo hodnotné nehnuteľnosti,
   b) meniť ich pamiatkovo hodnotné výškové usporiadanie, objemové členenie a architektonické riešenie,
   c) formovať intenzívnu (radovú) strednopodlažnú zástavbu,
   d) meniť polohu historickej stavebnej a uličnej čiary (Piaristická, parc. č. 1219, k. ú. Nitra),
   e) 100% zastavanie priľahlej záhrady a pozemku.

II. V týchto polohách je nevyhnutné zachovať:
   a) Pamiatkovo hodnotné nehnuteľnosti a ich pamiatkovo hodnotné výškové usporiadanie, objemové členenie a architektonické riešenie,
   b) nízkopodlažnú extenzívnu formu zástavby,
   c) predzáhradky, záhrady, líniu a polohu oplotení,
   d) zástavbu na Školskej je možné formovať v hĺbke záhrad, (nie v uličnej čiare) tak, aby zostal zachovaný charakter rozvoľnenej zástavby ulice.
   e) Prípadná vyššia podlažnosť je možná po posúdení jej prípustnosti KPÚ Nitra.

7. Zmeniť regulatív podlažnosti na existujúce výškové usporiadanie (podlažnosť) v prípade nasledovných pamiatkovo hodnotných nehnuteľností:

   a) Štefánikova trieda:
      parc. č. 1464/1, 1464/2, 1435, 1434, 1425, 1380/1(NKP), 1381, 1385/1, 1386, 1398, 1407, 1410 (NKP), 1376 (ATRIUM), 1523, 1512/1, 1511, 1497, 1495, 1494, 1482, 1479/1, k. ú. Nitra,
   b) Pri Synagóge
      parc. č. 1396/1, k. ú. Nitra
   c) Mlynská
      parc. č. 1428, k. ú. Nitra
   d) Župné Námestie
      parc. č. 344, k. ú. Nitra
   e) Mostná ul.
      parc. č. 304, 305, 1298, 1303, 1304/1, 1307, 1605, 315/2, k. ú Nitra,
   f) Piaristická
      parc. č. 1219, k. ú. Nitra
   g) Školská ul.
      parc. č. 1213, k. ú. Nitra,
      Farská
      parc. č. 1266, 1271, k. ú. Nitra,
   h) pamiatková rezervácia: Podzámska ul., parc. č. 218, 217, 216, 215/1, 202, 188, k. ú. Nitra – (nenavrhovať radovú dvojpodlažnú zástavbu),
   i) roh Samova, Východná, parc. č. 52, 53/1, 53/2, k. ú. Nitra (nenavrhovať dvojpodlažnú zástavbu),
   j) Samova, parc. č. 49/2, k. ú. Nitra (nenavrhovať dvojpodlažnú zástavbu),
   k) na Hradnej ul., parc. č. 47, k. ú Nitra, (nenavrhovať radovú trojpodlažnú zástavbu),
   l) roh Samova, Hradná, parc. č. 48, k. ú Nitra, (nenavrhovať dvojpodlažnú zástavbu),

8. V nasledovných polohách pamiatkovej rezervácie nenavrhovať dvojpodlažnú zástavbu, rešpektovať rezervné plochy R6 a R3:
   a) roh Samova, Horný Palánok – parc. č. 57, 60, k. ú. Nitra,
   b) roh Pribinovo námestie Východná, parc. č. 92, k. ú. Nitra
9. Na Podzámskej ul. parc. č. 207, k. ú Nitra, nenavrhovať žiadnu zástavbu v uličnej čiare, akékoľvek dostavby v časti parc. 205 navrhovať ako jednopodlažné.
10. Na Podzámskej ul., parc. č. 315/3, 315/5, k. ú. Nitra navrhnúť regulatív podlažnosti na 2 n. p. (nenavrhovať 3. n. p.).

11. Regulatív podlažnosti na Mostnej ul., parc. č. 295, k. ú. Nitra navrhnúť na 2. n. p. (nenavrhovať 3. n. p.).
12. Regulatív na Mostnej ul. na parc. č. 296, 302/1, 303/1, 303/2, 318, k. ú. Nitra navrhnúť na 1 n. p.
13. Regulatív na Mostnej ul. parc. č. 1603 a 1602, k. ú. Nitra navrhnúť na 2 n. p. (nenavrhovať 3 n. p.).
14. Regulatív podlažnosti na Vikárskej ulici nestanovovať na 4. n. p., v rámci Vikárskej ulice je potrebné zachovať existujúcu pamiatkovo hodnotnú zástavbu (a jej pamiatkovo hodnotné výškové usporiadanie, objemové členenie a architektonické riešenie) a existujúci historický charakter nízkopodlažnej radovej zástavby.
15. V Mlynskej uličke na parc. 1425, 1427/1 a 1427/1, k. ú. Nitra nenavrhovať radovú zástavbu, zachovať záhradu.
16. Na Štefánikovej ul. parc. 1402, k. ú Nitra nenavrhovať 3 n. p., navrhnúť 2. n. p.,
17. Na Vŕšku na parc. č. 1255, k. ú. Nitra nenavrhovať 3. n. p., zachovať 1 n. p.
18. Rešpektovať požiadavky na zástavbu na rezervných plochách v pamiatkovej zóne (RA.1 – RA.15, RB. 1-R. B4, RD.1, RF.1, RK. 1-RK.2) a v pamiatkovej rezervácii (R1 – R13).
19. Na rezervných plochách R.A2 - parc. č. 1264/2 - 4, k. ú. Nitra – navrhnúť regulatív podlažnosti 2 n. p. podľa zaniknutej historickej zástavby – nenavrhovať 3 n. p..
20. Na rezervnej ploche R. A13 navrhnúť regulatív podlažnosti 2 n. p. podľa zaniknutej historickej zástavby – nenavrhovať 3 n. p..
21. V textovej časti návrhu ÚPN CMZ v kapitole 2. 11 Návrh záväznej časti ÚPN CMZ v časti 2. 11. 6 Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby v časti „Rešpektovať významné pohľady v interiéri mesta" nenavrhovať zrušenie textu pod bodom n) pohľad z nárožia Palárikovej ulice a Štefánikovej ulice na komplex piaristického kostola sv. Ladislava a kláštora a vyznačiť ho aj vo výkresoch. V poznámkovom aparáte pri pojme „významný pohľad" neuvádzať, že nemá regulatívnu váhu. Regulatívy vo výkresoch navrhnúť tak, aby rešpektovali tento významný pohľad, tak ako je stanovený v záväznej časti.
22. V bode 17 – nekonvenčný dopravný systém – upraviť trasu a polohu hornej stanice (nie na parkovisku, ale v polohe podesty za bránkou sprístupňujúcou parkovú úpravu severnej strany Hradného kopca. Rešpektovať aj podmienky objemového členenia, výškového usporiadania a architektonického riešenia staníc v zmysle rozhodnutí o zámere úpravy nehnuteľnosti v pamiatkovom území: KPUNR-2017/22051-2/80162/KRM zo dňa 25. 10. 2017, a v záväznom stanovisku č. KPUNR-2018/4260-5/49290/KRM zo dňa 18. 06. 2018, ktoré vydal KPÚ Nitra k predloženým prípravným a projektovým dokumentáciám.
23. K bodu 10 - v prípade existujúcich pamiatkovo hodnotných nehnuteľností, parkovanie nie je možné integrovať do stavby (o prípadnej prípustnosti takýchto zámerov rozhodne KPÚ Nitra). V priestore pamiatkovej zóny a pamiatkovej rezervácie zelené plochy záhrad a predzáhradiek zachovať a nenahrádzať spevnenými plochami resp. spevnenými plochami s funkciou parkovania.
24. V prípade úprav parteru najmä na Štefánikovej tr., Farskej ul., Kupeckej ul., Mostnej ul., ul. pri Synagóge a ul. Na Vŕšku. KPÚ Nitra odporúča stanoviť požiadavku rehabilitovať zaniknuté historické partery a výkladce.
25. Zásady riešenia statickej dopravy v polohách pamiatkovo hodnotných nehnuteľností na území pamiatkovej zóny a pamiatkovej rezervácie (NKP, vytipované na vyhlásenie za NKP, nehnuteľnosti s pamiatkovou hodnotou) stanoviť tak, aby bolo v prípadoch, ak to priestorové podmienky neumožňujú, prípustné zabezpečiť normovú kapacitu aj mimo parcelu (pozemok).
26. Navrhované aleje riešiť tak, aby nezasahovali do chránených pohľadov.
27. V prípade asanácie časti objektov továrne Ferrenit, odstránenie stavieb obmedziť na stavby bez pamiatkových hodnôt. Odstránenie je možné iba na základe súhlasu KPÚ Nitra.
28. Ostatnú historickú zeleň sídla a zelené plochy záhrad a predzáhradiek zachovať a nenahrádzať plochami resp. spevnenými plochami s funkciou parkovania.
29. Zachovať línie oplotení. V rámci celého pamiatkového územia stanoviť regulatív tak, aby nebolo možné meniť charakter ulíc odstraňovaním, resp. zmenou pôvodnej polohy línie oplotení, regulatívy nastaviť tak, aby neblokovali prinavrátenie zaniknutých pamiatkovo hodnotných oplotení.

30. V regulatívoch rešpektovať pamiatkovo hodnotný charakter zástavby jednotlivých častí pamiatkového územia (v častiach územia, v ktorých sa nachádza radová zástavba rešpektovať radovú zástavbu, v častiach územia, pre ktoré je charakteristická rozvoľnená zástavba rešpektovať zásadne nemeniť historický pomer zastavanosti najmä pri pamiatkovo hodnotných nehnuteľnostiach - NKP).
31. V záväznej časti, v bode 2.11.4 doplniť stanovenie záväznosti zelených striech a vegetačných fasád iba mimo územia pamiatkovej zóny a rezervácie, a mimo NKP, v týchto prípadoch realizácia zelených striech a vegetačných fasád podlieha posúdeniu a rozhodnutiu ich prípustnosti KPÚ Nitra.
32. V záväznej časti v bode 2. 11. 9. 3, písmeno h) doplniť, že určenie polohy a umiestnenia dopravného obslužného prístupu k objektom v prípade pamiatkovo hodnotných nehnuteľností (NKP, vytipované na vyhlásenie za NKP a nehnuteľnosti s pamiatkovou hodnotou) je možné iba na základe posúdenia jeho prípustnosti KPÚ Nitra.
33. Zástavbu nenavrhovať v uzatvorených dvoroch národných kultúrnych pamiatok (napr. kasáreň, súd, kláštor piaristov, mestský dom, veľký seminár a pod., (K bodu 11).
34. Vzhľadom na významné architektonické a urbanistické hodnoty obytného súboru predmostie KPÚ Nitra odporúča mestu Nitra rešpektovať zachované pôvodné urbanistické a architektonické riešenie súboru a nastaviť také regulatívy, ktoré nebudú umožňovať preformovanie solitérne usporiadaných objektov na intenzívnu radovú zástavbu.
35. KPÚ Nitra odporúča navrhnúť regulatívy v priestore areálu železničnej stanice (vrátene rušňového depa a železničných skladov) s cieľom zachovania a regenerácie pamiatkových hodnôt tohto areálu.
36. O prípustnosti akýchkoľvek zámerov úprav v pamiatkovej zóne a pamiatkovej rezervácii rozhoduje KPÚ Nitra na základe ustanovení pamiatkového zákona.
37. KPÚ Nitra naďalej žiada zapracovanie zásad ochrany do ÚPN CMZ Nitra aj v rozsahu ostatných požiadaviek zásad ochrany (KPÚ Nitra žiada o zapracovanie platných zásad dlhodobo, od ich vydania).

S pozdravom

PhDr. Peter Jurkovič
riaditeľ

Doručuje sa
Mesto Nitra, Štefánikova trieda 60, 950 06 Nitra
Mesto Nitra, Mestský úrad v Nitre, útvar hlavného architekta, Štefánikova trieda 60, 950 06 Nitra

orig.

ZÁPISNÁM

z PRACOVNÉHO ROKOVANIA VO VECI ZMIEN A DOPLNKOV č. 2 ÚPN – CMZ V NITRE, KONANÉ NA KPÚ v NITRE DŇA 24. 11. 2022.

PREDMET ROKOVANIA: PRÍPOMIENKY KPÚ v NITRE FORMULOVANÉ V STANOVISKU KPÚ v NITRE Č. KPUNR-2022/19102-2/47049/KRM ZO DŇA 13. 9. 2022.

KPÚ v NITRE SA DOHODOL S MESTOM NITRA NA ZATRACOVANÍ PRÍPOMIENOK V BODE č. 4 – ~~[illegible]~~ PODĽA GRAFICKEJ PRÍLOHY V.č. 4.

VŠETKY PRÍPOMIENKY BUDÚ AKCEPTOVANÉ V LOKALITÁCH, KTORÉ SÚ PREDMETOM ZMIEN A DOPLNKOV č. 2 ÚPN – CMZ, PRÍPOMIENKY MIMO RÁMEC LOKALÍT, BUDÚ ZOHĽADNENÉ V NOVOM ÚPN – CMZ NITRA.

ÚHA MsÚ v NITRE BUDE INICIOVAŤ V PRÍPRAVE UZNESENIA MESTSKÉHO ZASTUPITEĽSTVA V NITRE K ZAČIATKU OBSTARÁVANIA NOVÉHO ÚZEMNÉHO PLÁNU CMZ V NITRE.

STANOVIŤ REGULATÍV ZACHOVANIA LÍNIE OPLOTENÍ, A PREDZÁHRADKY V LOKALITÁCH VILOVÝCH ŠTVRTÍ.

PREZENČNÁ LISTINA

z PRACOVNÉHO ROKOVANIA NA KPÚ V NITRE

DŇA 24.11.2022,

Viktor Šibík úhz

BEATA BUČEKOVÁ OÚ NITRA

RUDOLF VIRŠÍK KPÚ NITRA

ZUZANA KRAMÁROVÁ KPÚ NITRA

VLADIMÍR DATKOVIČA SAN-HUTA '90

MILAN OSADA

PETER MEZEI HSČ NITRA

EVA LIGEDOVÁ HSV V NITRE

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

Elektr. pošta zo dňa 26. JÚL 2021, Ev. č. 125297/21, Č. UHA 8967/21

OKRESNÝ ÚRAD NITRA

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

MESTO NITRA
Štefánikova trieda
950 06 Nitra
Slovenská republika

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Nitra
ÚHA 8967/2021 23.06.2021	OU-NR-OVBP1-2021/026544-002	Ing. arch. Beáta Bučeková	26. 07. 2021

Vec
Oznámenie o prerokovaní návrhu územného plánu centrálnej mestskej zóny mesta Nitra, zmeny a doplnky č.2

Okresný úrad Nitra, Odbor výstavby a bytovej politiky Vám zasiela stanovisko k návrhu - „Zmeny a doplnky č.2 územného plánu centrálnej mestskej zóny v Nitre" podľa § 22 ods. 5 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.
Na prerokovanie bol predložený návrh:

názov dokumentácie: „Zmeny a doplnky č.2 územného plánu centrálnej mestskej zóny v Nitre"
názov obce, zóny: Nitra
okres: Nitriansky
kraj: Nitriansky
obstarávateľ: Mesto Nitra
lehota na prerokovanie návrhu: od 23.06.2021 do 24.07.2021
osoba odborne spôsobilá na obstaranie územnoplánovacej dokumentácie: Ing. arch. Eva Ligačová
spracovateľ: SAN-Huma 90, s.r.o, Ing. arch. Vladimír Jarabica

K prerokúvanému návrhu „Zmeny a doplnky č.2 územného plánu centrálnej mestskej zóny v Nitre", Okresný úrad Nitra, odbor výstavby a bytovej politiky nemá zásadné pripomienky.

Ing. Erich Borčin
vedúci odboru

Informatívna poznámka - tento dokument bol vytvorený elektronicky

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

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

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

Mesto Nitra - Mestský úrad v Nitre
950 06 NITRA, Štefánikova trieda 60
Dátum: 15 -07- 2021
Evidenčná číslo: 123349
Číslo spisu: 8967/21
Prílohy/listy:
Vybavuje:

Mesto Nitra
Mestský úrad v Nitre
Štefánikova 60
950 06 Nitra

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Nitra
ÚHA 8967/2021/17.6.2021	OU-NR-OSZP3-2021/026295-02-F14	RNDr. Sidor/359	9.7.2021

Vec: Záväzné stanovisko k Územnému plánu CMZ Nitra – ZaD č. 2

Okresný úrad Nitra, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia kraja príslušný orgán štátnej správy podľa zákona č. 525/2003 Z. z. o štátnej správe starostlivosti o životné prostredie v znení neskorších predpisov a zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon"), na základe Oznámenia o prerokovaní návrhu ÚPD „Zmeny a doplnky č. 2 Územného plánu CMZ v Nitre", zo dňa 17.6.2021 (doručené 23.6.2021), vydáva dáva, podľa § 9, ods.1 písm. a/ zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny, ako činnosti realizovanej vo verejnom záujme (§ 2 ods. 1 zákona), nasledovné,

z á v ä z n é s t a n o v i s k o.

S predloženou ÚPD súhlasíme a za účelom zabezpečenia záujmov ochrany prírody a krajiny, podľa § 82 ods. 12 zákona, na základe vyššie uvedeného, tunajší úrad ako dotknutý orgán štátnej správy, určuje podmienky vykonávania činnosti, vrátane opatrení na zmiernenie alebo odvrátenie účinkov činnosti, nasledovne.

1. Samotný ÚP CMZ vyhotoviť v elektronickej verzii spôsobom aby pri kliknutí na konkrétnu plochu na mape bol viditeľný v kruhovom diagrame znázornený obsah všetkých dôležitých záväzných regulatívov pre danú ÚPČ ako prvotná záväzná stručná informácia pre verejnosť a investorov. V kruhovom diagrame napr. výška, objektu, zastavanosť IPP, koeficient zelene, zelená strecha, typ strechy, vertikálne ozelenenie a pod.
2. Na vybetónovaných a asfaltových parkoviskách vymieňať asfaltové povrchy aspoň za biely betón alebo priepustný betón, cez ktorý prejde dažďová voda.
3. V CMZ zvyšovať podiel priepustných plôch pre vodu postupným nahrádzaním dlažieb prerastavými tvárnicami a to aj vrátane odstavných plôch.
4. Výsledky a opatrenia zo stratégie na zmeny klímy zapracovávať kontinuálne do ÚP CMZ
5. CMZ je aj oblasťou so zraniteľnými skupinami obyvateľov, najmä seniormi ako aj malými deťmi. Preto by mali byť opatrenia na ich ochranu namierené na plochy zelene, ktoré je potrebné pospájať napríklad alejami, aby sme medzi nimi mohli chodiť.
6. Na pozemkoch s prípustnou intenzívnou formou zástavby (100% zastavanosť parcely) integrovať zeleň do stavby a na parcelu v podiele min. 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 – podľa typu stavby – tu navrhujeme pre ľahšie stavby min. 15 cm hrúbku a pre silnejšie stavby min. nad 20 cm hrúbky. Hrúbku 500 mm považujeme za uplatniteľnú len pri nových stavbách so silnejšími základmi na pevnom (napr. skalnatom) podloží. Každú takúto strechu podložiť statickým prepočtom v PD.
7. Pri každej investícii žiadame záväzne uplatniť vždy aj prvky zelenej, resp. modrozelenej infraštruktúry bez výnimky – t. j. aj pri rekonštrukciách, nadstavbách,

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

prístavbách a prestavbách, zmenách stavieb (zmena účelu užívania, zmena stavby pred dokončení a pod.) drobných stavbách, zastávkach MHD, pri mobiliári (lavičky, sedenia a pod.) napríklad uplatňovať zelené pergoly – aj pri vstupoch do objektov.

8. Pri objektoch s vrchným ustúpeným podlažím žiadame zelenú extenzívnu strechu o rozlohe min. 70% z výmery strechy ustúpeného podlažia.

9. Záväzne vytvoriť na zlepšenie klímy v CMZ na pešej zóne CMZ (Štefánikova ul.) v celom jej priebehu trvalý líniový vodný prvok popri vpustiach dažďovej kanalizácie na – smerovať tam napr. všetky výuste dažďových odkvapov – odporúčame šírku min. 70 cm, hĺbka min. 20 cm – prepadová hrana by zabezpečovala odvod nadmerného množstva vody do existujúcej dažďovej kanalizácie. Navrhujeme pomenovať tento vodný prvok názvom Malá Nitrička. Zabezpečiť aj prechodové prvky z jednej strany na druhú cez vodný prvok.

10. Na pešej zóne na zlepšenie klímy v CMZ taktiež doplniť najneskôr do 2 rokov stromovú zeleň ako súvislý pás na pretienenie v letných horúčavách a kvetinový mobiliár, napr. aj v oknách domov.

11. Chodníky v CMZ dopĺňať priebežne stromovou zeleňou najvhodnejšie v súvislom páse na pretienenie v letných horúčavách – tzv. zelené pešie ťahy.

12. Parkovisko vedľa objektu Stapringu (Vŕšok) doplniť do 2 rokov min. 20 ks stromovej zelene – pozemok s parc. č. 1174/1 (ostatná plocha) k. ú. Nitra.

13. Na odstavných miestach s ľahším typom vozidiel používať ako spevnenú plochu prerastavé tvárnice.

14. Pri výsadbách drevín (najmä stromov), s ohľadom na možný výskyt nepredvídateľných živelných udalostí, vysádzať stromy, ktorých výška nepresiahne 5 m a taktiež v dostatočnej vzdialenosti od nadzemných stavieb, aby sa dreviny (stromy), nestali príčinou ich poškodenia. Vzdialenosť stromovej zelene by nemal byť menšia ako 4 metre, v závislosti od výšky dreviny.

15. Zabezpečovať permanentnú starostlivosť o existujúce dreviny (§ 47 ods. 2 zákona), ako aj **prevádzkovú bezpečnosť** drevín v každom prípade: STN 83 7010 popri rekonštruovaných chodníkoch:

2.5.3 prevádzková bezpečnosť: odolnosť stromu proti zlomu a vývratu; za štandardných podmienok neohrozuje svoje okolie ani pádom časti koruny (suchých konárov a pod.), ani pádom celého kmeňa (zlomením alebo vyvrátením).

16. V riešenom území neprojektovať a obmedzovať také stavebné objekty, ktoré by pôsobili ako pascovým efektom pre živočíchy (odkryté jamy, žumpy, nádrže, šachty, nekryté alebo nevhodne kryté odtokové žľaby s nehodným typom poklopov a pod.). V prípade ich existencie ich upraviť technicky.

17. Z dôvodu preventívnej ochrany vtáctva pred čoraz častejšími prípadmi zranení alebo zbytočnými úhynmi **požadujeme aby do záväzných regulatívov bola zapracovaná podmienka, aby boli všetky vonkajšie sklené výplne stavebných objektov budov zabezpečené ochranou proti nalietavaniu vtákov**, aby na stavbách neboli používané zrkadlujúce sklené výplne, prípadne aby všetky vonkajšie sklené výplne boli z materiálu obsahujúceho prímes, ktorá vyžaruje ultrafialové svetlo, ktoré vníma vtáctvo ako prekážku, resp. aby boli opatrené pred kolaudáciou stavby UV samolepkami na okná, príp. antikolíznymi pruhmi, viď napr.: http://www.e-safetyshop.sk/prodtype.asp?PT_ID=891 http://nalepkyprotinarazom.sk/. Ako alternatíva ochrany plôch vonkajších sklenených výplní je možné prekrytie paraválnom, vonkajšími žalúziami, či vhodnou zeleňou.

18. Nepôvodné druhy rastlín je možné od 1.9.2019 vysádzať a pestovať na pozemkoch v zastavanom území obce len so súhlasom Okresného úradu Nitra v sídle kraja – OSZP1 podľa § 7 ods. 3 písm. b/ zákona:

Súhlas orgánu ochrany prírody sa vyžaduje na

b) výsadbu a pestovanie nepôvodných druhov rastlín alebo pestovanie nepôvodných druhov rastlín v zastavanom území obce na výmere viac ako 1 000 m^2,

19. V území sa nesmú pestovať a rozširovať inváznе druhy rastlín podľa zákona č. 150/2019 Z. z. a Nariadenia vlády č. 449/2019 Z. z., ktorým sa vydáva zoznam inváznych nepôvodných druhov vzbudzujúcich obavy Slovenskej republiky. Vo vyhláške č. 450/2019 Z.

z. sa ustanovujú podmienky a spôsoby odstraňovania inváznych nepôvodných druhov. Z priestoru CMZ teda vytláčať inv̌azne druhy rastlín (dreviny a byliny) a nahrádzať ich bezodkladne pôvodnými druhmi.

20. Sprístupniť pešiu zónu cyklistickej doprave vo vyhradenom páse a regulovať prepravu elektrokolobežkami.

21. Jednotlivé zmeny vždy záväzne riešiť spôsobom aby neklesol stupeň ekologickej stability ale dochádzalo k jeho postupnému zvyšovaniu.

22. Terasy realizovať len so zeleňou (paravány, pergoly, kvetinová výzdoba)

23. Pravidelne vyhotovovať v ročných intervaloch tepelnú mapu CMZ, z ktorej bude vidno systémové poruchy v urbánnom ekosystéme a okamžite prijímať riešenia na elimináciu tepelných ostrovov.

24. Zvážiť možnosť realizácie menšieho parkovacieho domu s parčíkom na streche za objektom CVČ Domino.

25. Nepoškodzovať vizuál krajiny (urbánneho priestoru CMZ v pamiatkovej zóne) zbytočnými vertikálnymi objektami najmä stožiarov a antén telekomunikačných zariadení a nahrádzať ich káblovými rozvodmi v zemi.

26. Zvážiť prijatie určitého obmedzenia a regulácie chovu hospodárskych zvierat a nebezpečných druhov živočíchov pri objektoch určených na bývanie, ktoré by viedlo k narušaniu pohody a kvality života občanov a ŽP.

27. Podporovať a vytvárať podmienky na hniezdenie spevavého vtáctva z hľadiska zvyšovania biodiverzity územia.

28. V grafickej časti KUN CMZ zakresliť novovysadenú cestnú zeleň.

29. Na vyhradených objektoch CMZ pristúpiť k osadeniu hmyzích hotelov z hľadiska zvyšovania biodiverzity fauny.

30. Vizuál pešej zóny skultúrniť v súvislosti s objektom č. 20/35 (parc. č. 1481/1)

31. V rámci strešných častí Divadla. A. Bagara zvážiť možnosť realizácie extenzívnych zelených striech s pochôdznou časťou a príp. sedením ako vyhliadkovej terasy.

32. Objekt parkovacieho domu (plocha 26) pri rieke na Wilsonovom nábreží (plocha súčasného parkoviska v križovaní ulíc Wilsonovo nábrežie a Štúrova) negatívne zasahuje do biokoridoru rieky Nitra – v platnom ÚP CMZ na str. 22 je uvedené:

V oblasti usporiadania územia z hľadiska ekologických aspektov, ochrany prírody, ochrany kultúrnych pamiatok a ochrany pôdneho fondu: - Rešpektovať a podporovať biocentrá: miestneho významu (Hradný vrch, kanále, Mestský park, - ***Rešpektovať a podporovať biokoridory: nadregionálneho významu (rieka Nitra)***

– žiadame prijať kompenzačné opatrenia a zosúladiť daný objekt čo najviac funkčne s funkciami RBk v súlade s § 3 ods. 3, 4 a 5 zákona:

(3) Vytváranie a udržiavanie územného systému ekologickej stability je verejným záujmom. Podnikatelia[14]) a právnické osoby, ktorí zamýšľajú vykonávať činnosť, ktorou môžu ohroziť alebo narušiť územný systém ekologickej stability, sú povinní zároveň navrhnúť opatrenia, ktoré prispejú k jeho vytváraniu a udržiavaniu.[15])

(4) Podnikatelia a právnické osoby, ktorí svojou činnosťou zasahujú do ekosystémov, ich zložiek alebo prvkov, sú povinní na vlastné náklady vykonávať opatrenia smerujúce k predchádzaniu a obmedzovaniu ich poškodzovania a ničenia.

(5) Podnikatelia a právnické osoby sú povinní opatrenia podľa odsekov 3 a 4 zahrnúť už do návrhov projektov, programov, plánov a ostatnej dokumentácie vypracúvanej podľa osobitných predpisov.[16])

Pri zmene 26 žiadame v prípade zástavby realizovať na objekte plnú vegetačnú strechu (hĺbka substrátu min. 50 cm – odporúčame 75 cm) so stromovou a kríkovou zeleňou v rozsahu min. 80% z celkovej plochy strechy objektu, pričom navrhujeme max. 2-podlažný objekt + len jedno 3. ustúpené podlažie. Objekt vhodne projektovo spracovať s cieľom minimalizovania architektonickej, vizuálnej a funkčnej bariéry do biokoridoru rieky Nitra veľkorysým ozelenením.

-13-

V tejto súvislosti vopred avizujeme mestu Nitra a žiadame aby vopred vylúčilo z prejednávania budúcich zmien prípadné ďalšie návrhy a zámery v CMZ na zastavanie nábrežia rieky Nitra do vzdialenosti 20 metrov od hrádze. Realizáciou takýchto investícií sa zvýši prašnosť, ktorú výrazne tlmí práve zeleň, zvyšujú sa tepelné výkyvy ovzdušia a znižuje sa aj jeho vlhkosť v letných dňoch. Dostatok zelene v urbanizovanom prostredí má nezastupiteľný význam pre komfortný pobyt, oddych, regeneráciu a zdravý životný štýl obyvateľov nielen obyvateľov CMZ ale aj celého mesta Nitra.

Obdobné zasahovanie do MÚSES sa vzťahuje aj na zmenu č. 17 Objekt výťahu na hrad v lokálnom biocentre Hradný vrch.

Záverom dôrazne pripomíname aby k ZaD č. 2 ako aj prípadným ďalším obstaralo a schválilo Dokument starostlivosti o dreviny – predovšetkým v CMZ. Obdobne je potrebné ako územnoplánovací podklad obstarať aktualizáciu MÚSES mesta Nitra a to najneskôr pred zadaním nového ÚP mesta Nitra.

Záväzné stanovisko žiadame prezentovať a prerokovať na verejnom prerokovaní dňa 14.7.2021.

Záverom navrhujeme:

1. Zabezpečiť celoročnú prevádzku objektu kúpaliska napr. typom aquapark resp. wellnes napr. prestrešením bazénom a dohrevom solárnymi panelmi
2. Zatraktívniť hrad a jeho predpolie a sprístupniť vo väčšej miere verejnosti, zladiť s odkazom Veľkej Moravy

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

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

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

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

Pri výstavbe a prevádzkovaní je potrebné dodržiavať ustanovenia legislatívy na úseku ochrany prírody, zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny a súvisiace predpisy.

Okresný úrad Nitra
odde
Od
a

Ing. Miloš Č e r n á k
vedúci oddelenia

Doručuje sa:

1. OÚ Nitra – OSZP3 - k spisu

OKRESNÝ ÚRAD NITRA | Telefón +421/37/6549359 | Fax +421/37/6549285 | E-mail viktor.sidor@minv.sk | Internet www.minv.sk | IČO 00151866

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

Elektr. pošta prijatá dňa 21. JÚL 2021, pôv. č. 124629/21, č. ÚHA-li 8967/21

DOPRAVNÝ ÚRAD
TRANSPORT AUTHORITY

DÚ/L001-A/v5

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

Váš list číslo / zo dňa	Naše číslo	Vybavuje / ☎ / e-mail	Bratislava
ÚHA 8967/ 17.06.2021	14216/2021/ROP-002-N/25214	Ing. Kužmová / 0918 382014 / martina.kuzmova@nsat.sk	21.07.2021

Vec

Zmeny a doplnky č. 2 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre - oznámenie o prerokovaní návrhu územnoplánovacej dokumentácie - odpoveď

Vaším listom, Dopravnému úradu doručeným dňa 24.06.2021, ste nám oznámili začatie prerokovania návrhu Zmien a doplnkov č. 2 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre.

Dopravný úrad, ako dotknutý orgán štátnej správy na úseku civilného letectva v zmysle ustanovenia § 28 ods. 3 zákona č. 143/1998 Z. z. o civilnom letectve (**letecký zákon**) a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, Vám oznamuje, že zmeny a doplnky riešené v prerokovávanej územnoplánovacej dokumentácii, zverejnenej na www.nitra.sk/zobraz/obsah/33503, neovplyvnia obmedzenia určené ochrannými pásmami Letiska Nitra ani obmedzenia určené ochrannými pásmami leteckého pozemného zariadenia - všesmerového rádiového majáka D-VOR a merača vzdialenosti DME – Nitra (D-VOR/DME NIT), ani obmedzenia určené ochrannými pásmami Heliportu Fakultnej nemocnice Nitra. Zároveň sa v návrhu zmien a doplnkov nenavrhuje ani žiadne využitie územia, ktoré by podliehalo súhlasu Dopravného úradu podľa ustanovenia § 30 ods. 1 leteckého zákona.

Dopravný úrad v rámci konania podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov Okresnému úradu Nitra oznámil, že v rámci prerokovania predmetnej územnoplánovacej dokumentácie bude požadovať vykonať úpravy textu schváleného územného plánu zóny, týkajúce sa ochranných pásiem letiska Nitra, Heliportu Nitra a leteckého pozemného zariadenia D-VOR/DME NIT.

Na základe preštudovania návrhu územnoplánovacej dokumentácie, dopracovaného na základe výsledkov konania podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, Dopravný úrad musí konštatovať, že v uvedenej dokumentácii neboli dostatočne zohľadnené požiadavky stanoviska č. 6348/2021/ROP-002-P/5804 zo dňa 16.03.2021, ktoré bolo súčasťou Rozhodnutia Okresného úradu Nitra zo zisťovacieho konania strategického dokumentu č. OU-NR-OSZP3-2021/013945-010 zo dňa 25.03.2021.

Z požiadaviek Dopravného úradu bola do podkapitoly 2.11.11 Ochranné pásma doplnená len stručná požiadavka rešpektovania ochranných pásiem Heliportu Nitra, a to pod novým bodom 4).

Dopravný úrad opätovne žiada v rámci prerokovávaných zmien a doplnkov vykonať aktualizáciu ochranných pásiem, a to nasledovne:

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

1. Súčasný text bodu b) Prvky priestorovej regulácie, podkapitoly 2.5.3.4. Návrh riešenia dopravy a regulačné opatrenia, a to cit.: „V rámci priestorovej regulácie stavebnej štruktúry k dopravným trasám je na celom území CMZ limitovaná výška zástavy 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.“, žiadame v celom rozsahu nahradiť nasledovným textom:

   „V rámci priestorovej regulácie stavebnej štruktúry k dopravným trasám je na celom území CMZ limitovaná výška zástavby ochrannými pásmami Letiska Nitra, ochrannými pásmami leteckého pozemného zariadenia - všesmerový rádiový majáka D-VOR a merač 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.“

2. Súčasný text bodu b) podkapitoly 2.11.11 Ochranné pásma žiadame v celom rozsahu nahradiť nasledovným textom:

   „b) rešpektovať ochranné pásma Letiska Nitra, určené rozhodnutím Leteckého úradu Slovenskej republiky (právny predchodca Dopravného úradu) č. 3151/313-1097-OP/2008 zo dňa 23.03.2009, ochranné pásma leteckého pozemného zariadenia - všesmerový rádiový majáka D-VOR a merača vzdialenosti DME – Nitra (D-VOR/DME NIT), určené rozhodnutím Leteckého úradu Slovenskej republiky č. 313-636-OP/2001-2968 zo dňa 30.07.2001 a ochranné pásma Heliportu Fakultnej nemocnice Nitra, určené rozhodnutím Dopravného úradu č. 1169/2019/ROP-030-OP/14009-MK zo dňa 23.05.2019. Z ochranných pásiem vyplývajú, pre územie zóny nasledovné obmedzenia:

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

   - ✓ *ochranným pásmom vodorovnej roviny letiska s obmedzujúcou nadmorskou výškou objektov 175,00 m n.m.Bpv,*
   - ✓ *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,*
   - ✓ *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,*
   - ✓ *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,*
   - ✓ *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,*
   - ✓ *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. V riešenom území sú teda pre umiestňovanie objektov záväzné výšky stanovené ochranným pásmom letiska. Pri technickom riešení stavieb je nutné brať do úvahy aj vplyv hluku z leteckej prevádzky letiska a heliportu
   Ďalšie obmedzenia, ktoré sú stanovené:

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

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

- *stavbách a zariadeniach, ktoré by svojou výškou, charakterom alebo prevádzkou mohli narušiť vyššie uvedené obmedzenia určené ochrannými pásmami letiska, 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 vysielacie stanice /§ 30 ods. 1 písm. c) leteckého zákona/,*
- *zariadeniach, ktoré môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá a silné svetelné zdroje /§ 30 ods. 1 písm. d) leteckého zákona/."*

3) Vo Všeobecne záväznom nariadení mesta Nitry č. 14/2007, ktorým bola vyhlásená záväzná časť Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre, žiadame navrhovaný text, ktorým sa v Dodatku č. 1, v oddiely 10 Regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia územia, v bode 6) Ochranné pásma dopĺňa nový odsek pod označením 4) v znení: „4) Rešpektovať obmedzenia vyplývajúce z ochranných pásiem Heliportu Fakultnej nemocnice Nitra určených rozhodnutím Dopravného úradu č. 1169/2019/ROP-030-OP/14009-MK zo dňa 23.5.2019", odstrániť a aktualizáciu požiadaviek v oblasti civilného letectva riešiť kompletnou zmenou bodu 2), ktorý pojednáva o ochranných pásmach Letiska Nitra, a to zámenou za text v nasledovnom znení:

„2) rešpektovať obmedzenia vyplývajúce z ochranných pásiem Letiska Nitra, ochranných pásiem

DME – Nitra (D-VOR/DME NIT) a ochranných pásiem Heliportu Fakultnej nemocnice Nitra, a to:

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

- ✓ *ochranným pásmom vodorovnej roviny letiska s obmedzujúcou nadmorskou výškou objektov 175,00 m n.m.Bpv,*
- ✓ *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,*
- ✓ *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,*
- ✓ *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,*
- ✓ *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,*
- ✓ *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 obmedzenia, ktoré sú stanovené:

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

4) Ochranné pásma žiadame doplniť aj do výkresovej časti územnoplánovacej dokumentácie, a to

Prepracovanú územnoplánovaciu dokumentáciu žiadame zaslať k odsúhlaseniu a vydaniu následného stanoviska ešte pred jej schválením (dokumentáciu postačuje zaslať e-mailom na adresu martina.kuzmova@nsat.sk).

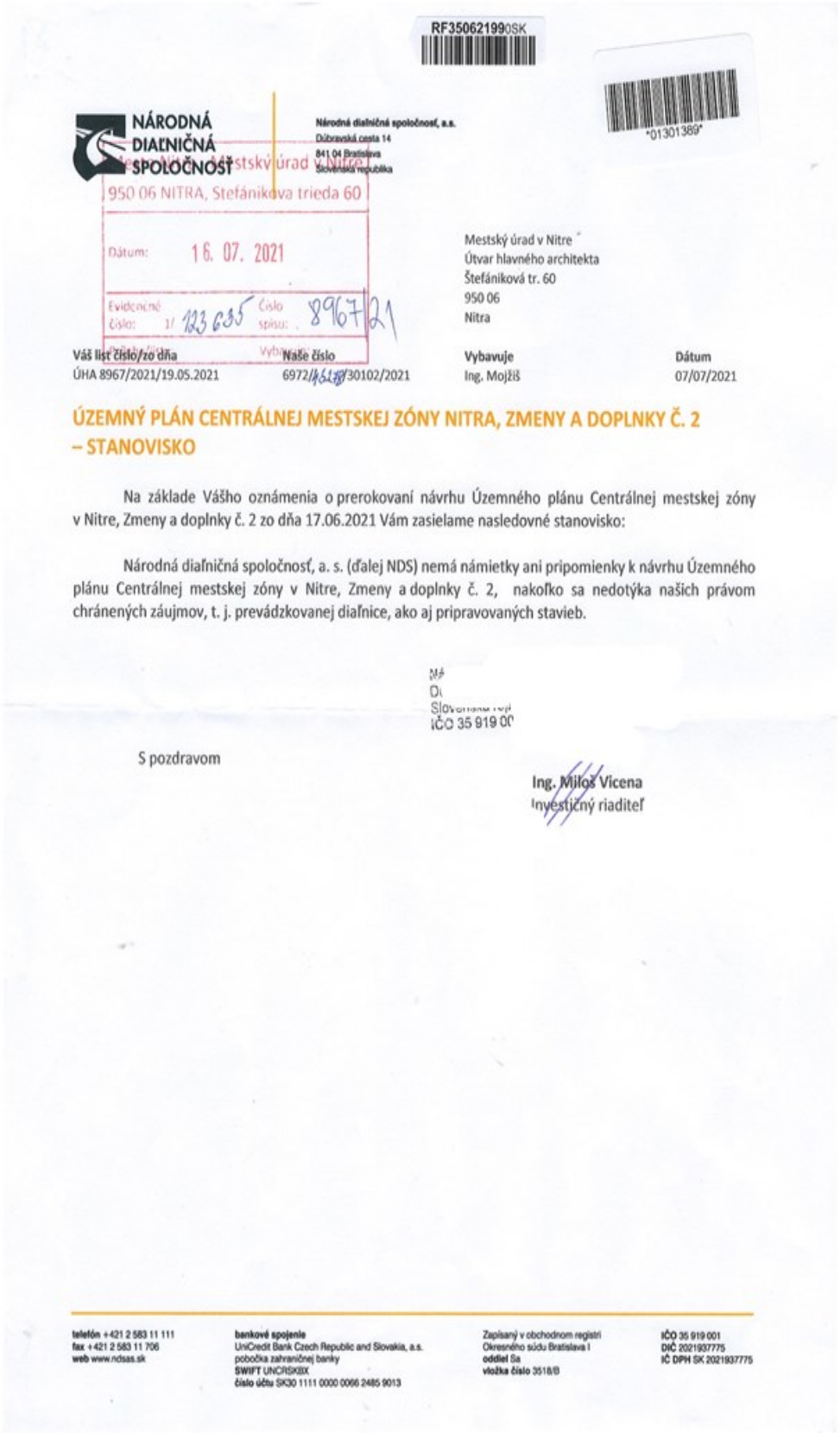
Podklad ochranných pásiem v elektronickej podobe (formát *.dwg, *.dgn) je možné získať na základe zaslania požiadavky na adresu martina.kuzmova@nsat.sk alebo ochranne.pasma@nsat.sk. Bližšie informácie Vám budú poskytnuté na Dopravnom úrade, odbore letísk a stavieb v oblasti ochranných pásiem letísk.

Upozorňujeme Vás, že toto stanovisko je vydané len z hľadiska záujmov civilného letectva (nie z hľadiska záujmov dopravy na dráhach a vnútrozemskej plavby).

S pozdravom

Ing. Roman Kajda
vedúci odboru letísk a stavieb

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



RF35062199SK

01301389

NÁRODNÁ DIAĽNIČNÁ SPOLEČNOSŤ

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

Mestský úrad v Nitre
950 06 NITRA, Štefánikova trieda 60

Dátum: 16. 07. 2021

Evidenčné číslo: 1/123635 Číslo spisu: 8967/21

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

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje	Dátum
ÚHA 8967/2021/19.05.2021	6972/[illegible]/30102/2021	Ing. Mojžiš	07/07/2021

ÚZEMNÝ PLÁN CENTRÁLNEJ MESTSKEJ ZÓNY NITRA, ZMENY A DOPLNKY Č. 2 – STANOVISKO

Na základe Vášho oznámenia o prerokovaní návrhu Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre, Zmeny a doplnky č. 2 zo dňa 17.06.2021 Vám zasielame nasledovné stanovisko:

Národná diaľničná spoločnosť, a. s. (ďalej NDS) nemá námietky ani pripomienky k návrhu Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre, Zmeny a doplnky č. 2, nakoľko sa nedotýka našich právom chránených záujmov, t. j. prevádzkovanej diaľnice, ako aj pripravovaných stavieb.

IČO 35 919 00

S pozdravom

Ing. Miloš Vicena
Investičný riaditeľ

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

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

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

IČO 35 919 001
DIČ 2021937775
IČ DPH SK 2021937775

23. Železnice SR, Generálne riaditel'stvo, Odbor rozvoja, Klemensova 8, 813 61 Bratislava

ŽELEZNICE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

GENERÁLNE RIADITEĽSTVO
Odbor expertízy
Klemensova 8, 813 61 Bratislava

RF349486498SK

Mesto Nitra - Mestský úrad v Nitre
950 06 NITRA, Štefánikova trieda 60
Dátum: 26 -07- 2021
Evidenčné číslo: 1/ 1252173 Číslo spisu: 8967/21
Prílohy/listy: Vy... vuje:

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

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
ÚHA 8967/2021/17. 06. 2021	32849/2021/O230-2	Mgr. Franciska Nagy /02/20297890	21. 07. 2021

Prerokovanie návrhu územnoplánovacej dokumentácie. „Zmeny a doplnky č. 2 Územného plánu centrálnej mestskej zóny v Nitre“ – *stanovisko*

Na základe Vášho listu č. ÚHA 8967/2021, Odbor expertízy GR ŽSR, ako dotknutý orgán na základe zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov a zákona č. 513/2009 o dráhach, v znení neskorších predpisov, Vám oznamuje:

A. *z hľadiska územného rozvoja GR ŽSR žiada rešpektovať územnú rezervu pre:*
   1. ***elektrifikáciu** úsekov **Šurany – Lužianky – Prievidza/Leopoldov***
   2. ***zdvojkoľajnenie** úseku **Nitra – Lužianky** pri **zvýšení najvyššej trať ovej rýchlosti** z 80 km/h na 120 km/h.*

B. *Vzhľadom na skutočnosť, že cez územie mesta Nitra prechádza železničná trať, ŽSR, ako dotknutý orgán žiada v územnom pláne mesta Nitra uviesť nasledovné body:*
   1. ***Upozorňujeme, že miesta výstavby nachádzajúce sa v ochrannom pásme dráhy, prípadne v blízkosti dráhy, môžu byť ohrozené negatívnymi vplyvmi a obmedzeniami (hluk, vibrácie, vplyv prevádzky trakcie) spôsobenými bežnou železničnou prevádzkou. To znamená že súčasťou akejkoľvek výstavby v blízkosti železničnej trate, prípadne v ochrannom pásme dráhy, musia byť navrhnuté aj opatrenia na elimináciu nepriaznivých účinkov železničnej prevádzky z hľadiska hluku a vibrácií v zmysle***

Telefón (02) 2029 7765 | E-mail gro230@zsr.sk | IČO 0031364501 | DIČ 2020480121 | IČ DPH SK2020480121
ŽSR sú zapísané v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, v oddiele Po, vo vložke 312/B

23

zákona č 355/2007 Z. z. v znení neskorších predpisov a vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z. na navrhovanú výstavbu. Pri navrhovaní týchto opatrení je potrebné vychádzať z maximálnej prevádzkovej kapacity železničnej trate. Náklady na realizáciu týchto opatrení hradí investor navrhovanej výstavby, a to aj v prípade, že predmetné opatrenia budú musieť byť vykonané priamo na zariadeniach železničnej trate.

Počas realizácie stavby nebude investor vyžadovať od ŽSR ďalšie zmierňujúce a kompenzačné opatrenia na zmiernenie, či elimináciu negatívnych vplyvov. Po realizácii stavby v uvedenom území jej vlastníci nebudú môcť voči prevádzkovateľovi železničnej trate uplatňovať akékoľvek požiadavky na elimináciu nepriaznivých účinkov železničnej prevádzky, a to ani v prípade, že pred navrhovanou výstavbou nebolo potrebné v zmysle projektovej dokumentácie realizovať takéto opatrenia, pretože negatívne vplyvy železničnej dopravy v čase realizácie predmetnej navrhovanej výstavby boli známe.

2. *Všetky jestvujúce úrovňové kríženia komunikácií so železničnou traťou žiadame v územnom pláne navrhnúť ako mimoúrovňové.*
3. *Všetky novobudované kríženia komunikácií s traťou riešiť ako mimoúrovňové.*

S pozdravom

Ing. Ivan Štecko
riaditeľ odboru

Za správnosť vyhotovenia: Mgr. Franciska Nagy

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

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

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

Elektr. pošta na úrad 05. JAN. 2022 pod č. 478 / 22 č. ÚHA 8967/21

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

Mestský úrad v Nitre
Útvar hlavného architekta
Štefánikova tr. 60
980 06 Nitra

Vaše číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/Linka	Nitra
ÚHA 8967-1/2021	HZP/A/2022/00319	RNDr. Kraváriková,MPH	04. 01. 2022

Vec
Záväzné stanovisko
k územnoplánovacej dokumentácii „Zmeny a doplnky č. 2 Územného plánu Centrálnej Mestskej zóny mesta Nitry – návrh"

Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Nitre ako príslušný orgán podľa § 3 ods. 1 písm. c) zákona č. 355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len zák. č. 355/2007 Z.z.) vo veci návrhu Mesta Nitra k územnoplánovacej dokumentácii „Zmeny a doplnky č. 2 Územného plánu Centrálnej Mestskej zóny Nitry – návrh", podľa § 6 ods. 3 písm. g) a § 13 ods. 3 písm. b) zák. č. 355/2007 Z. z. vydáva toto

záväzné stanovisko

Súhlasí sa s návrhom Mesta Nitra, IČO 00 308 307 k územnoplánovaciemu podkladu „Zmeny a doplnky č. 2 Územného plánu Centrálnej Mestskej zóny Nitry – návrh"

Regionálnemu úradu verejného zdravotníctva so sídlom v Nitre bola dňa 23.12.2021 doručená Vaša žiadosť o vydanie záväzného stanoviska k územnoplánovacej dokumentácii „Zmeny a doplnky č. 2 Územného plánu Centrálnej Mestskej zóny Nitry – návrh".

Územný plán Centrálnej mestskej zóny v Nitre rieši a stanovuje v území centrálnej mestskej zóny vymedzenom 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, do mestskej pamiatkovej rezervácie, pamiatkovej zóny 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 obnovy, prestavby, výstavby a nevyhnutných asanácií v území,

h) pozemky na verejnoprospešné stavby, stavebnú uzáveru a vykonanie nevyhnutnej asanácie,

i) záväznú časť Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre Územný plán Centrálnej mestskej zóny v Nitre tvorí podklad pre stanovenie záväzných podmienok pre rozvoj, organizáciu a stavebnú činnosť v území Centrálnej mestskej zóny 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. Predmetom obstarania návrhu zmien a doplnkov č. 2 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre sú 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 VM Č č.2 Staré mesto).
11. Požiadavka na stanovenie plôch tzv. intaktnej zelene na území CMZ – plôch, kde nebude možná výstavba (žiadateľ VM Č č.2 Staré mesto).
12. Požiadavka stanoviť lokality tzv. „vilové štvrte" (žiadateľ VM Č č.2 Staré mesto).
13. Určiť ulice kde bude alejová výsadba stromov (žiadateľ VM Č 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 aleju 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 podmienečne 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 cyklopruhy. Jedná sa o úsek od zápasníckej 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 zadefinovanie 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 sú časťou uličného pásu.
36. Požiadavka na prehodnotenie – zrušenie VPS D2 - Vytvorenie a realizácia prepojovacej komunikácie ulíc B. Nemcovej - Za Ferenitkou – Wilsonovo nábrežie v pre dĺžení 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 Útvar 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.

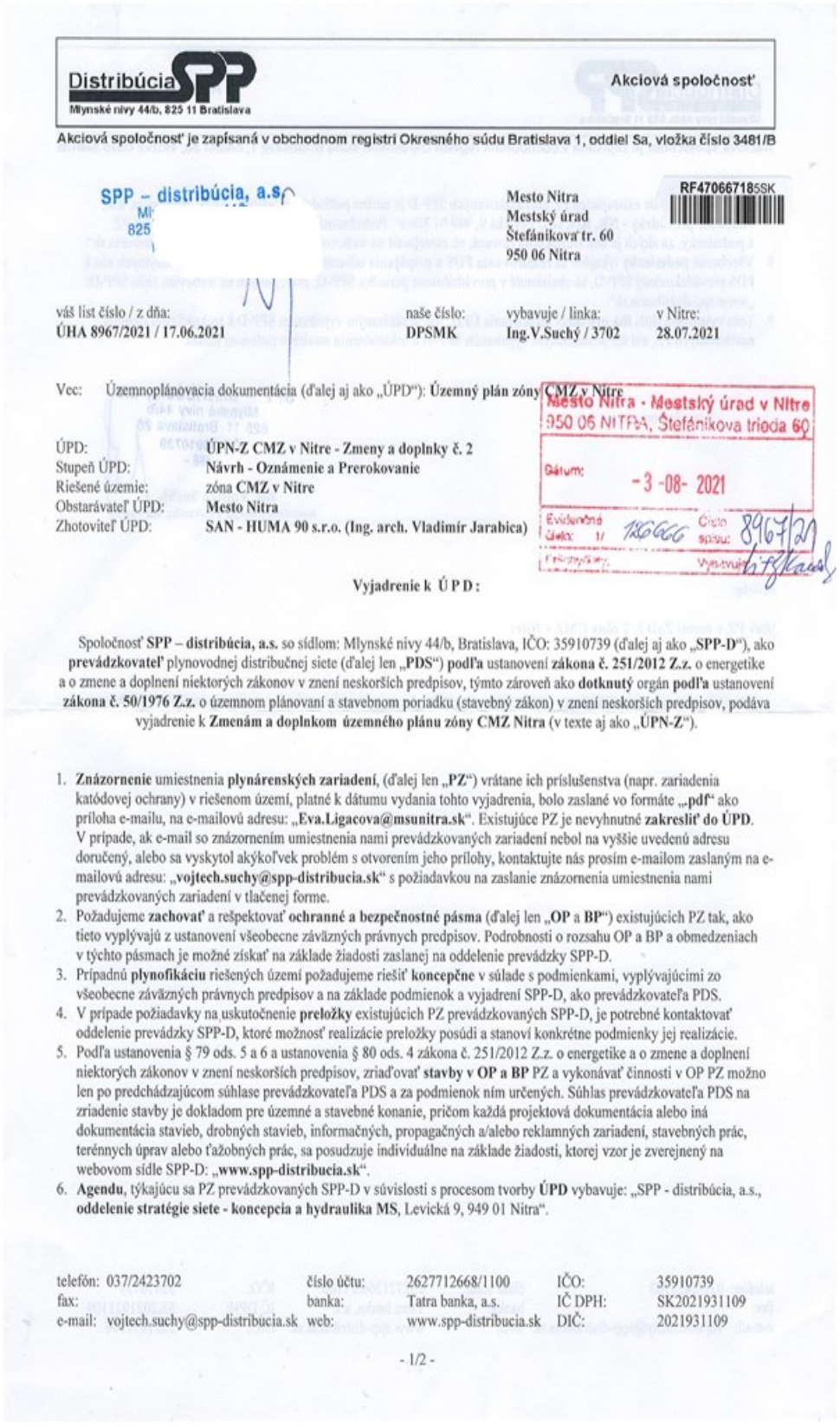
Riešené územie je členené na základné územno-priestorové časti (ÚPČ). Sú to menšie územné časti - celky, pre ktoré je možné stanoviť jednotné regulačné princípy stavebného rozvoja a vymedziť základné podmienky pre využitie územia. V skutočnosti tieto ÚPČ predstavujú jednotlivé ulice a verejné priestranstvá a ich vzťahové územie. Vymedzenie takýchto menších celkov je potrebné z hľadiska návrhu základných funkčných a priestorových regulatívov ako aj definovania bilančných potrieb, pretože práve v menšom celku je možné sledovať určené hodnoty intenzity využitia územia.

K predloženej dokumentácii z hľadiska ochrany verejného zdravia nemáme pripomienky.

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

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

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



Distribúcia SPP
Mlynské nivy 44/b, 825 11 Bratislava

Akciová spoločnosť

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

SPP – distribúcia, a.s.
Ml
825

Mesto Nitra
Mestský úrad
Štefánikova tr. 60
950 06 Nitra

RF470667185SK

váš list číslo / z dňa:	naše číslo:	vybavuje / linka:	v Nitre:
ÚHA 8967/2021 / 17.06.2021	DPSMK	Ing.V.Suchý / 3702	28.07.2021

Vec: Územnoplánovacia dokumentácia (ďalej aj ako „ÚPD"): **Územný plán zóny CMZ v Nitre**

Mesto Nitra - Mestský úrad v Nitre
950 06 NITRA, Štefánikova trieda 60
Dátum: - 3 -08- 2021
Evidenčné číslo: 1/ 156666 Číslo spisu: 8967/21
Vybavuje:

ÚPD:	**ÚPN-Z CMZ v Nitre - Zmeny a doplnky č. 2**
Stupeň ÚPD:	**Návrh - Oznámenie a Prerokovanie**
Riešené územie:	zóna **CMZ v Nitre**
Obstarávateľ ÚPD:	**Mesto Nitra**
Zhotoviteľ ÚPD:	**SAN - HUMA 90 s.r.o. (Ing. arch. Vladimír Jarabica)**

Vyjadrenie k Ú P D :

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

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

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

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

S pozdravom,

SPP – distribúcia, a.s.
Mlynské [illegible]
825 [illegible]

Ing. Vojtech Suchý.
špecialista koncepcie a hydrauliky MS – senior

Prílohy:

Stav PZ v území ZaD č. 2 zóny CMZ v Nitre

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

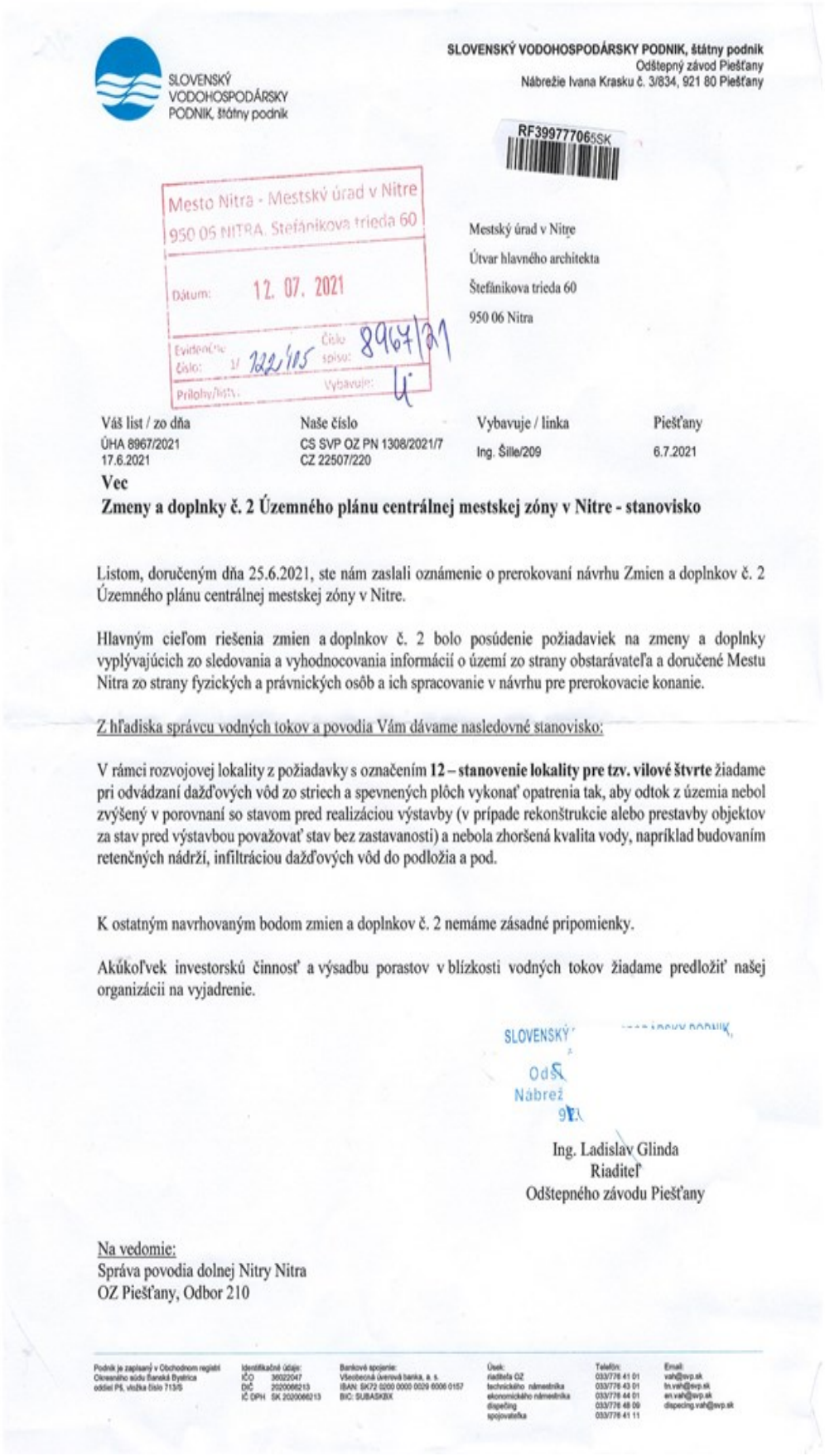

Katastrálne územie: Nitra
2
RS Nitra - Chrenová
SKAO Nitra - Mostná
SKAO Nitra - Zahradnícka
RS Nitra, SPŠ Poľnohospodárska
SKAO Nitra - Jilemnického
SKAO Nitra - Svätoplukovo námestie
M 1:3500
0m
100m
200m
300m
400m
500m

Katastrálne územie: Nitra

27



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



SLOVENSKÝ VODOHOSPODÁRSKY PODNIK, štátny podnik

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

RF399777065SK

Mesto Nitra - Mestský úrad v Nitre
950 05 NITRA, Štefánikova trieda 60
Dátum: 12. 07. 2021
Evidenčné číslo: I/ 12265 Číslo spisu: 8967/21
Prílohy/listy: Vybavuje: L

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

Váš list / zo dňa	Naše číslo	Vybavuje / linka	Piešťany
ÚHA 8967/2021 17.6.2021	CS SVP OZ PN 1308/2021/7 CZ 22507/220	Ing. Šille/209	6.7.2021

Vec
Zmeny a doplnky č. 2 Územného plánu centrálnej mestskej zóny v Nitre - stanovisko

Listom, doručeným dňa 25.6.2021, ste nám zaslali oznámenie o prerokovaní návrhu Zmien a doplnkov č. 2 Územného plánu centrálnej mestskej zóny 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.

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

V rámci rozvojovej lokality z požiadavky s označením **12 – stanovenie lokality pre tzv. vilové štvrte** žiadame pri odvádzaní dažďových vôd zo striech a spevnených plôch vykonať opatrenia tak, aby odtok z územia nebol zvýšený v porovnaní so stavom pred realizáciou výstavby (v prípade rekonštrukcie alebo prestavby objektov za stav pred výstavbou považovať stav bez zastavanosti) a nebola zhoršená kvalita vody, napríklad budovaním retenčných nádrží, infiltráciou dažďových vôd do podložia a pod.

K ostatným navrhovaným bodom zmien a doplnkov č. 2 nemáme zásadné pripomienky.

Akúkoľvek investorskú činnosť a výsadbu porastov v blízkosti vodných tokov žiadame predložiť našej organizácii na vyjadrenie.

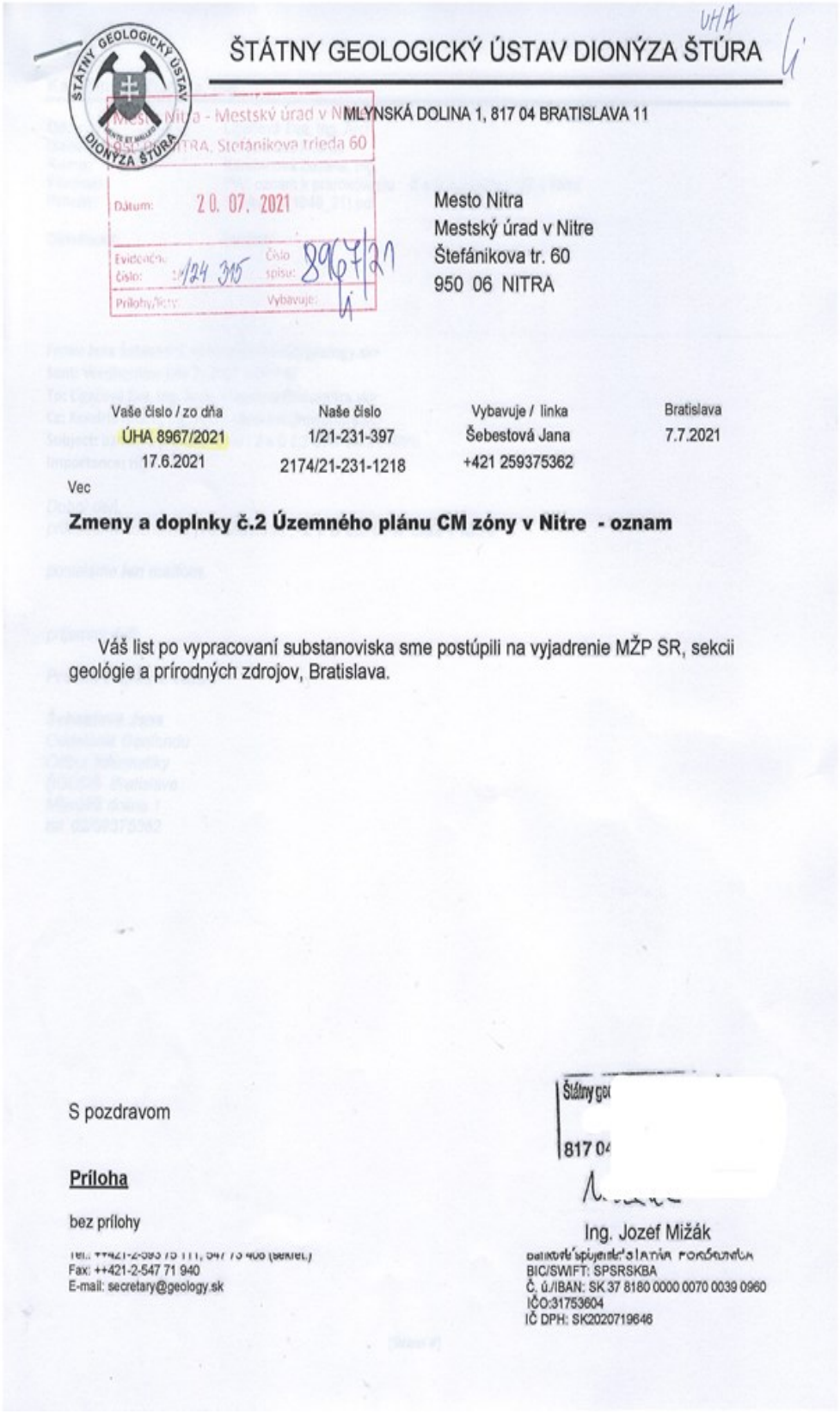
SLOVENSKÝ ... PODNIK,
Odš
Nábrež
9[illegible]

Ing. Ladislav Glinda
Riaditeľ
Odštepného závodu Piešťany

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

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

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



ŠTÁTNY GEOLOGICKÝ ÚSTAV DIONÝZA ŠTÚRA

MLYNSKÁ DOLINA 1, 817 04 BRATISLAVA 11

Mesto Nitra - Mestský úrad v Nitre
Oddelenie podateľne, Štefánikova trieda 60
Dátum: 20. 07. 2021
Evidenčné číslo: 124 305
Číslo spisu: 8967/21
Prílohy/listy:
Vybavuje:

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

Vaše číslo / zo dňa	Naše číslo	Vybavuje / linka	Bratislava
ÚHA 8967/2021	1/21-231-397	Šebestová Jana	7.7.2021
17.6.2021	2174/21-231-1218	+421 259375362	

Vec

Zmeny a doplnky č.2 Územného plánu CM zóny v Nitre - oznam

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

S pozdravom

Príloha

bez prílohy

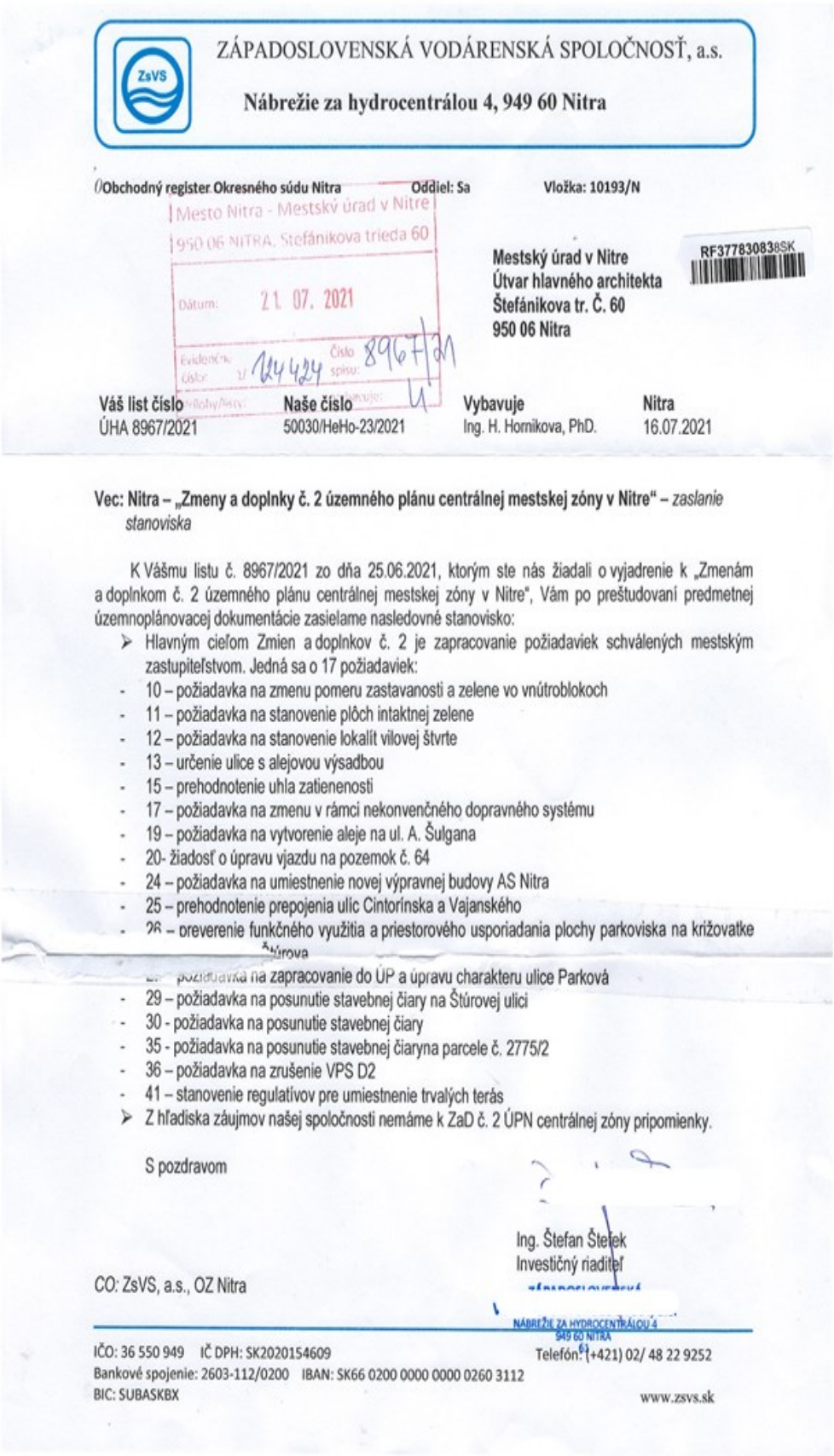
Štátny geol
817 04

Ing. Jozef Mižák

Fax: ++421-2-547 71 940
E-mail: secretary@geology.sk

BIC/SWIFT: SPSRSKBA
Č. ú./IBAN: SK37 8180 0000 0070 0039 0960
IČO:31753604
IČ DPH: SK2020719646

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



ZÁPADOSLOVENSKÁ VODÁRENSKÁ SPOLOČNOSŤ, a.s.

Nábrežie za hydrocentrálou 4, 949 60 Nitra

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

Mesto Nitra - Mestský úrad v Nitre
950 06 NITRA, Štefánikova trieda 60
Dátum: 21. 07. 2021
Číslo spisu: 8967/21

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

RF377830838SK

Váš list číslo	Naše číslo	Vybavuje	Nitra
ÚHA 8967/2021	50030/HeHo-23/2021	Ing. H. Hornikova, PhD.	16.07.2021

Vec: Nitra – „Zmeny a doplnky č. 2 územného plánu centrálnej mestskej zóny v Nitre" – *zaslanie stanoviska*

K Vášmu listu č. 8967/2021 zo dňa 25.06.2021, ktorým ste nás žiadali o vyjadrenie k „Zmenám a doplnkom č. 2 územného plánu centrálnej mestskej zóny v Nitre", Vám po preštudovaní predmetnej územnoplánovacej dokumentácie zasielame nasledovné stanovisko:

- Hlavným cieľom Zmien a doplnkov č. 2 je zapracovanie požiadaviek schválených mestským zastupiteľstvom. Jedná sa o 17 požiadaviek:
  - 10 – požiadavka na zmenu pomeru zastavanosti a zelene vo vnútroblokoch
  - 11 – požiadavka na stanovenie plôch intaktnej zelene
  - 12 – požiadavka na stanovenie lokalít vilovej štvrte
  - 13 – určenie ulice s alejovou výsadbou
  - 15 – prehodnotenie uhla zatienenosti
  - 17 – požiadavka na zmenu v rámci nekonvenčného dopravného systému
  - 19 – požiadavka na vytvorenie aleje na ul. A. Šulgana
  - 20- žiadosť o úpravu vjazdu na pozemok č. 64
  - 24 – požiadavka na umiestnenie novej výpravnej budovy AS Nitra
  - 25 – prehodnotenie prepojenia ulíc Cintorínska a Vajanského
  - 26 – preverenie funkčného využitia a priestorového usporiadania plochy parkoviska na križovatke Štúrova
  - [illegible] požiadavka na zapracovanie do ÚP a úpravu charakteru ulice Parková
  - 29 – požiadavka na posunutie stavebnej čiary na Štúrovej ulici
  - 30 - požiadavka na posunutie stavebnej čiary
  - 35 - požiadavka na posunutie stavebnej čiaryna parcele č. 2775/2
  - 36 – požiadavka na zrušenie VPS D2
  - 41 – stanovenie regulatívov pre umiestnenie trvalých terás
- Z hľadiska záujmov našej spoločnosti nemáme k ZaD č. 2 ÚPN centrálnej zóny pripomienky.

S pozdravom

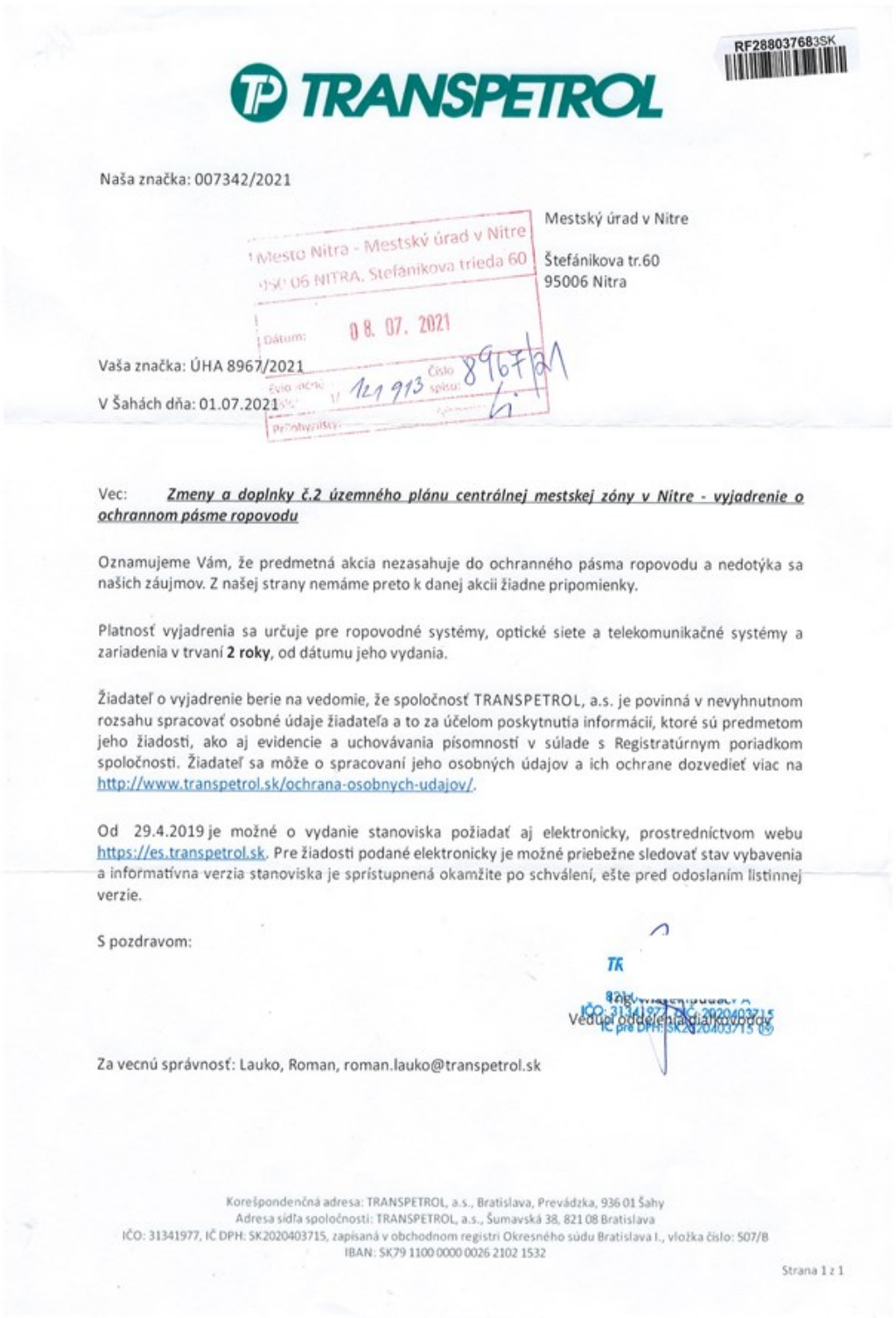
Ing. Štefan Štefek
Investičný riaditeľ

CO: ZsVS, a.s., OZ Nitra

NÁBREŽIE ZA HYDROCENTRÁLOU 4
949 60 NITRA

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

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



RF288037683SK

TRANSPETROL

Naša značka: 007342/2021

Mesto Nitra - Mestský úrad v Nitre
P.O. 06 NITRA, Stefánikova trieda 60
Dátum: 08. 07. 2021
Číslo spisu: 121 913 8967/21

Mestský úrad v Nitre
Štefánikova tr.60
95006 Nitra

Vaša značka: ÚHA 8967/2021

V Šahách dňa: 01.07.2021

Vec: ***Zmeny a doplnky č.2 územného plánu centrálnej mestskej zóny v Nitre - vyjadrenie o ochrannom pásme ropovodu***

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

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

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

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

S pozdravom:

TK

Vedúci oddelenia dispečingu

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

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

Elektr. pošta zo dňa 14. JÚL 2021 | Kr.č. 123/190/21

č. ÚHA 8967/21

ÚRAD GEODÉZIE, KARTOGRAFIE A KATASTRA SLOVENSKEJ REPUBLIKY

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

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

Vaše číslo	Naše číslo	Vybavuje/linka	Miesto a dátum odoslania
ÚHA 8967/2021	KO-2021/002024-2	Ing. Katona/02/20 81 60 54	Bratislava/ 13. 07. 2021

Vec
Pripomienky k návrhu územnoplánovacej dokumentácie „ZMENY A DOPLNKY Č. 2 ÚZEMNÉHO PLÁNU CENTRÁLNEJ MESTSKEJ ZÓNY V NITRE“

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky (ďalej len „úrad“) prijal dňa 24. 06. 2021 pod číslom KO-5222/2021 Vaše oznámenie o prerokovaní návrhu územnoplánovacej dokumentácie „ZMENY A DOPLNKY Č. 2 ÚZEMNÉHO PLÁNU CENTRÁLNEJ MESTSKEJ ZÓNY V NITRE“ (ďalej len „návrh zmeny ÚP“) s poukázaním na možnosť podať stanovisko a pripomienky k návrh zmeny ÚP.

K návrhu zmeny ÚP máme nasledovné pripomienky k textovej časti:

1. V kapitole 1.5.2 písm. a) bode 17 nahradiť text „na parcelách“ textom „na pozemkoch evidovaných ako parcely registra C“,
2. V kapitole 1.5.2 písm. a) bode 20 doplniť za slovom „pozemok“ text „evidovaný ako parcela registra C“ a odstrániť text „p.“,
3. V kapitole 1.5.2 písm. a) bode 35 nahradiť text „na parcele“ textom „na pozemku evidovanom ako parcela registra C“ a doplniť údaj o katastrálnom území,
4. V kapitole 1.5.2 písm. d) „Požiadavka pod bodom 10“ nahradiť text „parcely“ textom „pozemky,“,
5. V kapitole 1.5.2 písm. d) „Požiadavka pod bodom 20“ nahradiť text „priľahlé parcely“ textom „priľahlé pozemky“,
6. V kapitole 2.5.3.4.5 nahradiť text „mimo parcelu stavby“ textom „mimo pozemku pod stavbou“ a text „na inej parcele -“ nahradiť textom „na inom“,
7. V kapitole 2.5.4.1 vo všetkých odrážkach nahradiť text „zastavanosti parcely“ textom „zastavanosti pozemku“ a text „z celkovej plochy parcely“ nahradiť textom „z celkovej plochy pozemku“,
8. V kapitole 2.5.4.2.3.8 a 2.11.4 nahradiť text „zastavanosť parcely“ textom „zastavanosť pozemku“, a text „parcela“ textom „pozemok“ vo všetkých pádoch,
9. V kapitole 2.11.9.4 nahradiť text „mimo parcelu stavby“ textom „mimo pozemku pod stavbou“ a text „na inej parcele -“ nahradiť textom „na inom“,

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

10. V kapitole 2.11.14 nahradiť text „na parcelách“ textom „na pozemkoch“,

11. V kapitole 6.1 v texte „vjazd na pozemok (parcelu)“ odstrániť text „(parcelu)“.

Zdôvodnenie:

V zmysle § 3 ods. 1 zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení sa **pozemkom** rozumie **časť zemského povrchu** oddelená od susedných častí hranicou územnej správnej jednotky, katastrálneho územia, zastavaného územia obce, hranicou vymedzenou právom k nehnuteľnosti, hranicou držby alebo hranicou druhu pozemku, alebo rozhraním spôsobu využívania pozemku.

V zmysle § 3 ods. 3 katastrálneho zákona v platnom znení sa **parcelou** sa rozumie geometrické určenie a polohové určenie a **zobrazenie pozemku** v katastrálnej **mape**, v mape určeného operátu alebo v geometrickom pláne s vyznačením jej parcelného čísla.

Terminológiu pozemku a parcely žiadame uplatniť nielen vo vyššie uvedených kapitolách, ale v celej územnoplánovacej dokumentácii.

Ing. Michal Leitman, v. r.
riaditeľ katastrálneho odboru

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

Elektr. pošta zo dňa 14. JÚL 2021 / ŠÚ č. 12315/21 / CUHA 8967/21

Všeobecná agenda - oznámenie

Predmet:

Oznámenie o prerokovaní návrhu územnoplánovacej dokumentácie: "Zmeny a doplnky č. 2 Územného plánu centrálnej mestskej zóny v Nitre" - Odpoveď

Text:

K predmetnému Oznámeniu o prerokovaní návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „ZMENY A DOPLNKY Č. 2 ÚZEMNÉHO PLÁNU CENTRÁLNEJ MESTSKEJ ZÓNY V NITRE" nemáme zo strany Štatistického úradu SR – Pracovisko ŠÚ SR v Nitre pripomienky zásadného charakteru.

S pozdravom
Ing. Martina Výrosteková
vedúca oddelenia vnútornej správy

Odosielateľ: Štatistický úrad SR
Lamačská cesta 6353/3C
840 05 BA - Karlova Ves

51. Výbor mestskej časti č.2 – Staré mesto

odosielateľ : VMČ č.2 - Staré mesto

Karabínová Zuzana, Ing. - Pripomienka UHA

Od: Ligačová Eva, Ing. Arch.
Odoslané: 22. júla 2021 9:26
Komu: Kondrla Anton, Ing. Arch.; Karabínová Zuzana, Ing.
Predmet: FW: požiadavka VMČ Staré mesto k zmenám a doplnkom ÚP CMZ

Mesto Nitra - Mestský úrad v Nitre
950 06 NITRA, Štefánikova trieda 60
Dátum: 22. 07. 2021
Evidenčné číslo: 1/ 124738 Číslo spisu: 8967/21
Prílohy, listy: Vybavuje: L. Fgkadla

From: Erino Král <erino.kral@gmail.com>
Sent: Thursday, July 22, 2021 9:18 AM
To: Ligačová Eva, Ing. Arch. <ligacova@msunitra.sk>
Subject: požiadavka VMČ Staré mesto k zmenám a doplnkom ÚP CMZ

Dobrý deň pani architektka,

hovoril som s pánom arch. Rehákom, ktorý sa s vami bavil už na verejnom prerokovaní Zmien a doplnkov ÚP CMZ a po konzultácii s vami a pánom arch. Jarbicom, navrhol požiadavku za naše VMČ č. 2 (Staré mesto), aby bývalá spojovacia ulička medzi ulicou Janka Kráľa a ulicou Tulipánová (parcela 470 na obrázku v prílohe vo vlastníctve Mesta Nitra) bola obnovená, ako ulica s obytnou funkciou, ktorá odľahčí vstup do ZŠ Tulipánová a bude slúžiť, ako oddychová časť s výsadbou a vstupom do Fakulty záhradníctva a krajinného inžinierstva so vzrastlou zeleňou podporujúcou názov fakulty.

Túto požiadavku máme dávnejšie prekonzultovanú aj vo výbore mestskej časti, kde sa stretla s pozitívnym ohlasom a dovolím si ju teda osvojiť a vzniesť Ja, ako predseda za náš výbor.

Stačí vám to zaslať takto mailom alebo k tomu treba vyplniť nejaký formulár?

Ďakujem a prajem pekný zvyšok dňa.

S pozdravom,

Erik Král



--

[Strana #]

52. Komisia Mestského zastupiteľstva v Nitre pre územné plánovanie, architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť

Výpis zo zápisnice
zo zasadnutia Komisie pre územné plánovanie, architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť Mestského zastupiteľstva v Nitre, konaného dňa 02.02. 2021 na MsÚ v Nitre.

Výpis č. 02/2021- KV V Nitre dňa 09.02.2021

Uznesenie č. 02/2021-KV
Komisia pre územné plánovanie, architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť pri MZ
p r e r o k o v a l a
Návrh ÚPN – CMZ ZaD č. 2 odsúhlasenie návrhov a pripomienok.
o d p o r ú č a nasledovné:

Bod 10. (Pomer zastavanosti a zelene) - schváliť
Bod 11. (Plochy intaktnej zelene) - schváliť
Bod 12. (Vilová štvrť) - schváliť
Bod 13. (Aleje) - schváliť po doplnení ulice Radlinského
Bod 15. (Uhol zatienenia CMZ) - schváliť
Bod 17. (RKC – dopravný systém na hrad) - schváliť
Bod 19. (Alej A. Šulgana) - schváliť
Bod 20. (Vjazdy Malá ulica) - schváliť
Bod 24. (Staničná budova) - schváliť
Bod 25. (Prehodnotiť prepojenie – Cintorínska) - upraviť dopravné riešenie tak, aby bola zabezpečená neprejazdnosť ulice pre motorové vozidlá s cieľom skľudnenia dotknutej prevažne obytnej lokality a predpriestoru školy

Bod 26. (Parkovisko Wilsonovo nábrežie) - upraviť tak, aby podkladová šrafa bola biela (bez určenia funkcie) s ďalšou vrstvou „podmienečne zastavateľné"; do textovej časti a VZN doplniť povinnosť spracovania architektonickej súťaže návrhov pre určenie funkčného využitia a v textovej (2.10.1) a grafickej časti vypustiť VPS č.D23 (ozn.19).

Bod 27. (Parkové nábrežie šírkový parameter ulice) - schváliť
Bod 29. (Parter objektu pri Dome služieb) - schváliť
Bod 30. (Jesenského šírkový parameter ulice) - schváliť
Bod 35. (Štefánikova ulica – bočná ulička rozšírenie) - schváliť

Bod 36. (Wilsonovo nábrežie – Kmeťkova prepojenie) - upraviť dopravné riešenie tak, aby bola zabezpečená neprejazdnosť ulice pre motorové vozidlá s cieľom skľudnenia dotknutej obytnej lokality, prípadne zriadenie zóny so skľudnenou dopravou - obytná zóna.

Doplniť bod 37. (Zastávka MHD - obratisko) - VPS č.D21 (ozn.17) doplniť o požiadavku zachovania autobusovej zastávky MHD a otočiska autobusov s priestorovými možnosťami pre krátkodobé parkovanie vozidiel autobusovej dopravy.

Doplniť bod 38. (Cyklodoprava) - V textovej časti doplniť v zmysle: Rešpektovať návrhovú časť Plánu udržateľnej mobility Mesta Nitra - Príloha 01b: Návrh cyklistickej dopravy (https://www.nitra.sk/zobraz/sekciu/pum-10441) a Koncepciu cyklistickej dopravy v Mesta Nitra (https://www.nitra.sk/Zobraz/Obsah/18776).

V textovej časti doplniť nasledovné:

2.5.3.4.5. - doplniť možnosť riešiť parkovanie mimo parcelu v dochádzkovej vzdialenosti v prípade, že zámer je v dotyku s pešiou zónou alebo v inom odôvodnenom prípade.

2.5.4 - upraviť formuláciu *„navrátiť líniovú zeleň do priestorov ulíc v polohách, kde nedôjde výsadba do kolízie s vedeniami podzemných inžinierskych sietí,"* tak, aby bolo jednoznačné, že v prípade kolízie s inžinierskymi sieťami je vhodné umiestniť stromy, ale treba preveriť možnosť realizácie prekládky sietí alebo iného vhodného technického riešenia.

2.5.4.2.3.8 - znenie upraviť nasledovne: Na pozemkoch s prípustnou intenzívnou formou zástavby (100% zastavanosť parcely) v prípade použitia ploche integrovať zeleň do stavby a na parcelu v podiele min. 30% (pozn.: zvýšenie z 10% na 30%) z pôdorysnej plochy striech v podobe zelených fasád alebo vegetačnej strechy v prípade plochých striech s hrúbkou substrátu minimálne 500 mm (pozn.: doplnenie upresnenia)

V textovej časti doplniť:
"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."

(Pozn.: plôch kde je 100% zastavanosť sa to nedotkne. Pri plochách kde je napr. 80% zastavanosť budú musieť buď zachovať 15% bez podzemného podlažia alebo v reze zabezpečiť 1,0m substrátu pre zeleň a zároveň nadväznosť zelenej plochy na okolitý terén.)

V textovej časti doplniť:
Nemotorová doprava - zabezpečiť budovanie parkovacích miest pre bicykle v súlade s platnou legislatívou v rozsahu min. 20% predpísaných parkovacích miest pre automobily pre príslušný funkčný blok, areál, zariadenie alebo objekt. Požadovaný je typ stojana s možnosťou uzamknutia v hornej časti rámu bicykla (napr. tvar obráteného písmena „U".) Konkrétny typ odsúhlasiť s ÚHA.
/H: za-9, proti-0, zdržal - 0/

Ing. arch. et. Ing. Peter Mezei ,v.r.
predseda komisie

sekretárky komisie
Ing. arch. Eva Ligačová
Ing. Silvia Bieliková

58. pripomienka Mário H., Nitra

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

Mesto Nitra - Mestský úrad v Nitre
950 06 NITRA, Štefánikova trieda 60
Dátum: 20. 07. 2021
Evidenčné číslo: 124/124
Číslo spisu: 10585/21
Prílohy/listy:
Vybavuje:

RF556062279SK

Nitra
19. 07. 2021

VEC

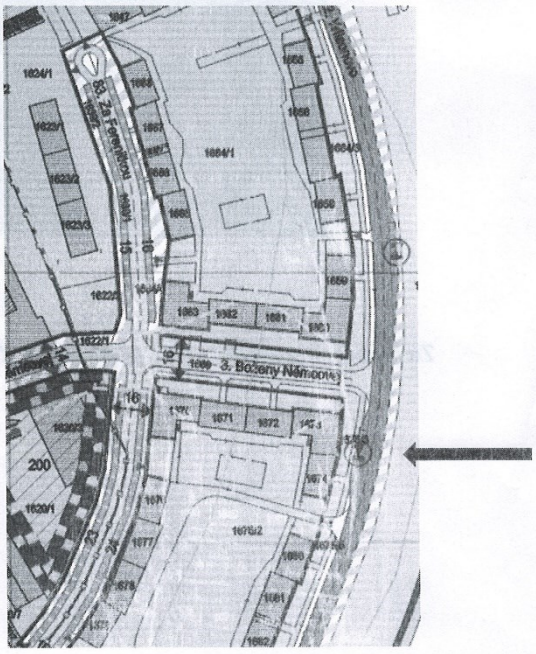
Pripomienka k návrhu územnoplánovacej dokumentácie
„Zmeny a doplnky č.2 územného plánu centrálnej mestskej zóny v Nitre“

Vážený pán hlavný architekt. Aj napriek tomu, že moja pripomienka sa netýka priamo prejedávaných zmien a doplnkov č.2 územného plánu centrálnej mestskej zóny v Nitre Vás žiadam ako obyvateľ bývajúci v centrálnej mestskej zóne v Nitre o posúdenie a zapracovanie mojej pripomienky do návrhu územného plánu mesta Nitra v centrálnej mestskej zóne a to:

1. Presunutie navrhovanej zastávky MHD v blízkosti križovatky ulíc Wilsonovo nábrežie a ulice Boženy Němcovej.

Odôvodnenie:

Pri spracovaní návrhu územnoplánovacej dokumentácie sme ako dotknutí obyvatelia centrálnej mestskej zóny neboli priamo vyzvaní vyjadriť aj svoj názor k pripravovaným zmenám v našej lokalite.

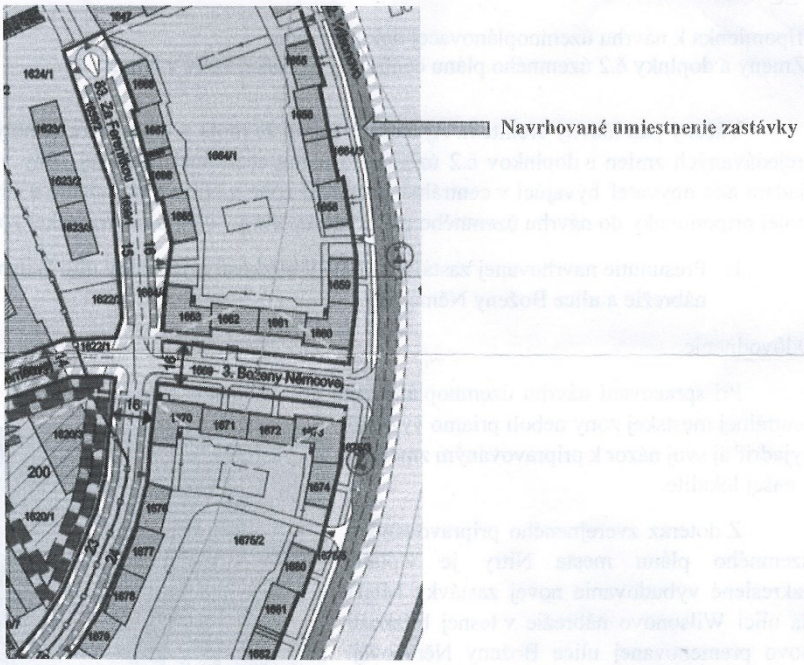


Z doteraz zverejneného pripravovaného územného plánu mesta Nitry je v pláne zakreslené vybudovanie novej zastávky MHD na ulici Wilsonovo nábrežie v tesnej blízkosti novo premenovanej ulice Boženy Němcovej. Ako dlhoročný občan bývajúci v tejto časti mesta chcem upozorniť na to, že aj za aktuálnej situácie je rizikový výjazd vozidiel z jednotlivých obytných zón vnútroblokov na ulicu Wilsonovo nábrežie z dôvodu frekventovanosti a rýchlosti motorových vozidiel a motocyklov. Mám za to, že v prípade vybudovania novej zastávky MHD v blízkosti ulice Boženy Němcovej bude v značnej miere neprehľadný a hlavne nebezpečný výjazd na ulicu Wilsonovo nábrežie. V prípade, že sa autobus bude nachádzať na zastávke vodič nebude mať dostatočný rozhľad na bezpečný a plynulý prejazd križovatkou.

V tejto súvislosti navrhujem, posunutie plánovanej zastávky MHD na ulici Wilsonovo nábrežie na iné miesto podľa Vášho uváženia, alebo navrhujem vykonať nasledujúcu zmenu:

Presunutie plánovanej zastávky MHD o pár metrov smerom k ulici Mostná na úroveň podchodu pre chodcov cez budovu do vnútrobloku, čím by sa zlepšil prejazd križovatkou. Zároveň je mnou navrhovaný variant bližšie k MŠ Mostná, ako aj k ďalšiemu prípoju MHD na ulici Mostná. Poprípade umiestniť zastávku na pôvodné t.č. nevyužívane miesto MHD (začiatok ulice Wilsonovo nábrežie a križovatka Mostná ulica).

Mnou navrhovaná zastávka MHD by sa premiestnila medzi cesty vychádzajúce z vnútrobloku na Wilsonovo nábrežie, ktoré nie sú až tak frekventované, ako je ulica Boženy Němcovej. Bytový dom na spomínanom mieste je taktiež viac odsadený od hlavnej komunikácie, čím vzniká väčší priestor pre realizáciu navrhovanej zastávky MHD.



Za posúdenie a zapracovanie pripomienky ďakujem,

s pozdravom

59. pripomienka Ján L., Eva L., Mária Š. a Daniela V., Nitra

ktorí zastupujú dole podpísaných majiteľov bytov a domov v Centrálnej mestskej zóne Nitry – Staré mesto.

Mesto Nitra - Mestský úrad v Nitre
950 06 NITRA, Štefánikova trieda 60
Dátum: 23. 07. 2021
Evidenčné číslo: 125041 Číslo spisu: 10740/21
Prílohy/listy: Vybavuje: L + Andrej

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

V Nitre, dňa 18. júla 2021

Vec: Pripomienka, námietka voči návrhu územnoplánovacej dokumentácie: Zmeny a doplnky č.2 územného plánu centrálnej mestskej zóny v Nitre, **najmä voči plánovanej uličnej zástavbe kompaktnej 2-6 NP.**

Týmto vznášame pripomienku, námietku, voči plánovanej uličnej zástavbe kompaktnej 2-6 NP (slovom: dva až šesť nadzemných podlaží) v starej časti mesta Nitry na uliciach ako sú napríklad: Špitálska, Kasalova, Hodžova, Kalinčiakova, Palackého, Kluchova a ostatné v centrálnej mestskej zóne voľakedy označené ako Staré letisko. Nesúhlasíme ani s budovami postavenými do výšky 5 NP, 4 NP, 3 NP.

1/ Budovy v tejto časti Mesta Nitra postavené do výšky 6, 5, 4, 3, 2 nadzemných podlaží by hrubo a neodborne zasiahli do „tváre" Starého mesta Nitra, ktoré je už bezmála 100 rokov vilovou časťou mesta s dobovou architektúrou, úzkymi ulicami, nedostatkom parkovacích miest, čo je typické pre výstavbu z tých čias.

2/ Okrem toho je táto časť Mesta Nitry postavená na tekutých, pohyblivých pieskoch starého koryta rieky Nitry a často dochádza k prepadnutiu mestských ciest a chodníkov, ako aj k porušeniu statiky a to aj na 1.podlažných bytových a rodinných domoch.

3/ V tejto časti Mesta Nitra dlhodobo nefunguje odvodové kanalizačné potrubie, ktoré je už staré, pre nápor už postavených budov nedostatočne nadimenzované, nevymenené a neriešené od vzniku vilovej štvrte (roky 1925, t.j. bezmála 100 rokov).

4/ V tejto časti mesta je 100 rokov nemenené prívodné potrubie vody, ktoré je nedostatočne zookruhované a neustále zanášané nečistotami, čo znepríjemňuje

život vlastníkom bytov a domov už teraz a naisto nikto z developerov, ktorý tam chcú v budúcnosti stavať tieto obrovské 2-6 podlažné budovy iste nemieni tieto problémy Starej časti mesta vyriešiť.

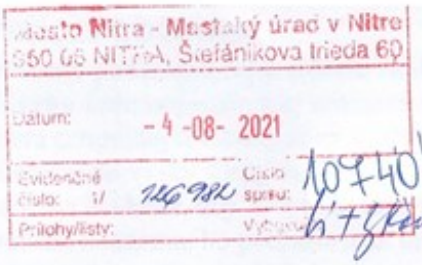
Zo skúseností vieme, že to bude opäť len „hluchá" zástavba bytov a domov na prenájom, v ktorých nebude nikto bývať a ktoré **budú hrubo narušovať dobovú architektúru tejto časti mesta Nitry a neadekvátne zasahovať do práv pôvodných a súčastných vlastníkov bytov a domov na pokojné a nerušené bývanie vo vilovej štvrti Starého mesta Nitry.**

S pozdravom

Petícia

	Meno a priezvisko	Dátum narodenia	Adresa	Podpis
1.			Nitra	
2.				
3.				
4.				

Prílohy dokumentujúce súčasný stav



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

V Nitre, dňa 23. júla 2021

Vec: Pripomienka, námietka voči návrhu územnoplánovacej dokumentácie: Zmeny a doplnky č.2 územného plánu centrálnej mestskej zóny v Nitre, najmä voči plánovanej uličnej zástavbe kompaktnej 2-6 NP – **doplnenie petície.**

Týmto **dopĺňame petíciu** občanov mestskej zóny pod Kalváriou, Staré letisko **proti návrhu** územnoplánovacej dokumentácie: Zmeny a doplnky č.2 územného plánu centrálnej mestskej zóny v Nitre, najmä proti plánovanej uličnej zástavbe kompaktnej do výšky 2,3,4,5,6 a viac nadzemných podlaží.

Po uskutočnení požadovaných zmien v územnoplánovacej dokumentácii žiadame, aby ste obratom písomne informovali petičný výbor v zložení:

Ing. Eva L
RNDr. Mária
Daniela V

S pozdravom

Prílohy:
Petičný hárok č.1 s počtom podpisov občanov 23 + 4 ako súčasť pripomienky Vám doručené dňa 23.7.2021.
Petičný hárok č.2, s počtom podpisov občanov 23
Petičný hárok č.3, s počtom podpisov občanov 15

V Nitre, dňa 18.07.2021

Petícia občanov

Občania podpisom tejto petície žiadajú Mesto Nitra aby <u>odstránilo</u> z Návrhu územnoplánovacej dokumentácie: Zmeny a doplnky č.2 územného plánu centrálnej mestskej zóny v Nitre **<u>možnosť</u>** stavať kompaktnú uličnú zástavbu do výšky šiestych, piatich, štyroch, troch, dvoch nadzemných podlaží. Petíciou žiadame, aby sa v tejto časti mesta dovolilo stavať len do výšky jedného nadzemného podlažia a ak má nehnuteľnosť strechu, tak povoliť zobytnenie podkrovia. Jedná sa o starú časť mesta, označovanú ako Staré letisko na uliciach ako sú napríklad: Špitálska, Kasalova, Hodžova, Kalinčiakova, Kukučínova, Palackého, Kluchova, Riečna, Mariánska dolina a ostatné v centrálnej mestskej zóne označené tzv. pod Kalváriou, ktoré sa nachádzajú na území ohraničenom ulicou Špitálskou-Kasalovou, Spojovacou, Wilsonovo nábrežie a Kalváriou, vrátane uličiek ústiacich do ulice 8.mája a Misionárskej.

P. č.	Meno, priezvisko	Dátum narodenia	Adresa Nitra	Podpis
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				
7.				
8.				
9.				
10.				
11.				
12.				
13.				
14.				
15.				
16.				
17.				
18.				
19.				
20.				
21.				
22.				
23.				
24.				

1

V Nitre, dňa 18.07.2021

Petícia občanov

Občania podpisom tejto petície žiadajú Mesto Nitra aby <u>odstránilo</u> z Návrhu územnoplánovacej dokumentácie: Zmeny a doplnky č.2 územného plánu centrálnej mestskej zóny v Nitre **<u>možnosť</u>** stavať kompaktnú uličnú zástavbu do výšky šiestych, piatich, štyroch, troch, dvoch nadzemných podlaží. Petíciou žiadame, aby sa v tejto časti mesta dovolilo stavať len do výšky jedného nadzemného podlažia a ak má nehnuteľnosť strechu, tak povoliť zobytnenie podkrovia. Jedná sa o starú časť mesta, označovanú ako Staré letisko na uliciach ako sú napríklad: Špitálska, Kasalova, Hodžova, Kalinčiakova, Kukučínova, Palackého, Kluchova, Riečna, Mariánska dolina a ostatné v centrálnej mestskej zóne označené tzv. pod Kalváriou, ktoré sa nachádzajú na území ohraničenom ulicou Špitálskou-Kasalovou, Spojovacou, Wilsonovo nábrežie a Kalváriou, vrátane uličiek ústiacich do ulice 8.mája a Misionárskej.

P. č.	Meno, priezvisko	Dátum narodenia	Adresa	Podpis
25.			Nitra	
26.				
27.				
28.				
29.				
30.				
31.				
32.				
33.				
34.				
35.				
36.				
37.				
38.				
39.				
40.				
41.				
42.				
43.				
44.				
45.				
46.				
47.				
48.				

2

V Nitre, dňa 18.07.2021

Petícia občanov

Občania podpisom tejto petície žiadajú Mesto Nitra aby <u>odstránilo</u> z Návrhu územnoplánovacej dokumentácie: Zmeny a doplnky č.2 územného plánu centrálnej mestskej zóny v Nitre **<u>možnosť</u>** stavať kompaktnú uličnú zástavbu do výšky šiestych, piatich, štyroch, troch, dvoch nadzemných podlaží. Petíciou žiadame, aby sa v tejto časti mesta dovolilo stavať len do výšky jedného nadzemného podlažia a ak má nehnuteľnosť strechu, tak povoliť zobytnenie podkrovia. Jedná sa o starú časť mesta, označovanú ako Staré letisko na uliciach ako sú napríklad: Špitálska, Kasalova, Hodžova, Kalinčiakova, Kukučínova, Palackého, Kluchova, Riečna, Mariánska dolina a ostatné v centrálnej mestskej zóne označené tzv. pod Kalváriou, ktoré sa nachádzajú na území ohraničenom ulicou Špitálskou-Kasalovou, Spojovacou, Wilsonovo nábrežie a Kalváriou, vrátane uličiek ústiacich do ulice 8.mája a Misionárskej.

P. č.	Meno, priezvisko	Dátum narodenia	Adresa Nitra	Podpis
49.				
50.				
51.				
52.				
53.				
54.				
55.				
56.				
57.				
58.				
59.				
60.				
61.				
62.				
63.				
64.				
65.				
66.				
67.				
68.				
69.				
70.				
71.				
72.				

3

60. pripomienka Michal Š., Nitra

RF556064898SK

Mesto Nitra - Mestský úrad v Nitre
950 06 NITRA, Štefánikova trieda 60
Dátum: 26 -07- 2021
Číslo spisu: 10907/21
125276

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

V Nitre dňa, 23/07/2021

Vec: **Pripomienky k návrhu územnoplánovacej dokumentácie „Zmeny a doplnky č. 2 Územného plánu centrálnej mestskej zóny v Nitre**

Ako fyzická osoba, ktorej vlastnícke práva sú návrhom územnoplánovacej dokumentácie „Zmeny a doplnky č. 2 Územného plánu centrálnej mestskej zóny v Nitre“ (ďalej len CMZ2) dotknuté podávam svoje námietky a pripomienky.

Podľa ust. § 13 ods. 3 písm. c) zákona č. 50/1976 o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len stavebný zákon) **v záväznej časti** územnoplánovacej dokumentácie **sa schvaľujú zásady a regulatívy** v zóne podrobnejšieho priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, stavieb a verejného **dopravného a technického vybavenia územia**, umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, do urbánnych priestorov a **zastavovacie podmienky jednotlivých stavebných pozemkov**, nevyhnutnej vybavenosti stavieb a **napojenie na verejné dopravné a technické vybavenie územia**, začlenenia stavieb do okolitej zástavby, do pamiatkových rezervácií, do pamiatkových zón a do ostatnej krajiny.

1. Námietka proti požiadavke označenej v návrhu CMZ2 bodom 20: Žiadosť o úpravu vjazdu na pozemok p.č. 64 v k.ú. Nitra vo výkrese č. 4 – doprava z Malej ulice.

Som vlastníkom susednej nehnuteľnosti k posudzovanej parcele č. 64 v k.ú. Nitra. Bývam na Malej ulici. Uplatňujem pripomienku na neodborný postup pri snahe obstarávateľa CMZ2 o vyhovenie požiadavky pre vlastníka parcely č. 64 pána Ľuboša Vilčeka. Na predmetnej parcele č. 64, ktorá je súčasťou pamiatkovej zóny a nachádza sa v areáli nitrianskeho hradu, bol ešte v roku 2015 podaný návrh na umiestnenie stavby bytového domu „Okulus“, ktorý rieši aj vybudovanie podzemných garáží pod celou touto parcelou s počtom 15 parkovacích miest a s vjazdom do podzemných garáží z Malej ulice. Problematické a stále nedoriešené územné konanie bolo a stále je v rozpore s územnoplánovacími dokumentami: Centrálna mestská zóna v znení zmien a doplnkov č. 1 (ďalej len CMZ1). Súčasný územný plán zóny jednoznačne reguluje a určuje pri novej zástavbe koncepciu vjazdu na daný pozemok parc. č. 64 výlučne z paralelnej ulice: „Samova“. Aby stavebník mohol realizovať svoj návrh umiestnenia stavby, ktorý je v rozpore so súčasným územným plánom zóny, podal požiadavku pri návrhu CMZ2,

ktorá by mu umožňovala vstup na pozemok aj z druhej ulice s názvom: „Malá“. S touto zmenou nemožno súhlasiť a už vôbec nie v takej forme ako je uvedená v návrhu CMZ2.

Mesto by pozmenením svojho regulatívu v danom prípade ohrozilo jednak okolité stavby, ale aj samotných občanov prechádzajúcich po ulici Malá. Neprípustnosť dopravy pre 15 vozidiel po ulici „Malá“ je zjavná zo zúžených pomerov daného územia a najmä zo skutočnosti, že celá ulica „Malá“ je označená a určená (v súčasnom a aj v navrhovanom územnom pláne) ako „PEŠIA ZÓNA“. Ulica „Malá“ je v súčasnosti z väčšej časti vo vlastníctve Mesta Nitra, je v zlom stave, nemá chodníky a je tak úzka, že po nej nemôžu prejsť dve autá v protismere. Dopravná obsluha na tejto ulici by ohrozovala predovšetkým obývaný dom vo vlastníctve manželov Kleinovcov, okolo ktorého by v tesnej blízkosti prechádzali denne desiatky áut. Ďalej by dochádzalo najmä ku ohrozovaniu chodcov, ktorí prichádzajú na hradný kopec po vybudovanom schodisku a úzkou uličkou vstupujú na ulicu „Malá“, ktorá je určená ako pešia zóna. Je preto nelogické, že namiesto toho, aby nový návrh CMZ2 riešil usporiadanie dopravy na tejto malej ulici, vybudovanie chodníkov, určil ďalšie pravidlá, ako zónu hradného areálu naozaj urobiť pešou a bezpečnou zónou, tak práve opačne, ide umožniť ohrozovanie životov občanov a vlastnícke práva majiteľov nehnuteľností na tejto ulici.

V navrhovanej textovej časti CMZ2 je v rámci posúdenia požiadaviek a ich zhodnotenia ku požiadavke označenej číslom 20 uvedené toto, citujem:

„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 priľahlé 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 priľahlé 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.“

Toto zdôvodnenie je nepravdivé a navrhované úpravy ku tejto požiadavke v CMZ2 majú nejasnú a nič nevypovedajúcu hodnotu. Nie je pravda, že požiadavka na umožnenie vjazdu na parcelu č. 64 z Malej ulice bola naplnená už v CMZ1. Z výkresu č. 4 nazvanom doprava sú jednoznačné regulácie vjazdov na jednotlivé parcely ku novo navrhovaným stavbám. Podľa legendy na výkrese číslo 4 sú ku každej parcele nakreslené červené šípky s popisom: „bod. 2.2.4. VJAZD NA POZEMOK, vjazd z ulice v celej dĺžke uličnej čiary, poloha je určená stavom a pri **novej zástavbe sa vymedzí vjazd** z ulice pri spracovaní projektovej dokumentácii pre územné konanie“. Na základe uvedeného mám zato, že ak vo výkrese je regulácia podlažnosti označená číslicou a platí ako definitíva, tak aj v prípade dopravného výkresu je šípka s určením vjazdu na pozemok regulatívom a definitívou. To znamená, že územný plán CMZ určuje, že autá **musia** pri novom návrhu zastavania parcely č. 64 na ňu vchádzať cez „Samovu ulicu“.

V tejto súvislosti upozorňujem, že navrhovaná veta v novom CMZ2, ktorá znehodnocuje symbol červenej šípky v dopravnom výkrese s vysvetlením, že to nie je regulatív, môže zakladať precedens pre celý nový CMZ2 a môže sa obstarávateľovi táto skutočnosť vypomstiť.

Preto pripomienkujem a považujem za nevhodnú tendenciu spracovateľov novej CMZ2 vysvetľovať územnoplánovacie prvky tak, že sú iba smerné a nie záväzné.

Veľa krát pomohol príklad, a preto pre jasnejšie porozumenie jeden uvediem. Ulica Malá je na výkrese č. 4 územného plánu CMZ1 vyfarbená žltou farbou, a presne rovnako je vyfarbená aj pešia zóna v Nitre. Veľmi podobná parcela, ako v danom prípade, sa nachádza na Štefánikovej ulici č.19 na pešej zóne oproti ulici Pri synagóge – je o veľkosti 5 árov a toho času je nezastavaná. Ak by vlastníci pozemku na Štefánikovej pešej zóne v Nitre podali návrh na umiestnenie bytového domu s polyfunkciou a podzemnými garážami pod celým pozemkom, tak podľa navrhovanej zmeny CMZ2, by im mal byť umožnený vjazd pre autá z pešej zóny. Predstave, že by po Štefánikovej triede – pešej zóne počas celého dňa jazdilo 15 áut do podzemných garáží, zabraňuje súčasný územný plán CMZ1, ktorý v danom prípade neuvádza vo výkrese č. 4 doprava červenú šípku (teda nepovoľuje vjazd pre automobily z pešej zóny).

Na základe vyššie uvedeného uvádzam túto námietku:

Namietam, aby bola súčasťou CMZ2 táto veta: „V dokumentácii ÚPN CMZ je regulatív zabezpečujúci prístup z verejného priestoru na jednotlivé k nemu priľahlé 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“

Uvedená veta nemá jednoznačný záväzný charakter, nemá jednoznačnú výpovednú hodnotu, zahmlieva a navádza ku predstave, že každý pozemok musí mať povolený prístup. Nebezpečnosť tejto vety spočíva najmä v tom, že nevieme o aký prístup sa jedná, nakoľko nie je v nej dané, že sa pod prístupom na parcelu myslí vjazd na pozemok pre autá.

Preto žiadam, aby nebolo v novej CMZ2 vyhovené požiadavke označenej číslom 20, nakoľko táto je v rozpore s predchádzajúcou územnoplánovacou dokumentáciou. Ďalej, aby zdôvodnenie požiadavky číslo 20 bolo v tom zmysle, že: prístup na pozemok parcela č. 64 je možný aj z ulice Malá, ale iba prístup – teda nie vjazd pre autá, vjazd pre autá je určený pri novej zástavbe výlučne zo Samovej ulice.

Preto žiadam, aby vo výkrese č. 4 verejná dopravná vybavenosť neboli umiestnené tri červené šípky na ulici „Malá“.

Namietam úpravu zmieneného výkresu č. 4 na ulici „Malá“ aj z dôvodu úplneho nepochopenia a nelogickosti postupu spracovateľa. Totiž územný plán... je plán, teda hľadí do budúcnosti a je pomenovaním budúceho žiaduceho stavu. Preto veci, ktoré sú už zrealizované predsa nie je potrebné plánovať. Nelogické je preto umiestnenie červených šípok, ako vyjadrenie umožnenia vjazdu na pozemok pri novej zástavbe pre susedov Henčekovcov, a do dvora Kluchovho paláca. Tieto vjazdy sú totiž už vybudované. Ohľadom parcely č. 64: táto už

má vjazd pre autá určený zo Samovej ulice a prístup pre peších, či bicyklistov vo výkrese dopravy značiť nie je potrebné. Preto umiestnenie nových troch červených šípok na výkrese č. 4 (nových plánovaných vjazdov) postráda logiku.

Ak by sa obstarávateľ novej CMZ2 prešiel daným územím, alebo sa zamyslel, prečo súčasná CMZ1 určuje pozemku parcele č. 64 vjazd pre autá so Samovej ulice, odpoveďou by bola predovšetkým skutočnosť, že Samova ulica je oveľa širšia, obídu sa na nej aj dve autá a chodci majú na tejto ulici väčší rozhľad, teda je výrazne menšia pravdepodobnosť dopravných kolízii.

Ďalej upozorňujem na rozpor zámerov v navrhovanom CMZ2. Môj dom na parcele č. 61 v k.ú. Nitra je novým CMZ2 vytypovaný na vyhlásenie za národnú kultúrnu pamiatku, podobne aj dom manželov Kleinovcov na parcele č. 69, a rovnako aj neobývaný dom na parcele č. 67. Na jednej strane domy nachádzajúce sa na ulici „Malá" plánuje CMZ2 vyhlasovať za národné kultúrne pamiatky a na druhej strane priamo dovolí ohrozovať ich statiku nevhodným odobrením požiadavky č. 20 (**odobruje nevhodný developerský zámer vybudovať bytový dom v nevhodnej lokalite, odobruje návrh nevhodných podzemných garáží v citlivom podloží, ktoré sa zosúva a nevhodný vjazd pre 15 áut z malej ulice „Malá"**).

Ďalej uvádzam, že v danom prípade by bolo vhodné doplniť nový návrh CMZ2 o regulatívy, ktoré zabezpečia, aby sa pešia zóna v lokalite hradného areálu stala skutočnosťou. Teda môže sa určiť, že každá nová zástavba v areáli hradného kopca, bude mať zazmluvnené, alebo vybudované parkovanie mimo areálu hradu. Aj pre majiteľov parceli č. 64 je možnosť nebudovať podzemné garáže v citlivom podloží hradného kopca, ale dohodnúť si parkovanie mimo územia ulíc, ktoré sú územným plánom určené ako pešia zóna.

2. Pripomienka ku návrhu budov do zoznamu kultúrnych pamiatok

Pripomienkujem, že budova na parcele č. 67 je v niektorých výkresoch napr. 1 a 4 označená za vytypovanú pre zápis ako národná kultúrna pamiatka, a v niektorých výkresoch (č.2) nie je. Pripomienkujem teda zjednotenie a uvedenie tejto budovy do územného plánu a plánu pre vyhlásenie za národnú kultúrnu pamiatku.

S pozdravom

61. pripomienka Štefan K., Nitra

RF546338589SK

Mestský úrad v Nitre

Útvar hlavného architekta

Štefánikova trieda č. 60

950 06 Nitra

Mesto Nitra - Mestský úrad v Nitre
950 06 NITRA, Štefánikova trieda 60
Dátum: 28-07-2021
Evidenčné číslo: 125743
Číslo spisu: A1070/21
Prílohy/listy:
Vybavuje:

V Nitre dňa 23.07.2021

Vec: **Pripomienky k návrhu územnoplánovacej dokumentácie „Zmeny a doplnky č. 2 Územného plánu centrálnej mestskej zóny v Nitre**

Podávam pripomienky do prerokovacieho procesu návrhu územnoplánovacej dokumentácie CMZ zmeny a doplnky č. 2, keďže sú predloženým návrhom dotknuté moje vlastnícke práva.

Namietam proti spôsobu, akým sa obstarávateľ a spracovateľ návrhu CMZ vysporiadal s požiadavkou developera označenej v návrhu CMZ ako bod 20. Jedná sa o žiadosť o úpravu vjazdu pre autá na pozemok p.č. 64 v k.ú. Nitra vo výkrese č. 4 – doprava z Malej ulice.

V danom území nie je prípustné, aby bolo tejto požiadavke vyhovené. Navrhovaným doplnením určenia vjazdu pre automobily pre parcelu č. 64 z ulice „Malá" by došlo k dopravnému zaťaženiu v bezprostrednej blízkosti môjho domu. Ulica Malá bola a je historicky vnímaná **ako chodník**, nikdy nebola cestou, nie je parametrovaná ani vedená ako cestná komunikácia, nemá chodníky, odtokové žľaby. Prejazd autom cez ulicu Malá v praxi znamená, že autá prechádzajú okolo múrov môjho domu v blízkosti menšej ako jeden meter. V čase keď som svoju nehnuteľnosť kupoval, bolo deklarované zo strany mesta Nitra, že v areáli hradného kopca bude vyhlásená Mestská pamiatková rezervácia určená ako pešia zóna, teda že nebudem mať pri dome cestu pre autá. **Skutočnosť, že existujúci chodník dostal názov: „Malá ulica" neznamená, že sa jedná o cestnú komunikáciu.** Tento chodník slúži ako peší prístup najmä pre občanov, ktorí ním pravidelne prichádzajú na bohoslužby do katedrály a do Františkánskeho kostola. Preto akákoľvek ďalšia dopravná obsluha po tomto prístupovom chodníku, by bezprostredne ohrozovala nielen obyvateľov mesta, ale aj turistov a návštevníkov nitrianskeho hradu. Ešte v roku 2015 nám bolo oznámené začatie územného konania na parcele č. 64, ktorá je predmetom požiadavky návrhu nových zmien a doplnkov CMZ, ktoré uvažuje s developerským zámerom vybudovania nájomných bytov – bytový dom OKULUS a s vybudovaním podzemných garáží a s uvažovaným vjazdom pre 15 automobilov práve z prístupového chodníka (ulice Malá). V roku 2014 majiteľ pozemku – parcela č. 64

svojvoľne bez povolenia na odstránenie stavby, odstránil stavbu starého domu a začal prehlbovať svoju parcelu, pričom zeminu odvážal na nákladných autách v úplnej blízkosti nášho domu. Od tejto udalosti sa začali objavovať praskliny na našom dome. V danej časti je hradný kopec nestabilný a dochádza k pohybom aj nášho domu. Destabilizácia hradného kopca je sledovaná monitorovacím zariadením, umiestneným na našom dome, ktoré sme si zaobstarali z vlastných finančných prostriedkov. Nakoľko má žiadateľ – vlastník pozemku parcela č. 64 umožnený lepší a väčší prístup ku svojmu pozemku z paralelnej Samovej ulice, **je neprípustné, aby spracovateľ návrhu vyhovel požiadavke, ktorá zaťažením dopravnej obsluhy pre plánované prevádzky a 11 bytových jednotiek (dom Okulus) zvýši destabilizáciu hradného kopca v danej lokalite**. V územnom pláne zóny má byť rešpektovaný charakter tichej lokality historických budov, ktorý storočia pretrváva. Preto by som očakával, že nový návrh zmien a doplnkov CMZ bude obsahovať regulatíva, ktoré jednoznačne pomenujú, že lokalita hradu nie je určená pre vybudovanie nájomných bytov. Toto územie, nie je z hľadiska dopravného, ani z hľadiska poskytovaných služieb vhodné pre výstavbu bytových domov. Avšak toto by mali nové zmeny a doplnky CMZ jasne a jednoznačne pomenovať, a nie vyhovovať požiadavkám developera, ktoré bezprostredne ohrozia moje vlastnícke práva (ak by prišlo k poškodeniu alebo zosuvu môjho domu), alebo k ohrozeniu ľudí - chodcov.

Navrhujem, aby požiadavke č. 20 v posudzovanom návrhu CMZ nebolo vyhovené.

Nesúhlasím, aby boli zapracované navrhované zmeny vo výkrese č. 4 nazvanom verejná dopravná vybavenosť v súvislosti s ulicou „Malá".

Odporúčam, aby bolo do nových zmien a doplnkov CMZ doplnený jednoznačný regulatív, ktorý zabráni výstavbe bytových a nájomných domov v areáli nitrianskeho hradu.

S pozdravom

Vyhodnotenie pripomienok a stanovísk s návrhom na rozhodnutie o pripomienkach:

1. **Úrad Nitrianskeho samosprávneho kraja, odbor strategických činností, Rázusova 2A, 949 0 1 Nitra** č. CS 8763/2021, Z23178/2021 zo dňa 15. 07. 2021

Vyhodnotenie pripomienky:

Mesto Nitra akceptuje pripomienku zosúladenia návrhu zmien a doplnkov č. 2 ÚPN - CMZ v Nitre s nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou. Požiadavka vyplýva zo stavebného zákona. Návrh zmien a doplnkov č. 2 ÚPN - CMZ v Nitre je v súlade s ÚPNO mesta Nitra a dokumentáciou vyššieho stupňa.

2. **Ministerstvo obrany SR, Správa nehnuteľného majetku a výstavby, Kutuzovova 8, 832 47 Bratislava** č. ASM-80-1519/2021 zo dňa 29.6. 2021

Vyhodnotenie pripomienky:

Mesto Nitra akceptuje pripomienku.

3. **Ministerstvo životného prostredia SR, Nám. Ľ Štúra 1, 812 35 Bratislava,** stanovisko č. 5454/2021-5.3, 36966/2021 zo dňa 9.7.2021

Vyhodnotenie pripomienky:

Mesto Nitra akceptuje pripomienku.

Na podklade výpisu z informačného systému environmentálnych záťaží sa v riešenom území s Centrálnej mestskej zóny Nitra, sa nachádza aktívny zosuv hradného kopca s nestabilným bezprostredným okolím znázornenej svahovej deformácie v informačnom systéme. Vami uvedené environmentálne záťaže sú situované mimo územie Centrálnej mestskej zóny v Nitre.

Spracovateľ zapracuje do textovej časti pre procesnú činnosť v územnom a stavebnom konaní vymedzené riziká stavebného využitia územia riešenej zóny:

1. *Aktívny zosuv hradného kopca s nestabilným bezprostredným okolím znázornenej svahovej deformácie v informačnom systéme na webovej stránke Štátneho geologického ústavu Dionýza Štúra. Stavebné využitie územia s výskytom aktívnych svahových deformácií nie je vhodné pre stavebné účely.*
2. *Výskyt stredného radónového rizika. Vhodnosť a podmienky stavebného využitia územia je potrebné posúdiť podľa zákona 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 v možnosti ďalšieho využitia riešeného územia*

4. **Ministerstvo dopravy a výstavby SR, Námestie slobody 6, 810 05 Bratislava,** stanovisko č. 37008/2021/OSD/85923 zo dňa 19. 7. 2021

Vyhodnotenie pripomienky:

Mesto Nitra stanovisko berie na vedomie.

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

Vyhodnotenie požiadaviek v zmysle záznamu z rokovania na KPÚ v Nitre zo dňa 24. 11. 2022 na podklade stanoviska k návrhu územnoplánovacej dokumentácii zmien a doplnkov č 2 ÚPN – CMZ Nitra č. KPUNR- 2022/19102-2/77079/KRM zo dňa 13. 9. 2022:

Mesto Nitra pripomienky a požiadavky akceptuje v rozsahu lokalít , ktoré sú

predmetom zmien a doplnkov č. 2 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre v znení zmien a doplnkov č.1.
Požiadavky nad rámec riešených lokalít, budú dohodnuté s Krajským pamiatkovým úradom Nitra v novom Územnom pláne Centrálnej mestskej zóny v Nitre. ÚHA bude iniciovať na zasadnutí Mestského zastupiteľstva v Nitre prijatie uznesenia o obstaraní nového Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre.

K bodu 1) a 2) *V textovej a grafickej časti budú aktualizované údaje podľa platných podkladov (Zásady ochrany PZ Nitra , Zásady ochrany MPR):*

a) *Národné kultúrne pamiatky (NKP) (v mape zásad vyznačené červenou farbou)*
b) *Nehnuteľnosti vytipované na vyhlásenie za NKP (v mape zásad vyznačené oranžovou farbou)*

Doplnenie kategórie nehnuteľnosti s pamiatkovou hodnotou na území Centrálnej mestskej zóny vrátane stanovenia zastavovacích regulatívov je požiadavka nad rámec riešených zmien a doplnkov č. 2 a verejne prerokovaného návrhu. Požiadavka bude predmetom obstarania nového ÚPN – CMZ v Nitre.
K bodu 3. písm a) I., II., III*. - V rozsahu riešenej zmeny a doplnku č. 12 Mesto Nitra akceptuje požiadavku vymedzenia územia vilovej štvrte v časti územia ulíc: Fraňa Mojtu, A. Šulgana, Hodálova, Radlinského, Wilsonovo nábrežie, Kmeťkova , tak ako bol rozsah územia vilových štvrtí zakreslený v grafickej prílohe záznamu zo dňa 24.11.2022 výkres č. 7. Do územia vilovej štvrte nepatria stavby bytového domu na parc. č. 1881 a 1882/2 k.ú. Nitra, (Štúrova ulica).*
K bodu 3. písm b) c) d) e) a k bodu 4. b), c), d) - *Mesto Nitra požiadavky akceptuje úpravou stavebnej čiary v línii uličnej fasády existujúcich objektov a uličnej čiary v polohe existujúcich oplotení so zachovaním funkcie predzáhradky. V záväznej časti bude premietnuté, že v lokalitách vilových štvrtí v časti územia ulíc Fraňa Mojtu, A. Šulgana, Hodálova, Radlinského, Wilsonovo nábrežie a Kmeťkova určí podmienky pre stavebnú činnosť Krajský pamiatkový úrad. Maximálna výška vyznačená v polohe stavebnej čiary je neprekročiteľná.*
K bodu 3. písm f) *Mesto Nitra požiadavku akceptuje v rozsahu podľa grafickej prílohy záznamu zo dňa 24.11.2022 - výkres č. 7.*
K bodu 3. písm g) a k bodu 4. písm e) *Mesto Nitra požiadavku akceptuje úpravou koeficientu zastavanosti kz ≤0,6.*
K bodu 3. písm h) i) a k bodu 4 písm f) Požiadavky nad rámec riešených lokalít zmien a doplnkov č. 2 ÚPN – CMZ v Nitre, budú dohodnuté s Krajským pamiatkovým úradom Nitra v priebehu prípravy nového Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre.
K bodu 4. písm a) *Mesto Nitra požiadavku akceptuje v rozsahu podľa grafickej prílohy záznamu zo dňa 24.11.2022 - výkres č. 7.*
K bodom 5. až 20. Požiadavky sú nad rámec riešených lokalít zmien a doplnkov č. 2 ÚPN – CMZ v Nitre, budú dohodnuté s Krajským pamiatkovým úradom Nitra v priebehu prípravy nového Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre.
K bodu 21. – *Mesto Nitra akceptuje požiadavku zachovania záväzného regulatívu v oddiele 6, v odseku 20) písm n) pohľad z nárožia Palárikovej ulice a Štefánikovej ulice na komplex Piaristického kostola sv. Ladislava a kláštora.*
K bodu 22.- *Mesto Nitra akceptuje požiadavku úpravou trasy, polohy hornej stanice, objemového členenia výškového usporiadania v zmysle vydaných rozhodnutí KPÚ v Nitre.*
K bodom 23., 24. a 25. - Požiadavky sú nad rámec riešených lokalít zmien a doplnkov č. 2 ÚPN – CMZ v Nitre, budú dohodnuté s Krajským pamiatkovým

úradom Nitra v priebehu prípravy nového Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre.
K bodu 26. – *Riešenie alejí bude predmetom podrobnej dokumentácie, ktorá bude predložená na odsúhlasenie Krajskému pamiatkovému úradu v Nitre.*
K bodu 27. – *Navrhované riešenie prepojenia ulíc B. Nemcovej – Za Ferenitkou je bez plošnej asanácie.*
K bodu 28. a 30. – Požiadavky sú nad rámec riešených lokalít zmien a doplnkov č. 2 ÚPN – CMZ v Nitre, budú dohodnuté s Krajským pamiatkovým úradom Nitra v priebehu prípravy nového Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre.
K bodu 29.- *Požiadavka zachovania línie oplotení v celom pamiatkovom území je nad rámec riešených lokalít zmien a doplnkov č. 2 ÚPN – CMZ v Nitre. Mesto Nitra požiadavku akceptuje v rozsahu riešených lokalít vilových štvrtí.*
K bodu 31. – *Požiadavku stanovenia záväznosti zelených striech a vegetačných fasád iba mimo územia pamiatkovej zóny, rezervácie a NKP Mesto Nitra akceptuje bude zapracovaná v záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie. v oddiele 4 – Regulatívy funkčného využívania a priestorového usporiadania pozemkov a stavieb v odseku 7).*
K bodu 32.- *Mesto Nitra akceptuje požiadavku týkajúcu sa zapracovania podmienky posúdenia polohy a umiestnenia dopravného obslužného prístupu k pamiatkovo hodnotným nehnuteľnostiam zo strany KPÚ v Nitre. Požiadavka bude zapracovaná do záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie v oddiele 9 – Regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia územia v odseku 3)- Regulatívy riešenia dopravných súvislostí pod písm. h) v znení : „ 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.“.*
K bodu 33.- Požiadavku Mesto Nitra akceptuje, Územný plán Centrálnej mestskej zóny v Nitre nerieši zástavbu v uzatvorených dvoroch NKP a objektoch vytipovaných na vyhlásenie za NKP.
K bodom 34. a 35. – Požiadavky sú nad rámec riešených lokalít zmien a doplnkov č. 2 ÚPN – CMZ v Nitre, budú predmetom dohody s Krajským pamiatkovým úradom Nitra v priebehu prípravy nového Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre.
K bodu 36. – Informáciu Mesto Nitra berie na vedomie.
K bodu 37.- *Útvar hlavného architekta bude iniciovať na zasadnutí Mestského zastupiteľstva v Nitre prijatie uznesenia o obstaraní nového Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre. Zásady ochrany Pamiatková zóna Nitra budú predmetom hodnotenia a spoločných rokovaní v rámci prípravných prác na obstaraní nového Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre.*

8. **Okresný úrad Nitra, Odbor výstavby a bytovej politiky, Oddelenie územného plánovania, J. Vuruma 1, 94901 Nitra,** č. OU-NR- OVBP1-2021/026544-002 zo dňa 26. 07. 2021

Vyhodnotenie pripomienky:
Mesto Nitra stanovisko berie na vedomie.

13. **Okresný úrad Nitra, Odbor starostlivosti o životné prostredie, Štefánikova trieda 69,94901 Nitra – záväzné stanovisko,** č. OU-NR-OSZP3- 2021/026295- 02-F14 zo dňa 9. 7. 2021

Vyhodnotenie pripomienok:

K bodu 1) Požiadavku Mesto Nitra berie na vedomie a upozorňuje, že zabezpečuje obstaranie iba jednotlivých zmien a doplnkov pôvodnej územnoplánovacej dokumentácie Územný plán Centrálnej mestskej zóny v Nitre v rozsahu schválenom mestským zastupiteľstvom. Z uvedeného dôvodu nie je možné meniť formu spracovania celej územnoplánovacej dokumentácie. Pre potreby informačného systému mesta prístupného verejnosti sú vyhotovené samostatné regulačné listy pre jednotlivé územno - priestorové časti centrálnej mestskej zóny s vyznačenými regulatívmi v grafickej a v textovej forme.

K bodu 2) a 3), 13) Požiadavky Mesto Nitra berie na vedomie, nakoľko nie sú predmetom územnoplánovacej dokumentácie, ale konkrétnej projektovej dokumentácie stavieb.

K bodu 4) až 11) Požiadavky Mesto Nitra akceptuje v rozsahu prislúchajúcom zmenám a doplnkom č. 2 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre.
Ministerstvo dopravy a výstavby SR vydalo „Metodické usmernenie k zabezpečeniu plnenia uznesenia vlády SR č. 148/2014 k „Stratégii adaptácie SR na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy“, ktoré bolo zaslané na okresné úrady (odbory územného plánovania) s požiadavkou, aby s predmetným metodickým usmernením oboznámili všetky obce. Na základe tohto usmernenia obce majú do územných plánov premietnuť opatrenia, ktoré sú uvedené v aktualizovanej Stratégii adaptácie SR na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy v časti - Sídelné prostredie.
Navrhované adaptačné opatrenia v Stratégii adaptácie SR na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy v kompetencii príslušných štátnych orgánov (MDV SR, MŽP SR, MPaRV SR, MZ SR, samosprávy)
„Pri riešení dôsledkov zmeny klímy na sídelné prostredie bude potrebné:
a) Zaviesť informačný systém o územnom plánovaní, v ktorom budú vedené registre územných plánov obcí a územných plánov zón.
b) Zabezpečiť vypracovanie metodík a dokumentov, ktoré budú účinným podkladom pri jednotnom a komplexnom hodnotení územných dopadov zmeny klímy na sídelné prostredie.
c) Zohľadniť pri príprave a aktualizácii územnoplánovacej dokumentácie zraniteľnosť sídiel z hľadiska dôsledkov zmeny klímy.
d) Podporovať vytváranie regionálnych a lokálnych adaptačných stratégií.
e) V legislatívnych predpisoch pre územné plánovanie a stavebný poriadok zavádzať regulatívy (indexy) zastavanosti územia k pomeru zachovania zelených plôch.
f) Zabezpečiť zachovanie a zvýšenie podielu zelených povrchov voči spevneným povrchom v zastavaných oblastiach sídiel. Podporovať vertikálne zazelenenie budov, protihlukových stien a múrov najmä na miestach, kde nie je možné zachovať a zvýšiť tento podiel. Zvýšenú pozornosť venovať v záväznej časti územných plánov návrhu opatrení z hľadiska krajinno-ekologického, krajinno-architektonického, zelene v sídlach.
f) Podporovať využívanie vnútorného potenciálu miest rehabilitáciou a reanimáciou nefunkčných mestských zón (tzv. brownfields), na realizáciu adaptačných opatrení v sídle.
g) Zabezpečiť posúdenie aktuálnych prvkov zelenej infraštruktúry v blízkosti dopravných komunikácií, ich zachovanie, úpravu resp. doplnenie ďalších prvkov.
h) Zabezpečiť a podporovať obnovu a ochranu tokov, mokradí a vegetácie na brehoch vodných ciest.
i) Zvyšovať schopnosť vysporiadať sa s extrémnymi situáciami ako sucho, keď je potrebné spomaliť odtok a zabezpečiť zachytávanie vody, alebo prívalové povodne, keď je potrebné zabezpečiť efektívne odvedenie vôd z prostredia.

j) Implementovať opatrenia udržateľného hospodárenia v lesoch v okolí sídiel, Udržiavať siete lesných ciest s účinnou protipovodňovou ochranou a rozrušovať nepotrebné lesné cesty.
k) Zaoberať sa opatreniami v sociálnej oblasti, podchytiť zraniteľnú časť populácie (deti, chorí, starší ľudia), vytvoriť systém výstrah a poskytovania pomoci, zavádzanie komunikácie s obyvateľmi.“

Mesto Nitra implementovalo opatrenia do Územného plánu mesta Nitra v rámci obstaraných zmien a doplnkov č. 6 so zámerom zlepšenia kvality životného prostredia a zlepšenie mikroklímy v lokalitách najmä s funkciou bývania a v lokalitách s polyfunkciou vybavenosti a bývania, zvýšením podielu nezastavaných plôch a podielu zelených plôch v lokalitách s trvalým bývaním obyvateľov mesta.

V rámci zmien a doplnkov č. 2 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre vo väzbe na regulatívy nadradenej územnoplánovacej dokumentácie – Územný plán mesta Nitra sú premietnuté regulatívy a opatrenia vychádzajúce zo Stratégie adaptácie SR na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy nasledovne:

- zmena č. 11 rieši rozšírenie plôch intaktnej zelene na území centrálnej mestskej zóny, kde nebude možná výstavba, stanovuje novú výsadbu alebo revitalizáciu existujúcich stromových alejí v uličných priestoroch,

- zmena č. 10 rieši úpravu koeficientu zastavanosti v prospech zvýšenia podielu zelene na jednotlivých pozemkoch. Na základe nesúhlasu Krajského pamiatkového úradu v Nitre riešiť zelené strechy v pamiatkovo chránenom území, požiadavka na riešenie vegetačných striech je stanovená pre ostatné územie centrálnej mestskej zóny nachádzajúce sa mimo Mestskej pamiatkovej rezervácie Nitra, Pamiatkovej zóny Nitra a kultúrnych pamiatok.

Jednotlivé pripomienky a odporúčania Rozhodnutia zo zisťovacieho konania číslo OÚ- NR-OSZP3-2021/013945- 010 zo dňa 25. 03. 2021, viažuce sa na predmetné opatrenia boli zapracované do návrhu Zmien a doplnkov č. 2 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre formou smerných regulatívov v rozsahu príslušnom zmenám a doplnkom územnoplánovacej dokumentácie nasledovne:

- aleje stromov prioritne realizovať z domácich druhov drevín,

- 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, utláčanie a spevňovanie povrchu pôdy), regeneračná schopnosť 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 kužeľovitými korunami. Do stredne širokých ulíc, stromy s úzkou vajcovitou, prevažne kompaktnou korunou, alebo stromy s korunou kužeľovitou a pyramidálnou. Pre široké ulice sú odporúčané vyššie stromy/ 20 m / s pravidelnou korunou vajcovitého tvaru, prípadne oválnou alebo guľovitou redšou korunou.

K bodom 12), 13) a 24) Požiadavky Mesto Nitra berie na vedomie. Konštrukčné riešenie parkovísk ovplyvňuje platná legislatíva, nakoľko musia byť opatrené lapačom ropných látok. V schválenom územnom pláne Centrálnej mestskej zóny v Nitre je pozemok – parkovisko vedľa objektu Stapring parcela reg. CKN č. 1174/1 v k.ú. Nitra funkčne určené pre stavebné využitie. Pozemok prislúchajúci k objektu CVČ Domino bude revitalizovaný a následne využitý ako voľnočasový exteriérový areál s parkovou úpravou. Uvedené pozemky nie sú predmetom obstarania zmien a doplnkov č. 2 ÚPN – CMZ v Nitre.

K bodom 14), 15), 16), 17), 20), 23) 25) 27), 29), 30), 31) Požiadavky Mesto Nitra berie na vedomie, nakoľko nie sú predmetom schváleného rozsahu zmien a doplnkov č. 2 ÚPN –

CMZ v Nitre, alebo sú nad rámec riešenia územnoplánovacej dokumentácie.

K bodom 18) a 19), 21) Požiadavky Mesto Nitra berie na vedomie, vyplývajú z platných právnych predpisov, resp. majú všeobecný charakter.

K bodu 22) *Požiadavku Mesto Nitra akceptuje. Exteriérové terasy v CMZ sú chápané ako sezónne, prevádzkovo vyhradené plochy na jestvujúcich verejných spevnených plochách s obmedzením, minimalizovaním stavebného zásahu do verejnej spevnenej plochy a z tohto dôvodu zeleň bude požadovaná vo forme črepníkovej zelene.*

K bodu 26) Pripomienku Mesto Nitra berie na vedomie, v území Centrálnej mestskej zóny v Nitre nie je povolená hospodárska chovná činnosť.

K bodu 28) *Požiadavku Mesto Nitra akceptuje V grafickej časti vo výkrese – komplexný urbanistický návrh sú vyznačené plochy a pozemky určené pre umiestnenie zelene vrátane plôch zelene vyhradených pre výsadbu alejí popri cestných komunikáciách.*

K bodu 32) *Požiadavku Mesto Nitra akceptuje plocha bude regulovaná ako podmienečne zastavateľná plocha. V textovej a záväznej časti bude doplnená povinnosť spracovania variantných územnoplánovacích podkladov- štúdií, formou architektonickej súťaže pre určenie funkčného využitia plochy.* ***V záväznej a grafickej časti bude vypustená verejnoprospešná stavba VPS č. D23 v znení : „ Realizácia verejného podzemného parkovacieho objektu na Wilsonovom nábreží pred internátom Mladosť, integrovaného v prevádzke bývania a vybavenosti vo vyšších podlažiach“.***

19. Dopravný úrad, Divízia civilného letectva, Letisko M. R. Štefánika, 823 05 Bratislava, č. 14216/2021/ROP- 002-N/25214 zo dňa 21. 07. 2021

Vyhodnotenie pripomienky:

Mesto Nitra akceptuje pripomienky a požiadavky, ktoré budú zapracované nasledovne:

1. Úprava textovej časti ZaD č. 2 ÚPN- CMZ Nitra

1.**Súčasný text bodu b) Prvky priestorovej regulácie, podkapitoly 2.5.3.4. Návrh riešenia dopravy a regulačné opatrenia,** a to cit.: „V rámci priestorovej regulácie stavebnej štruktúry k dopravným trasám je na celom území CMZ limitovaná výška zástavy 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.“ **bude vypustený a nahradený nasledovným textom ktorý znie:**

„V rámci priestorovej regulácie stavebnej štruktúry k dopravným trasám je na celom území CMZ limitovaná výška zástavby ochrannými pásmami Letiska Nitra, ochrannými pásmami leteckého pozemného zariadenia - všesmerový rádiový majáka D-VOR a merač 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.“

2**. Súčasný text bodu b) podkapitoly 2.11.11 Ochranné pásma bude v celom rozsahu vypustený a nahradený nasledovným textom ktorý znie:**

*„*b*) rešpektovať ochranné pásma* Letiska Nitra, *určené rozhodnutím Leteckého úradu Slovenskej* republiky (*právny predchodca Dopravného úradu) č. 3151/313*-1097-OP/2008 zo *dňa* 23.03.2009, *ochranné pásma leteckého* pozemného zariadenia - *všesmerový rádiový*

majáka D-VOR a *merača vzdialenosti DME* – Nitra (D-VOR/DME NIT), *určené rozhodnutím Leteckého úradu Slovenskej republiky č. 313*-636-OP/2001-*2968 zo dňa 30.07.2001* a o*chranné pásma* Heliportu Fakultnej nemocnice Nitra*, určené rozhodnutím Dopravného úradu č.* 1169/2019/ROP-030-OP/14009-*MK zo dňa 23.05.2019*. Z *ochranných pásiem vyplývajú, pre územie zóny nasledovné obmedzenia:*

<u>*Výškové obmedzenie*</u> stavieb a *zariadení nestavebnej povahy (vrátane použitia stavebných* a *iných mechanizmov), ktoré je stanovené:*

- ✓ *ochranným pásmom vodorovnej roviny* letiska *s obmedzujúcou* nadmorskou *výškou objektov* 175,00 m n.m.Bpv,
- ✓ *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,
- ✓ *ochranným pásmom vzletov*ej *a približovac*ej roviny h*eliportu 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,
- ✓ *ochranným pásmom prechodových* pl*ôch* h*eliportu 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,
- ✓ *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,*
- ✓ *ochranným pásmom leteckého* pozemn*ého* 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. V riešenom území sú teda pre umiestňovanie objektov záväzné výšky stanovené ochranným pásmom letiska. Pri technickom *riešení stav*ieb *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.*

<u>*Ďalšie stanovené obmedzenia*</u>:

- ✓ *ochranným pásmom bez laserového žiarenia, v ktorom úroveň vyžarovania nesmie prekročiť* hodnotu 50 nW/cm2*, pričom žiarenie nesmie zapríčiniť vizuálne rušenie letovej posádky* lietadla. V *pásme bez laserového žiarenia sa zakazuje zriaďovať, prevádzkovať a používať laserové zariadenia, ktorých úroveň vyžarovania v ktoromkoľvek mieste ochranného pásma bez laserového žiarenia by prevyšovala hodnotu 50* nW/cm2,
- ✓ *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 tienené 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. mu*sí 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 zosilňova*nie *elektromagnetického žiarenia (laser) takým spôsobom, že by mohla byť ohrozená bezpečnosť leteckej prevádzky).*

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

- *stavbách* a zariadeniach, *ktoré by svojou výškou, charakterom alebo prevádzkou mohli narušiť vyššie uvedené obmedzenia určené ochrannými pásmami* letiska, heliportu alebo leteck*ého 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 vysielacie stanice /*§ 30 ods. 1 písm. c) leteckého zákona/,*
- *zariadeniach, ktoré môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá a silné svetelné zdroje /§ 30* ods. 1 *písm. d) leteckého zákona/.“*

2. Úprava záväznej časti:

V návrhu dodatku č. 2 bude vypustený navrhovaný nový odsek pod označením 4) , ktorého text znie: „*4) Rešpektovať obmedzenia vyplývajúce z ochranných pásiem Heliportu Fakultnej nemocnice Nitra určených rozhodnutím Dopravného úradu č. 1169/2019/ROP-030-OP/14009-MK zo dňa 23.5.2019“,*

2. Vo Všeobecne záväznom nariadení mesta Nitry č. 14/2007, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre v znení dodatku č. 1, v oddiele 10 Regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia územia, v bode 6) Ochranné pásma **bude vypustený pôvodný text bodu 2) a nahradený novým textom, ktorý znie:**
„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 obmedzenie stavieb a zariadení nestavebnej povahy (vrátane použitia stavebných a iných mechanizmov), ktoré je stanovené:

✓ *ochranným pásmom vodorovnej roviny letiska s obmedzujúcou nadmorskou výškou objektov 175,00 m n.m.Bpv,*

✓ *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,*

✓ *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,*

✓ *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 heliport*u,

✓ *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,*

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

3) Úprava grafickej časti
Ochranné pásma budú doplnené aj vo výkresovej časti územnoplánovacej dokumentácie.

Poznámka: Dopracovanú územnoplánovaciu dokumentáciu Zmeny a doplnky č. 2 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny Mesto Nitra doručí pred schválením na emailovú adresu :

*martina.kuzmova@nsat.sk. Podklad ochranných pásiem v elektronickej podobe (formát *.dwg, *.dgn) je možné získať na základe zaslania požiadavky na uvedenej emailovej adrese.*

21. Národná diaľničná spoločnosť, a.s., Dúbravská cesta 14, 841 04 Bratislava, č. 6972/43278/30102/2021 zo dňa 7. 07. 2021

Vyhodnotenie pripomienky:

Mesto Nitra stanovisko berie na vedomie.

23. Železnice SR, Generálne riaditel'stvo, Odbor rozvoja, Klemensova 8, 813 61 Bratislava, č. 32849/2021/O230-2 zo dňa 21. 07. 2021

Vyhodnotenie pripomienky:

Mesto Nitra stanovisko berie na vedomie.

Železničná stanica a trať nie sú súčasťou územia Centrálnej mestskej zóny v Nitre. Pre územie so železničnou traťou platia regulatívy stanovené v Územnom pláne mesta Nitra. Z hľadiska protihlukových opatrení v blízkosti železničnej trate je v záväznej časti schváleného územného plánu v ods. 7.35 písm. d) stanovená podmienka: „V dokumentácii pre územné a stavebné konanie jednotliví stavebníci zapracujú opatrenia na elimináciu nepriaznivých účinkov železničnej prevádzky tak, aby v objektoch situovaných v blízkosti železničnej trate neboli prekročené povolené hladiny hluku. Predmetné opatrenia budú jednotliví stavebníci realizovať na vlastné náklady“.

Informácie budú premietnuté v smernej časti ÚPN CMZ .

24. Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Nitre, Štefánikova trieda 58, 949 63 Nitra, záväzné stanovisko č. HZP/A/2022/00319 zo dňa 4. 01. 2022

Vyhodnotenie pripomienky:

Mesto Nitra súhlasné stanovisko berie na vedomie.

27. SPP - distribúcia a.s., Mlynské nivy 44/b, 825 19 Bratislava, vyjadrenie č. DPSMK zo dňa 28. 07. 2021

Vyhodnotenie pripomienky:

Mesto Nitra akceptuje vyjadrenie, ako podklad k aktualizácii smernej časti.

V rámci návrhu ZaD č.2 ÚPN CMZ v Nitre sa nemení návrh koncepcie plynofikácie - uvedené požiadavky na plynofikačnú sieť sú obsiahnuté v dokumentácii ÚPN a majú smerný charakter – v primeranom rozsahu sa korigujú pri spracovávaní projektovej dokumentácie konkrétnych stavieb. Všeobecné podmienky Mesto Nitra berie na vedomie.

30. Slovenský vodohospodársky podnik Š.p., OZ Piešťany, Nábrežie I. Krasku /834/3, 921 80 Piešťany, stanovisko č. CS SVP OZ PN 1308/2021/7, CZ 22507/220 zo dňa 6. 07. 2021

Vyhodnotenie pripomienky:

Mesto Nitra akceptuje pripomienku - vykonať opatrenia pri odvádzaní dažďových vôd a spevnených plôch tak, aby odtok z územia nebol zvýšený v porovnaní so stavom pred realizáciou rekonštrukcie alebo prestavby objektov v rámci riešenia zmien a doplnkov č.2 ÚPN - CMZ Nitra, konkrétne zmeny a doplnku s označením č.12 - stanovenie lokalít pre tzv. vilové štvrte.

Vo vyššie uvedených lokalitách navrhovaných vilových štvrtí v zmysle regulatívov riešených v rámci Zmien a doplnkov č. 2 ÚPN - CMZ zostáva objem stavieb nezmenný a zastavanosť pozemkov je znížená v prospech plôch zelene. Zároveň ÚPN – CMZ v Nitre vytvára predpoklady pre vsakovanie dažďových vôd cez nespevnené plochy, alebo realizáciou vsakovacích systémov na jednotlivých pozemkoch.

33. **Štátny geologický ústav DŠ, Mlynská dolina 1, 817 04 Bratislava,** oznam č.1/21-231-397, 2174/21-231-1218 zo dňa 7.7.2021
Vyhodnotenie pripomienky:
Mesto Nitra oznam berie na vedomie.

43. **Západoslovenská vodárenská spoločnosť a.s., OZ Nitra, Nábrežie za hydrocentrálou 4, 949 60 Nitra,** stanovisko č. 50030/HeHo- 23/2021 zo dňa 16. 07. 2021
Vyhodnotenie pripomienky:
Mesto Nitra stanovisko berie na vedomie.

44. **Transpetrol, a.s., Šumavská 38, 821 08 Bratislava 2,** vyjadrenie č. 007342/2021 zo dňa 1. 07. 2021
Vyhodnotenie pripomienky:
Mesto Nitra stanovisko berie na vedomie.

45. **Úrad geodézie, kartografie a katastra SR, P.O. BOX 57, Chlumeckého 2, 820 12 Bratislava,** č. KO-2021/002024-2 zo dňa 13. 07. 2021
Vyhodnotenie pripomienky:
Mesto Nitra Vaše pripomienky akceptuje.

48. **Štatistický úrad SR - pracovisko ŠÚ SR v Nitre, Rázusova 9, 949 55 Nitra,** zo dňa 14. 07. 2021
Vyhodnotenie pripomienky:
Mesto Nitra stanovisko berie na vedomie.

51. **Výbor mestskej časti č.2 – Staré mesto,** zo dňa 22. 07. 2021
Vyhodnotenie pripomienky
Mesto Nitra pripomienku akceptuje.
Spojovacia ulička medzi ul. Janka Kráľa a ul. Tulipánová na parcele č. 470 v k.ú. Nitra vo vlastníctve Mesta Nitra je vyznačená v grafickej časti návrhu zmien a doplnkov č. 2 ÚPN CMZ v Nitre**.**

52. **Komisia pre územné plánovanie, architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť pri MZ v Nitre,** uznesenie č. 02/2021- KV zo dňa 9. 02. 2021
Vyhodnotenie pripomienky
Mesto Nitra odporúčania berie na vedomie a akceptuje pripomienky týkajúce sa úprav a doplnení jednotlivých zmien a doplnkov, ktoré budú premietnuté v návrhu zmien a doplnkov č. 2 ÚPN CMZ**.**

58. **Mário H. Nitra,** pripomienka zo dňa 19. 07. 2021
Vyhodnotenie pripomienky
Mesto Nitra Vašu pripomienku berie na vedomie.
Zmena polohy zastávok MHD **nie je** predmetom schváleného rozsahu Zmien a doplnkov č. 2 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre. Vašu požiadavku Mesto Nitra eviduje a v prípade obstarania ďalších zmien a doplnkov č.3 ÚPN – CMZ v Nitre resp. Mestom Nitra uvažovaného obstarania nového Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre bude posúdená vo väzbe na prehodnotenie dopravnej koncepcie v časti MHD v centrálnej mestskej zóne, ktorú Mesto Nitra pripravuje.

59. Ján L. , Eva L., Mária Š. a Daniela V., Nitra, pripomienka zo dňa 18. 07. 2021 a doplnenie zo dňa 23. 07. 2021

Vyhodnotenie pripomienky

Mesto Nitra požiadavku berie na vedomie.
Uvedená časť Mesta Nitra tzv. pod Kalváriou, Staré letisko **nie je** súčasťou územia Centrálnej mestskej zóny v Nitre. Hranica územia Centrálnej mestskej zóny je podľa Územného plánu mesta Nitra vymedzená v grafickej prílohe návrhu zmien a doplnkov č. 2.

Regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania predmetného územia mesta situovaného mimo hranice centrálnej mestskej zóny stanovuje Územný plán mesta Nitra v znení neskorších zmien a doplnkov č. 1 až č. 6. Z uvedeného dôvodu Vami navrhovaná zmena podlažnosti a formy zástavby v uvádzaných polohách mesta **nemôže** byť predmetom Zmien a doplnkov č. 2 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre.

Vaša požiadavka ako aj petícia občanov lokality pod Kalváriou, Staré letisko na zmenu príslušnej územnoplánovacej dokumentácie je Mestom Nitra evidovaná a bude predmetom posúdenia v rámci vypracovania Nového Územného plánu mesta Nitra, ktorý v súčasnosti Mesto Nitra obstaráva.

60. Michal Š. Nitra, pripomienky zo dňa 23. 07. 2021

Vyhodnotenie pripomienky

Mesto Nitra neakceptuje námietku pod bodom 1. , týkajúcu sa polohy vjazdu na pozemok p. č. 64 v k. ú. Nitra.
Regulatív prístupu k nehnuteľnostiam, pozemkom a stavbám je definovaný a vysvetlený v návrhu zmien a doplnkov č. 2 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre a v komentári spracovateľa k predmetnej požiadavke – prístup (peší a dopravný) k stavbám, na pozemky, parcely je z verejného priestoru, ktorý je definovaný v územnom pláne zóny. Územný plán Centrálnej mestskej zóny v Nitre stanovuje podmienky pre vjazdy na pozemky z verejného priestoru, neurčuje presnú polohu, nakoľko konkrétna poloha vjazdu je závislá od možností konkrétnej stavby a podmienok dotknutých orgánov v predmetnom pamiatkovo chránenom území (Mestská pamiatková rezervácia Nitra). Poloha a umiestnenie dopravno - obslužného prístupu k stavbám a na pozemky podlieha odsúhlaseniu aj Krajskému pamiatkovému úradu v Nitre.
Grafická časť v polohe Malej ulice
Pripomienku pod bodom 2., týkajúcu sa zjednotenia grafickej časti - výkresov vo veci vytipovaných nehnuteľnosti na zápis za národné kultúrne pamiatky Mesto Nitra akceptuje. Grafická časť územnoplánovacej dokumentácie bude aktualizovaná na podklade Krajským pamiatkovým úradom v Nitre poskytnutej dokumentácie „Zásady ochrany Mestská pamiatková rezervácia Nitra“.

Mesto Nitra

Útvar hlavného architekta
Referát urbanizmu a architektúry

Vec: Záznam z prerokovania pripomienky dňa 3.3.2023 s p. Michalom Š , Nitra

Pán Š doručil dňa 26.7.2021 pripomienku k návrhu Zmien a doplnkov č.2 ÚPN CMZ Nitra v lehote určenej na pripomienkovanie v rámci verejného prerokovania návrhu. Pripomienka sa týkala námietky proti požiadavke označenej v návrhu zmien a doplnkov č. 2 ÚPN – CMZ pod č. 20 – Žiadosť o úpravu vjazdu na pozemok p.č. 64 v k.ú. Nitra vo výkrese č.4 – doprava z Malej ulice v rámci Zmien a doplnkov č. 2.

Prítomný p. Š bol spracovateľom ÚPD Ing. arch. Jarabicom oboznámený s návrhom riešenia požiadavky vedenej pod č. 20 : 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 priľahlé parcely. Požiadavka na umožnenie vjazdu z Malej ul. 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:
„ *Dopravný obslužný prístup k objektom zástavby 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.*“

Pán Š v rámci prerokovania pripomienky požaduje v návrhu grafickej časti Zmien a doplnkov č. 2 ÚPN CMZ Nitra nemeniť označenie línie vjazdu prístupov na pozemky Malej ulice (zachovať predchádzajúci stav).

.....
p. Michal Š

.....
Ing. arch. Eva Ligačová
odborný referent ÚHA

.....
Za spracovateľa:
Ing. arch. Vladimír Jarabica

Kontakt:
Ing.arch. Eva Ligačová
Tel. 00421 37 6502 246
ligacova@msunitra.sk

Mestský úrad v Nitre, Štefánikova tr. 60, 949 01 Nitra

61. Štefan K. Nitra, pripomienky zo dňa 23. 07. 2021

Vyhodnotenie pripomienok

Mesto Nitra neakceptuje námietku týkajúcu sa návrhu zmien a doplnkov č. 2 ÚPN- CMZ k riešenej zmene a doplnku č. 20 – žiadosť o úpravu vjazdu pre autá na pozemok č. 64 v k.ú. Nitra z ulice Malá.

Regulatív prístupu k nehnuteľnostiam, pozemkom a stavbám je definovaný a vysvetlený v návrhu zmien a doplnkov č. 2 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre a v komentári spracovateľa k predmetnej požiadavke – prístup (peší a dopravný) k stavbám, na pozemky, parcely je z verejného priestoru, ktorý je definovaný v územnom pláne zóny. Územný plán Centrálnej mestskej zóny v Nitre stanovuje podmienky pre vjazdy na pozemky z verejného priestoru, neurčuje presnú polohu, nakoľko konkrétna poloha vjazdu je závislá od možností konkrétnej stavby a podmienok príslušných dotknutých orgánov. V pamiatkovo chránenom území (Mestská pamiatková rezervácia Nitra) poloha a umiestnenie dopravno - obslužného prístupu k stavbám a na pozemky podlieha odsúhlaseniu Krajskému pamiatkovému úradu v Nitre.

Mesto Nitra berie na vedomie odporúčanie riešiť v zmenách a doplnkoch jednoznačný regulatív , ktorý zabráni výstavbe bytov a nájomných domov v areáli Nitrianskeho hradu, nakoľko, pripomienka je nad rámec riešených zmien a doplnkov č. 2 ÚPN – CMZ v Nitre.

Vec: Záznam z prerokovania pripomienky dňa 3.3.2023 p. Ing. Štefana K Nitra

Ing. K doručil dňa 28.7.2021 pripomienku k návrhu Zmien a doplnkov č.2 ÚPN CMZ Nitra v lehote určenej na pripomienkovanie v rámci verejného prerokovania návrhu. Pripomienka sa týkala nesúhlasu s riešením požiadavky č. 20 – Žiadosť o úpravu vjazdu na pozemok p.č. 64 v k.ú. Nitra vo výkrese č.4 – doprava z Malej ulice v rámci Zmien a doplnkov č. 2.

Pri prerokovaní pripomienky odôvodňuje svoj názor nasledovne:

1. Dom, ktorého som vlastníkom, t.j. Nitra bol od r. 1986 renovovaný, pôvodne v zlom stave, dom bol bez strechy, bez omietky. Po renovácii bol dom opatrený sondami, ktoré zisťujú pohyb stavby voči podložiu. Na túto činnosť bol vybraný odborne spôsobilý statik Ing. Kohút, ktorý vyhodnocuje pohyb nehnuteľnosti na hradnom kopci, ktorý je v časti v ktorej stojí nehnuteľnosť tvorený navážkou. V tejto časti má dom už dnes praskliny a táto prasklina sa šíri smerom k Veľkému semináru a k domu vo vlastníctve Biskupského úradu v Nitre. Majiteľ a statik majú obavu, že zvýšená frekvencia automobilov by mohla v tejto časti kopca spôsobiť nenávratné škody na nehnuteľnostiach. Správnosť tejto obavy nestability podložia potvrdzuje aj zosuv svahu na Podzámskej ul.

2. Malá ul. bola pôvodne stavaná ako chodník najmä pre ľudí chodiacich na bohoslužby.

3. I keď je komunikácia prekvalifikovaná na cestu nespĺňa parametre cesty (po vyklopení krídel okien zasahujú rámy okien do priestoru vozovky). Taktiež z hľadiska kvality bývania Ing. Klein namieta prístup ku navrhovaným garážam objektu novostavby cez Malú ul., keďže viac ako 10 áut vytvorí cirkuláciu vozidiel, ktorá neprispeje ku kvalite bývania.

4. Ing. K konštatoval, že nie je proti výstavbe, ale žiada úpravu projektu s dopravným napojením na Samovu ul., ktorá môže zásadne znížiť problémy s nestabilitou svahu. Z hľadiska historického kontextu a významu pre Nitru a Slovensko je nelogické projektovať hromadnú garáž pre 15 automobilov v priestoroch NKP.

Kontakt:
Ing.arch. Eva Ligačová
Tel. 00421 37 6502 246
ligacova@msunitra.sk

Mestský úrad v Nitre, Štefánikova tr. 60, 949 01 Nitra

Stanovisko spracovateľa ÚPD: 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 priľahlé parcely. Požiadavka na umožnenie vjazdu z Malej ul. 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.

.....
Ing. Štefan K

.....
Ing. arch. Eva Ligačová
odborný referent ÚHA

.....
Za spracovateľa:
Ing. arch. Vladimír Jarabica

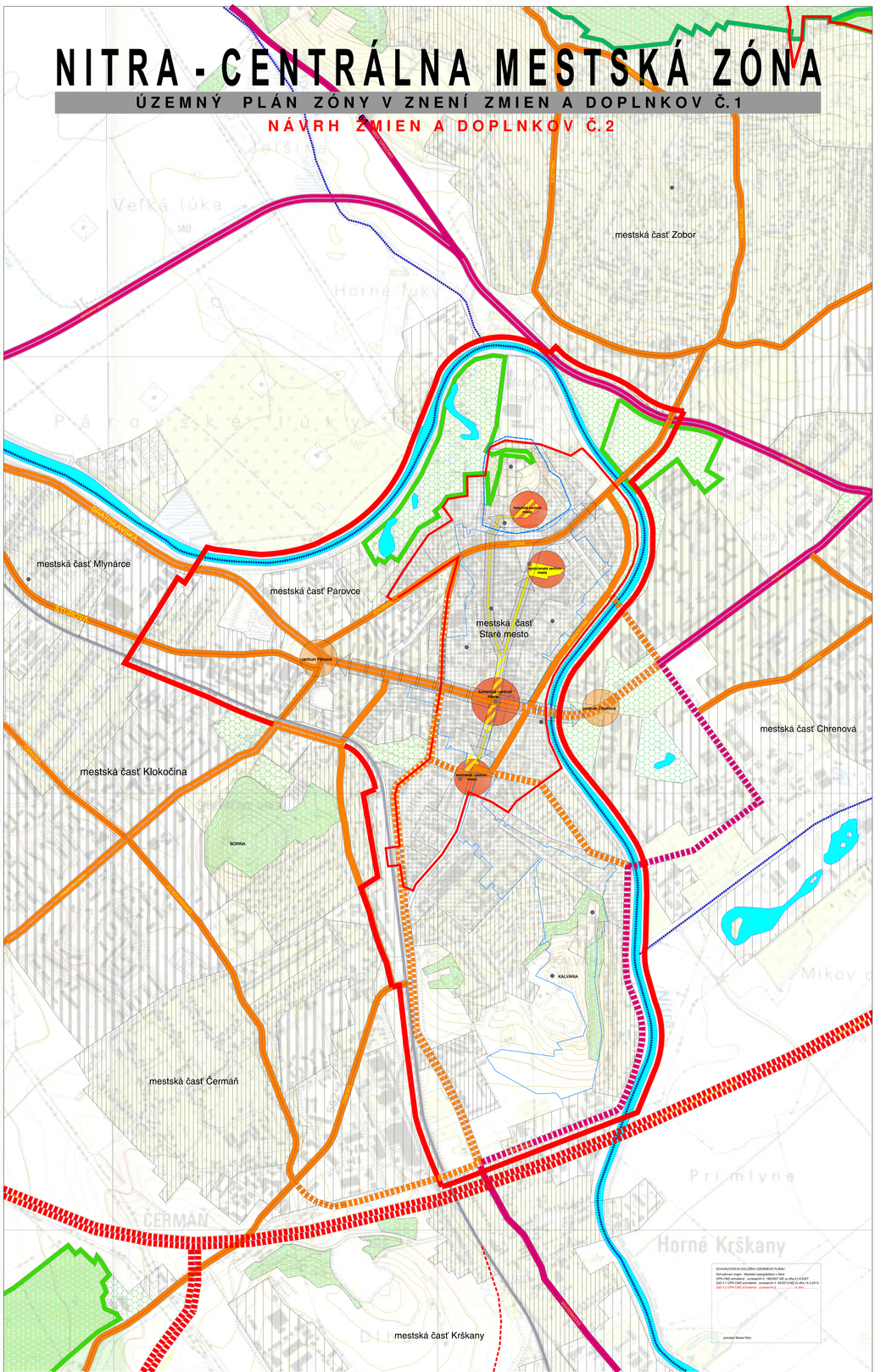
Kontakt:
Ing.arch. Eva Ligačová
Tel. 00421 37 6502 246
ligacova@msunitra.sk

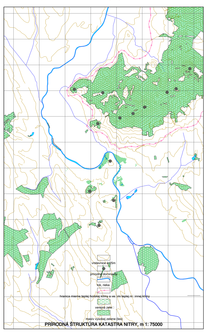
Mestský úrad v Nitre, Štefánikova tr. 60, 949 01 Nitra

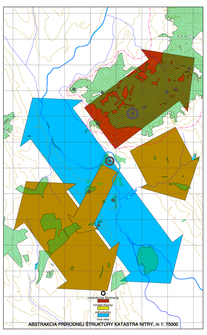
NITRA - CENTRÁLNA MESTSKÁ ZÓNA

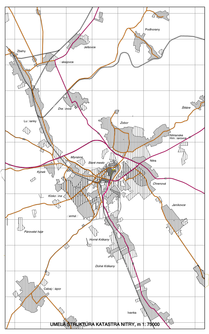
ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY V ZNENÍ ZMIEN A DOPLNKOV Č.1

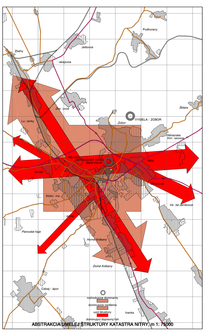
NÁVRH ZMIEN A DOPLNKOV Č.2

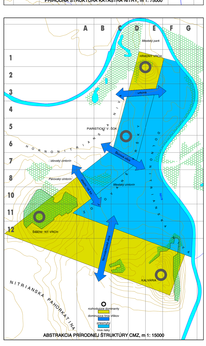


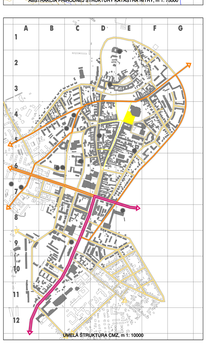

PRIRODNÁ ŠTRUKTÚRA KATASTRA NITRY, m 1: 75000


ABSTRAKCIA PRÍRODNEJ ŠTRUKTÚRY KATASTRA NITRY, m 1: 75000

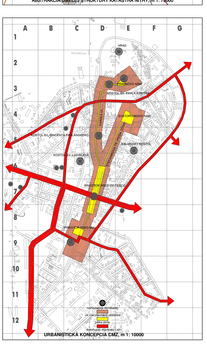

UMELÁ ŠTRUKTÚRA KATASTRA NITRY, m 1: 75000


ABSTRAKCIA UMELEJ ŠTRUKTÚRY KATASTRA NITRY, m 1: 75000


ABSTRAKCIA PRÍRODNEJ ŠTRUKTÚRY CMZ, m 1: 10000


UMELÁ ŠTRUKTÚRA CMZ, m 1: 10000


ABSTRAKCIA UMELEJ ŠTRUKTÚRY CMZ, m 1: 10000


URBANISTICKÁ KONCEPCIA CMZ, m 1: 10000

1. VYMEDZUJÚCE JAVY stav návrh

1.1 POSUDZOVANÉ OKOLIE CMZ
1.1.1 KATASTER MESTA NITRA, hranica
1.1.2 MESTSKÁ ČASŤ STARÉ MESTO, hranica
1.2 RIEŠENÉ ÚZEMIE
1.2.1 RIEŠENÉ ÚZEMIE, hranica
1.3 LEGISLATÍVNE VYMEDZENIE CHRÁNENÉ ÚZEMIA
1.3.1 MESTSKÁ PAMIATKOVÁ REZERVÁCIA NITRA, hranica
1.3.2 PAMIATKOVÁ ZÓNA NITRA, hranica
1.4 ÚZEMNÝ SYSTÉM EKOLOGICKEJ STABILITY (ÚSES)
1.4.1 BIOCENTRUM REGIONÁLNEHO VÝZNAMU, hranica
1.4.2 BIOCENTRUM REGIONÁLNEHO VÝZNAMU, hranica
1.4.3 BIOKORIDOR NADREGIONÁLNEHO VÝZNAMU
1.4.4 BIOKORIDOR REGIONÁLNEHO VÝZNAMU
1.4.5 VÝZNAMNÉ SEGMENTY Z HEADSKA MÜSES

2. PRVKY PRIESTOROVEJ REGULÁCIE stav návrh

2.1 AGLOMERÁCIA
2.1.1 ORIENTAČNÉ OBJEKTY SILUETÁRNEJ POVAHY
2.1.2 ULIČNÁ ZÁSTAVBA INTENZÍVNA NÍZKOPODLAŽNÁ STREDNOPODLAŽNÁ
2.1.3 ULIČNÁ ZÁSTAVBA EXTENZÍVNA NÍZKOPODLAŽNÁ
2.1.4 SOLITÉRNA ZÁSTAVBA NÍZKOPODLAŽNÁ STREDNOPODLAŽNÁ VYSOKOPODLAŽNÁ

2.2 DOPRAVA
Z dôvod posudzovaného okolia CMZ je dopravne vyvolaná potreba presmerovania štátnej cesty II. 64 mimo riešeného územia, by predchvíľou obchvatu bud' južného obchvatu mesta, alebo ako to predukazujeme, vytvorit' tzv. južnú objazdovú trasu ako systém mestských komunikácii nahradzujúci južný obchvat do času jeho vybudovania
2.2.1 KOMUNIKÁCIA OBOJSMERNÁ 4 PRÍHOVÁ
2.2.2 KOMUNIKÁCIA OBOJSMERNÁ 2 PRÍHOVÁ
2.2.3 PEŠIE KOMUNIKÁCIE
2.2.4 ŽELEZNICA

3. PRVKY FUNKČNEJ REGULÁCIE stav návrh

3.1 AGLOMERÁCIA
V rámci riešeného územia CMZ sa stanovujú prvky funkčnej regulácie s prevahou vybavenosti mestského a regionálneho významu, na ostom území CMZ sa zakazuje veľkokapacitná výroba. V rámci posudzovaného okolia nie sú vyvolané žiadne funkčné regulácie mimo CMZ.
3.2 DOPRAVA
Z dôvod posudzovaného okolia CMZ je dopravne vyvolaná potreba presmerovania cesty. č. 64 mimo riešeného územia, tak aby bolo možné zrušiť funkčné trasovanie tejto cesty zmeniť na mestské komunikácie typu C1
3.2.1 RÝCHLOSTNÁ TRNAVA - BANSKÁ BYSTRICA
3.2.1 CESTA I. TRIEDY: MESTSKÁ KOMUNIKÁCIA B2
3.2.2 CESTA 2. TRIEDY (K VÝZNAMNÉ 3. TRIEDY), MESTSKÁ KOMUNIKÁCIA C1
3.2.3 PEŠIE KOMUNIKÁCIE
3.2.4 ŽELEZNICA

ŠIRŠIE VZŤAHY
M 1 : 5000

OBJEDNÁVATEĽ: MESTO NITRA, MESTSKÝ ÚRAD V NITRE, ŠTEFÁNIKOVA TRIEDA 60, 95606 NITRA
SPRACOVATEĽ: SAN - HUMA '90 s.r.o., UPNÉ NÁM. 9, 94901 NITRA, TEL. 037/6524077, TEL.-FAX 037/6524072
HLAVNÝ RIEŠITEĽ: ÚLOHY: ING. ARCH. VLADIMÍR JARABICA
SPOLUPRÁCA: ING. ARCH. MILAN CSANDA
ZaD č.1 spracoval: ing. arch. Michal Bogár, ing. arch. Ľubomír Kráľik, ing. arch. Juraj Polyák, ing. arch. Ľudovít Urban
ZaD č.2 spracoval: ing. arch. Vladimír Jarabica 01/2023
KRESLILI: ING. ARCH. NATAĽA KUNOVÁ, ING. ARCH. BRA. Ľ. ŠTEVKO, ING. ARCH. LACO NAGY 03/2013

1

NÁVRH ZMIEN A DOPLNKOV Č.2

1.1.2 HRANICA ÚZEMIA HISTORICKEJ ZÁSTAVBY, územie pre zvýšenie ekvivalentného uhla zatienenia 42°

1.2.2 OBJEKTY V PZ NITRA, hranica PZ

- NKP

- objekty vytipované na vyhlásenie za NKP

ZaD č.2 ÚPN CMZ schválené: uznesením č. ..... zo dňa .....

VYMEDZENIE ÚZEMIA NA RIEŠENIE

ZaD č.2 spracoval: Ing. arch. Vladimír Jarabica

01/2023

1a

NITRA - CENTRÁLNA MESTSKÁ ZÓNA

ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY V ZNENÍ ZMIEN A DOPLNKOV Č.1

NÁVRH ZMIEN A DOPLNKOV Č.2

1. VYMEDZUJÚCE JAVY

1.1 RIEŠENÉ ÚZEMIE — stav / návrh

1.1.1 HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA (CMZ), územie pre riešenie vymedzené obstarávateľom

1.1.2 HRANICA ÚZEMIA HISTORICKEJ ZÁSTAVBY, územie pre zvýšenie ekvivalentného uhla zatienenia 42°

1.2 LEGISLATÍVNE OBMEDZENIA VYUŽITIA STAVEBNÝCH PARCIEL

1.2.1 OBJEKTY V MPR NITRA, hranica MPR

1.2.2 OBJEKTY V PZ NITRA, hranica PZ

1.2.3 OBJEKTY SO ZVLÁŠTNYM REŽIMOM STAVEBNÝCH AKTIVÍT, objekty pamiatkového záujmu zapísané v ÚZPF - NKP

1.2.4 OBJEKTY SO ZVLÁŠTNYM REŽIMOM STAVEBNÝCH AKTIVÍT, objekty pamiatkového záujmu navrhnuté na zápis do ÚZPF - objekty vytipované na vyhlásenie za NKP

2. PRVKY KATASTRÁLNEJ MAPY

2.1 PARCELY

2.1.1 HRANICE PARCIEL, podľa katastrálnej mapy (stav k roku 2013)

2.1.2 OZNAČENIE PARCELY, číselné označenie podľa evidencie parciel (stav k roku 2013)

2.1.3 STAVBY, stav. objekty umiestnené na parcelách (stav k roku 2013)

SCHVAĽOVACIA DOLOŽKA ÚZEMNÉHO PLÁNU

Schvaľovací orgán: Mestské zastupiteľstvo v Nitre

ÚPN CMZ schválený: uznesením č. 190/2007 MZ zo dňa 21.6.2007

ZaD č.1 ÚPN CMZ schválené: uznesením č. 59/2013-MZ zo dňa 14.3.2013

ZaD č.2 ÚPN CMZ schválené: uznesením č. ..... zo dňa .....

Doc., Ing. Jozef Dvonč CSc., primátor Mesta Nitry

HUMA '90

VYMEDZENIE ÚZEMIA NA RIEŠENIE

M 1 : 2000

OBJEDNÁVATEĽ: MESTO NITRA, MESTSKÝ ÚRAD V NITRE, ŠTEFÁNIKOVA TRIEDA 60, 95606 NITRA

SPRACOVATEĽ: SAN - HUMA ´90 s.r.o., ŽUPNÉ NÁMESTIE 9, 94901 NITRA, TEL. 037/6524077, TEL.- FAX 037/6524022

HLAVNÝ RIEŠITEĽ ÚLOHY: ING. ARCH. VLADIMÍR JARABICA

SPOLUPRÁCA: ING. ARCH. MILAN CSANDA

ZaD č.1 spracoval: Ing. arch. Michal Bogár, Ing. arch. Ľubomír Králik, Ing. arch. Juraj Polyák, Ing. arch. Ľudovít Urban

ZaD č.2 spracoval: Ing. arch. Vladimír Jarabica 01/2023

KRESLIL: ING.ARCH.NATÁLIA KUNOVÁ, ING.ARCH.BRAŇO ŠTEVKO, ING.ARCH.LACO NAGY 03/2013

1a

NITRA - CENTRÁLNA MESTSKÁ ZÓNA

ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY V ZNENÍ ZMIEN A DOPLNKOV Č.1

NÁVRH ZMIEN A DOPLNKOV Č.2

IDEOVÁ KONCEPCIA

Hľadanie centra

Dve pôvodné centrá historických štruktúr nesmieme negovať hodnotovou nadradenosťou jedného z nich. Nie je možné vychádzať iba zveľkosti štruktúry (porovnanie Horného a Dolného mesta). Je potrebné nájsť nové, skutočné centrum, presne špecifikované miesto (sociálne - priestorový stred mesta), ktoré zlúči rozdelené a súčasne zachová jednotlivé historicky nezmazateľné miesta, centrum ako miesto nie iba ukončenia, stredu (toto je vzťah ostatných častí mesta kStarému mestu), ale ako počiatok, ako možnosť voľby (toto je vzťah vrámci Starého mesta), ku ktorému sa práve historické ohniská budú javiť ako konečné vyvrcholenia). Takýmto miestom sa špecifikuje práve priestor pri križovatke OD Tesco (od bývalého Roľníckeho domu, dnes bábkové divadlo a klub Tatra po bývalý hotel Tatra), ako miesto kríženia historickej a súčasne aj prírodnej severoseverovýchodne-juhojuhozápadnej osi a novozaloženej osi na túto kolmú, ktorá integruje nové mestské časti.

Subcentrá

Spomínanému centrálnemu priestoru sa ostatné ohniská vzťahujú ako potencionálne cieľové priestory:

Svätoplukovo námestie ohnisko štruktúry Dolného mesta, dnes v polohe ideovej možnosť kultúrno - spoločensko - komerčného miesta. Kompozične podporné osi predovšetkým Štefánikova trieda (od bývalého hotela Tatra) a vedľajšie Piaristická ulica mikroohniskom pred kostolom sv. Ladislava a s pokračovaním cez križenie s kompozičnou osou Horného mesta (námestie Na vŕšku) a Kupeckou ulicou, ul. Fraňa Mojtu s mikroohniskom pred evanjelickým kostolom a s pokračovaním po Sládkovičovej ulici.

Pribinovo námestie, hradné námestie ohnisko štruktúry Horného mesta, poloha ideová, kultúrno-spoločensko-duchovné miesto nadregionálneho významu. Kompozično podporná os Farská ulica s mikroohniskami Na vŕšku a Župným námestím a pokračovaním Samovou ulicou.

Priestor pri Mestskom úrade ohnisko štruktúry nového mesta, poloha správneho centra mestského a regionálneho významu. Kompozično podporná os Štefánikova trieda (od bývalého Roľníckeho domu, dnes bábkové divadlo a klub Tatra).

17
30
12
29
26
24
35
12/
12
12
12
12
12
12

SCHVAĽOVACIA DOLOŽKA ÚZEMNÉHO PLÁNU

Schvaľovací orgán: Mestské zastupiteľstvo v Nitre
ÚPN CMZ schválený: uznesením č. 190/2007 MZ zo dňa 21.6.2007
ZaD č.1 ÚPN CMZ schválené: uznesením č. 59/2013-MZ zo dňa 14.3.2013
ZaD č.2 ÚPN CMZ schválené: uznesením č. ..... zo dňa .....

Doc., Ing. Jozef Dvonč CSc., primátor Mesta Nitry

29 označenie navrhovanej zmeny pod poradovým číslom požadovanej zmeny

1. VYMEDZUJÚCE JAVY

1.1 RIEŠENÉ ÚZEMIE

1.1.1 HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA (CMZ), územie je vymedzené hranicou a farebným pojednaním
1.1.2 HRANICA CMZ NITRA, územie vymedzené farebným pojednaním
1.1.3 HRANICA ÚZEMIA HISTORICKEJ ZÁSTAVBY, územie pre zvýšenie ekvivalentného uhla zatienenia 42°

1.2 ÚZEMNO-PRIESTOROVÉ ČASTI (ÚPČ)

1.2.1 OZNAČENIE A NÁZOV ÚPČ
1.2.2 HRANICA ÚPČ, vymedzenie ÚPČ má informatívny charakter - hranica je fiktívna čiara a vymedzuje vzťahovú príslušnosť stavebnej parcely k danému verejnému priestoru
1.2.3 HRANICA ÚZEMIA VILOVEJ ŠTVRTE, s prioritou funkcie bývania alebo bývania a vybavenosti vo forme samostatných domov

1.3 LEGISLATÍVNE OBMEDZENIA VYUŽITIA STAVEBNÝCH PARCIEL

1.3.1 OBJEKTY V MPR NITRA, hranica MPR
1.3.2 OBJEKTY V PZ NITRA, hranica PZ
1.3.3 OBJEKTY SO ZVLÁŠTNYM REŽIMOM STAVEBNÝCH AKTIVÍT, objekty zapísané v ÚZPF - NKP a navrhnuté na zápis do ÚZPF - objekty vytipované na vyhlásenie za NKP
1.3.4 OBJEKTY V MANIPULAČNOM PÁSME ŽSR, hranica manipulačného pásma
1.3.5 OBJEKTY V OCHRANNOM PÁSME ŽSR, ochranné pásmo ŽSR

2. PRVKY PRIESTOROVEJ REGULÁCIE

2.1 ORIENTAČNÉ OBJEKTY

2.1.1 DOMINANTY SILUETÁRNEJ POVAHY
A: Vežiak pri MsÚ (C9) E: Kostol sv. Emeráma (E1-2) F: Kostol sv. Petra a Pavla (D3) J: Návrh (Svätoplukovo nám.) (E4) K: Kalvínsky kostol (E5) L: Kostol sv. Ladislava (C6) M: Internát Mladosť (E8) O: Okresný úrad (B10) P: Kostol sv. Vincenta Pavlánskeho (D5) T: Návrh pred OD Tesco (D7) U: Bytový vežiak (Ďurkova) (C4-5) V: Bytový vežiak (Ďurkova) (C4) X: Bytový vežiak (Palánok) (B6, C6) W: Výškový dom pri žel. stanici (B11) Y: Bytový vežiak (Hviezdna) (B6)

2.1.2 DOMINANTY INTERIÉROVEJ POVAHY
a: autobusová stanica (A10) b: MsÚ (C8-9) c: Krajský úrad (C9) d: Divadlo Andreja Bagara (E4) g: Ponitrianska galéria (D3) i: Morový stĺp (E2) k: kostol sv. Štefana (B5) m: kostol sv. Michala (D4) n: železničná stanica (A11) p: súd (C7) r: Ponitrianske múzeum (E4) s: seminár (E3) t: bývalý hotel Tatra (D6) v: vežička ZUŠ (C4) z: synagóga (D5)

2.1.3 LIMIT POLOHY NAVRHOVANEJ SILUETÁRNEJ DOMINANTY

2.2 PODMIENKY VÝSTAVBY NA STAVEBNÝCH PARCELÁCH

2.2.1 ULIČNÁ ČIARA vymedzenie hranice medzi verejnými a súkromnými priestormi
2.2.2 STAVEBNÁ ČIARA vymedzenie hranice dovolených stavebných aktivít s požiadavkou na orientáciu fasády
2.2.3 VÝŠKA STAVEBNÝCH AKTIVÍT V PODLAŽIACH, maximálna výška je stanovená výškou v metroch ako súčin uvedenej podlažnosti a priemernej výšky podlažia (stanovenej na 3.6 m); podlažnosť je vyjadrená bez strešnej konštr. alebo ustúpeného podlažia
2.2.4 HRANICA STAVEBNÉHO POZEMKU, vymedzenie hranice dovolených stavebných aktivít
2.2.5 DOPORUČOVANÝ NÁVRH HRANICE STAVEB. POZEMKU
2.2.6 PRIECHOD
2.2.7 PREJAZD
2.2.8 PARAMETRE ULIČNÉHO PROFILU (šírka v m)
2.2.9 OBJEKTY URČENÉ K ASANÁCII

2.3 OBMEDZENIA VYUŽITIA STAVEBNÝCH POZEMKOV

2.3.1 CHRÁNENÝ PRIEHĽAD, predstavuje v priestore pohľadový kužeľ, ktorým sa chráni priehľad na zvolený objekt; pri akejkoľvek stavebnej aktivite v rámci stavebnej parcely, na ktorú zasahuje takýto kužeľ je nutné preukázať bezkolíznosť takéhoto priehľadu (ak chránený objekt v dobe stavebnej aktivity nejestvuje tento priehľad sa nepreukazuje).
2.3.2 VÝZNAMNÝ POHĽAD, predstavuje v priestore pohľadový kužeľ, ktorým sa dokumentuje významný pohľad vo vyznačenom smere
2.3.3 ÚZEMNÁ REZERVA, územná rezerva pre vybavenosť a verejnú zeleň
2.3.4 STAVEBNÁ UZÁVERA, v území sa obmedzuje a zakazuje stavebná činnosť pre zabezpečenie budúceho zámeru využitia územia

2.4 POZEMKY S OBMEDZENÝM STAVEBNÝM ROZVOJOM

Stavebný rozvoj sa obmedzuje na pozemkoch v rozsahu opráv a údržby pre jestvujúcu funkciu. Pre navrhovanú funkciu sa vymedzujú podmienky výstavby podľa navrhovaných regulatívov.

2.5 POZEMKY NEZASTAVATEĽNÉ A PODMIENEČNE ZASTAVATEĽNÉ

Nezastavateľné pozemky sa vymedzujú na plochách určených pre dopravnú funkciu a definované ako verejné priestory vo forme ulica a námestie.

Podmienečne zastavateľné pozemky sa vymedzujú na plochách kde výstavba je limitovaná a podmienená spodrobnením urbanistických regulatívov nižším stupňom dokumentácie na úrovni zastavovacieho plánu a minimálne spracovaním urbanisticko-architektonickej štúdie prevádzkováho a objemového riešenia v alternatívach

3. PRVKY FUNKČNEJ REGULÁCIE

3.1 FUNKČNÉ VYUŽITIE STAVEBNÝCH PARCIEL

3.1.1 PREVLÁDAJÚCA FUNKCIA, je vyznačená graficky , doplnkové prípustné a neprípustné funkcie sa stanovujú v textovej časti regulatívov
BÝVANIE, zložka trvalého bývania je prevládajúca, doplnkové zložky sú prípustné ak nebudú svojou prevádzkou negatívne ovplyvňovať priestory bývania a budú v súlade s platnými normami a legislatívnymi predpismi
BÝVANIE A VYBAVENOSŤ, polyfunkcia zložiek trvalého bývania a vybavenosti, zložka trvalého bývania je prevládajúca a zložky vybavenosti nebudú svojou prevádzkou negatívne ovplyvňovať priestory bývania a budú v súlade s platnými normami a legislatívnymi predpismi
VYBAVENOSŤ, prevládajúce zložky občianskej vybavenosti v celej druhovostnej skladbe, iné zložky je možné umiestniť ako doplnkové ak tieto nebudú svojou prevádzkou obmedzovať alebo negatívne ovplyvňovať priestory vybavenosti a budú v súlade s platnými normami a legislatívnymi predpismi
ŠPECIFICKÁ VYBAVENOSŤ, prevládajúca zložka vybavenosti s vyhradeným využitím z hľadiska svojho účelu, iné zložky je možné umiestniť ako doplnkové ak tieto budú viazané na potrebu danej prevádzky a svojou prevádzkou nebudú obmedzovať alebo negatívne ovplyvňovať priestory špecifickej vybavenosti a budú v súlade s platnými normami a legislatívnymi predpismi
VYBAVENOSŤ A BÝVANIE, integrita zložky vybavenosti a trvalého bývania, kde prevládajúcou zložkou je vybavenosť a kde bývanie svojou prevádzkou nebude obmedzovať alebo negatívne ovplyvňovať prevádzky vybavenosti a bude zabezpečený súlad s platnými normami a legislatívnymi predpismi
REKREÁCIA, zložky a zariadenia základnej dennej rekreácie a športových aktivít viazané na potreby trvalého bývania, oddychové priestory a hriská pre deti a mládež ktoré svojou prevádzkou nebudú obmedzovať alebo negatívne ovplyvňovať priestory bývania a bude zabezpečený súlad s platnými normami a legislatívnymi predpismi
ZELEŇ PRÍRODNÁ, plochy zelene v prírodnej štruktúre s obmedzeným prevádzkovým využitím a prístupom bez doplnkových funkcií
ZELEŇ PARKOVÁ, verejné plochy upravenej parkovej zelene s doplnkovou malou architektúrou viazanou na účelové využitie priestoru parku

3.1.2 DOPRAVNÉ FUNKCIE, sú vyznačené graficky , stanovujú požiadavky na umiestnenie dopravných zariadení a zariadení statickej dopravy
ZARIADENIA DOPRAVY, vyhradené plochy pre SAD a ŽSR
PARKOVISKO, verejné vyhradené plochy pre parkovanie na teréne
PARKOVISKO POD TERÉNOM, verejné vyhradené plochy pre parkovanie pod úrovňou terénu, na úrovni terénu sa umiestni parková úprava
PARKOVISKO POD OBJEKTOM, vyhradené plochy pre parkovanie integrované pod zástavbou - stavebným objektom
PARKOVISKO VIACÚROVŇOVÉ, plochy pre samostatný objekt vyhradený pre verejné parkovanie alebo garážovanie vo viacerých úrovniach pod a nad terénom integrovaný do zástavby
NEKONVENČNÉ DOPRAVNÉ ZARIADENIE, pre prístup a zabezpečenie prepravy osôb na hradný kopec

3.1.3 NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE, graficky sa neznačia, pre celé územie sa stanovuje ako neprípustná funkcia prevádzka obchodných reťazcov, veľkokapacitná priemyselná výroba a poľnohospodárska výroba a nová výstavba rodinného bývania v izolovanej alebo radovej forme zástavby

PRIESTOROVÁ A FUNKČNÁ REGULÁCIA

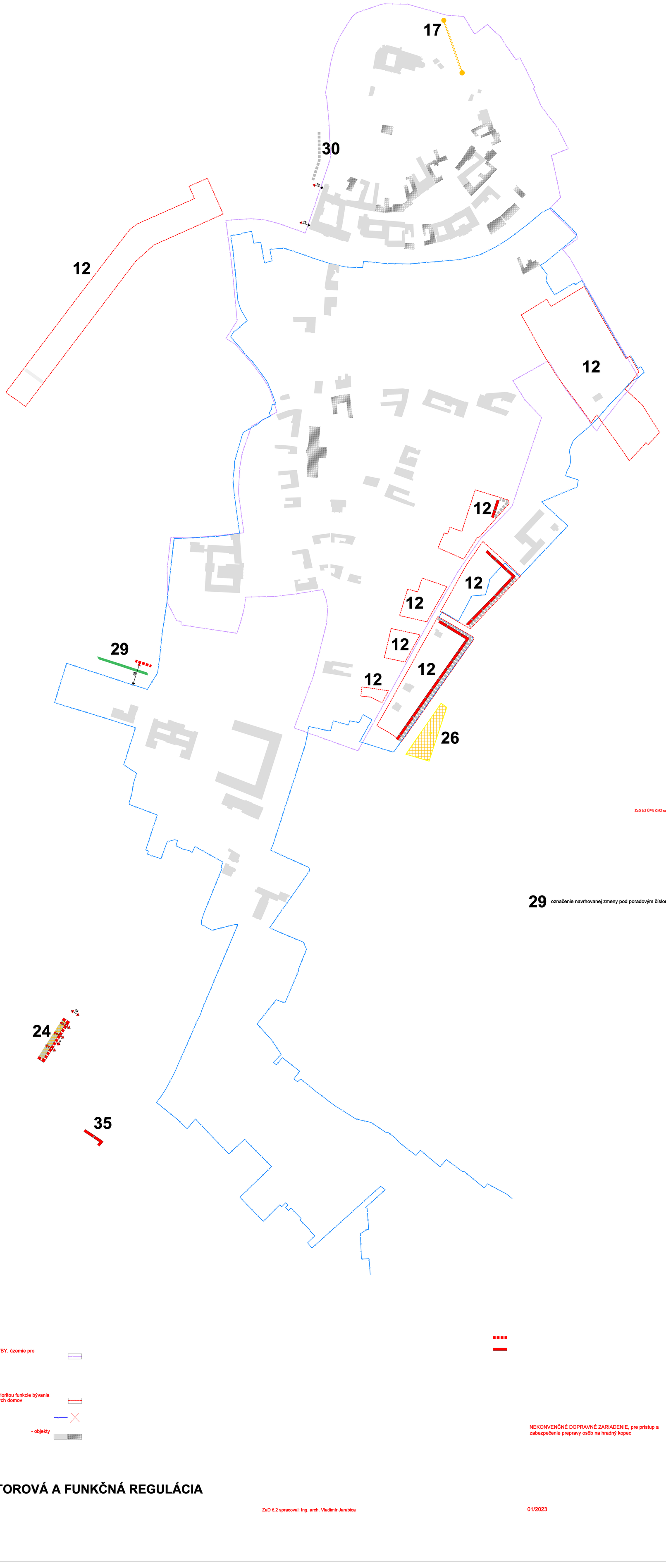
M 1 : 2000

OBJEDNÁVATEĽ: MESTO NITRA, MESTSKÝ ÚRAD V NITRE, ŠTEFÁNIKOVA TRIEDA 60, 95606 NITRA
SPRACOVATEĽ: SAN - HUMA '90 s.r.o., ŽUPNÉ NÁM. 9, 94901 NITRA, TEL. 037/6524077, TEL.-FAX 037/6524022
HLAVNÝ RIEŠITEĽ ÚLOHY: ING. ARCH. VLADIMÍR JARABICA
SPOLUPRÁCA: ING. ARCH. MILAN CSANDA
ZaD č.1 spracoval: Ing. arch. Michal Bogár, Ing. arch. Ľubomír Králik, Ing. arch. Juraj Polyák, Ing. arch. Ľudovít Urban
ZaD č.2 spracoval: Ing. arch. Vladimír Jarabica
KRESLIL: ING.ARCH.NATÁLIA KUNOVÁ, ING.ARCH.BRAŇO ŠTEVKO, ING.ARCH.LACO NAGY

01/2023
03/2013

2

NÁVRH ZMIEN A DOPLNKOV Č.2



ZaD č.2 ÚPN CMZ schválené: uznesením č. ..... zo dňa .....

29 označenie navrhovanej zmeny pod poradovým číslom požadovanej zmeny

1.1.3 HRANICA ÚZEMIA HISTORICKEJ ZÁSTAVBY, územie pre zvýšenie ekvivalentného uhla zatienenia 42°

1.2.3 HRANICA ÚZEMIA VILOVEJ ŠTVRTE, s prioritou funkcie bývania alebo bývania a vybavenosti vo forme samostatných domov

1.3.2 OBJEKTY V PZ NITRA, hranica PZ

- NKP
- objekty

vytipované na vyhlásenie za NKP

NEKONVENČNÉ DOPRAVNÉ ZARIADENIE, pre prístup a zabezpečenie prepravy osôb na hradný kopec

PRIESTOROVÁ A FUNKČNÁ REGULÁCIA

ZaD č.2 spracoval: Ing. arch. Vladimír Jarabica

01/2023

2

1.1.3 HRANICA ÚZEMIA HISTORICKEJ ZÁSTAVBY, územie pre zvýšenie ekvivalentného uhla zatienenia 42°

1.2.3 HRANICA ÚZEMIA VILOVEJ ŠTVRTE, s prioritou funkcie bývania alebo bývania a vybavenosti vo forme samostatných domov

1.3.2 OBJEKTY V PZ NITRA, hranica PZ

4.6 NEKONVENČNÉ DOPRAVNÉ ZARIADENIE

29 označenie navrhovanej zmeny pod poradovým číslom požadovanej zmeny

ZaD č.2 ÚPN OMZ schválené: uznesením č. ..... zo dňa .....

KOMPLEXNÝ URBANISTICKÝ NÁVRH

ZaD č.2 spracoval: Ing. arch. Vladimír Jarabica

01/2023

NITRA - CENTRÁLNA MESTSKÁ ZÓNA

ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY V ZNENÍ ZMIEN A DOPLNKOV Č.1

NÁVRH ZMIEN A DOPLNKOV Č.2

27

17

30

12

29

35

24

26

12

12

12

12

12

12

12

12

12

1. VYMEDZUJÚCE JAVY

1.1 RIEŠENÉ ÚZEMIE

1.1.1 HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA (CMZ), územie je vymedzené hranicou a farebným pojednaním

1.1.2 HRANICA CMZ NITRA, územie vymedzené farebným pojednaním

1.1.3 HRANICA ÚZEMIA HISTORICKEJ ZÁSTAVBY, územie pre zvýšenie ekvivalentného uhla zatienenia 42°

1.2 ÚZEMNO-PRIESTOROVÉ ČASTI (ÚPČ)

1.2.1 OZNAČENIE A NÁZOV ÚPČ

1.2.2 HRANICA ÚPČ, vymedzenie ÚPČ má informatívny charakter
- hranica je fiktívna čiara a vymedzuje vzťahovú príslušnosť stavebnej parcely k danému verejnému priestoru

1.2.3 HRANICA ÚZEMIA VILOVEJ ŠTVRTE, s prioritou funkcie bývania alebo bývania a vybavenosti vo forme samostatných domov

1.3 LEGISLATÍVNE OBMEDZENIA VYUŽITIA STAVEBNÝCH PARCIEL

1.3.1 OBJEKTY V MPR NITRA, hranica MPR

1.3.2 OBJEKTY V PZ NITRA, hranica PZ ~~- úloha: schválenie navrhovanej zmeny hranice PZ MK SR nadobudne platnosť - navrhovaná hranica PZ~~

1.3.3 OBJEKTY V MANIPULAČNOM PÁSME ŽSR, hranica manipulačného pásma

1.3.4 OBJEKTY V OCHRANNOM PÁSME ŽSR, ochranné pásmo ŽSR

2. PODMIENKY VÝSTAVBY NA STAVEBNÝCH PARCELÁCH

2.1 ULIČNÁ ČIARA, vymedzenie hranice medzi verejnými a súkromnými priestormi

2.2 STAVEBNÁ ČIARA, vymedzenie hranice dovolených stavebných aktivít s požiadavkou na orientáciu hlavnej fasády

2.3 VÝŠKA STAVEBNÝCH AKTIVÍT V PODLAŽIACH, maximálna výška je stanovená výškou v metroch ako súčin uvedenej podlažnosti a priemerného podlažia (stanoveného na 3,6 m); podlažnosť je vyjadrená bez strešnej konštr. alebo ustupeného podlažia

2.3 HRANICA STAVEBNÉHO POZEMKU, vymedzenie hranice dovolených stavebných aktivít

2.4 DOPORUČOVANÝ NÁVRH HRANICE STAVEBNÉHO POZEMKU

2.5 ÚZEMNÁ REZERVA PRE ZÁSTAVBU

2.6 POZEMKY S OBMEDZENÝM STAVEBNÝM ROZVOJOM
Stavebný rozvoj sa obmedzuje na pozemkoch v rozsahu opráv a údržby pre jestvujúcu funkciu. Pre navrhovanú funkciu sa vymedzujú podmienky výstavby podľa navrhovaných regulatívov.

2.7 POZEMKY PODMIENEČNE ZASTAVATEĽNÉ
Podmienky pre podmienečne zastavateľné pozemky sa vymedzujú na plochách kde výstavba je limitovaná a podmienená spodrobnením urbanistických regulatívov nižším stupňom dokumentácie na úrovni zastavovacieho plánu a minimálne spracovaním urbanisticko-architektonickej štúdie prevádzkového a objemového riešenia v alternatívach

3. FUNKČNÉ PLOCHY

3.1 VEREJNÉ PLOCHY A PRIESTORY, priestory ulíc a námestí

3.2 ZELEŇ PRÍRODNÁ, plochy zelene v prírodnej štruktúre s obmedzeným prevádzkovým využitím a prístupom

3.3 ZELEŇ PARKOVÁ, verejné plochy upravenej parkovej zelene s doplnkovou malou architektúrou viazanou na účelové využitie priestoru parku

3.4 ZELEŇ VNÚTROBLOKOVÁ, neverejné plochy zelene viazané na účelové využitie priestoru pozemku, súčasťou sú účelové spevnené plochy, hrská a prvky malej architektúry

3.5 VNÚTROBLOKOVÉ A AREÁLOVÉ PREVÁDZKOVÉ PLOCHY

4. FUNKČNÉ PRVKY

4.1 STAVEBNÉ OBJEKTY V REŽIME PAMIATKOVEJ OCHRANY, objekty zapísané v ÚZPF a evidované v navrhu na zápis do ÚZPF

4.2 STAVEBNÉ OBJEKTY JESTVUJÚCE, stavebná štruktúra pôvodná určená na rekonštrukciu a prestavbu

4.3 STAVEBNÉ OBJEKTY NOVÉ, stavebná štruktúra možnej zástavby na disponobilných plochách

4.4 VNÚTORNÝ ZBERNÝ DOPRAVNÝ OKRUH, hlavná dopravná komunikácia zabezpečujúca obsluhu a prístup k centu

4.5 ZASTÁVKY MESTSKEJ AUTOBUSOVEJ DOPRAVY

4.6 NEKONVENČNÉ DOPRAVNÉ ZARIADENIE

29 označenie navrhovanej zmeny pod poradovým číslom požadovanej zmeny

SCHVAĽOVACIA DOLOŽKA ÚZEMNÉHO PLÁNU

Schvaľovací orgán: Mestské zastupiteľstvo v Nitre

ÚPN CMZ schválený: uznesením č. 580/2007 MZ zo dňa 21.6.2007

ZaD č.1 ÚPN CMZ schválené: uznesením č. 59/2013-MZ zo dňa 14.3.2013

ZaD č.2 ÚPN CMZ schválené: uznesením č. ..... zo dňa .....

Doc., Ing. Jozef Dvonč CSc., primátor Mesta Nitry

KOMPLEXNÝ URBANISTICKÝ NÁVRH

M 1 : 1000

SAN HUMA '90

OBJEDNÁVATEĽ: MESTO NITRA, MESTSKÝ ÚRAD V NITRE, ŠTEFÁNIKOVA TRIEDA 60, 95606 NITRA

SPRACOVATEĽ: SAN - HUMA '90 s.r.o., ŽUPNÉ NÁM. 9, 94901 NITRA, TEL. 037/6524077, TEL.-FAX 037/6524022

HLAVNÝ RIEŠITEĽ ÚLOHY: ING. ARCH. VLADIMÍR JARABICA, ING. ROBERT VÍTKO, ĽUBOMÍR KOIŠ

SPOLUPRÁCA: ING. ARCH. MILAN CSANDA

ZaD č.2 spracoval: Ing. arch. Vladimír Jarabica, Ing. arch. Ľubomír Králik, Ing. arch. Juraj Polják, Ing. arch. Ľudovít Urban

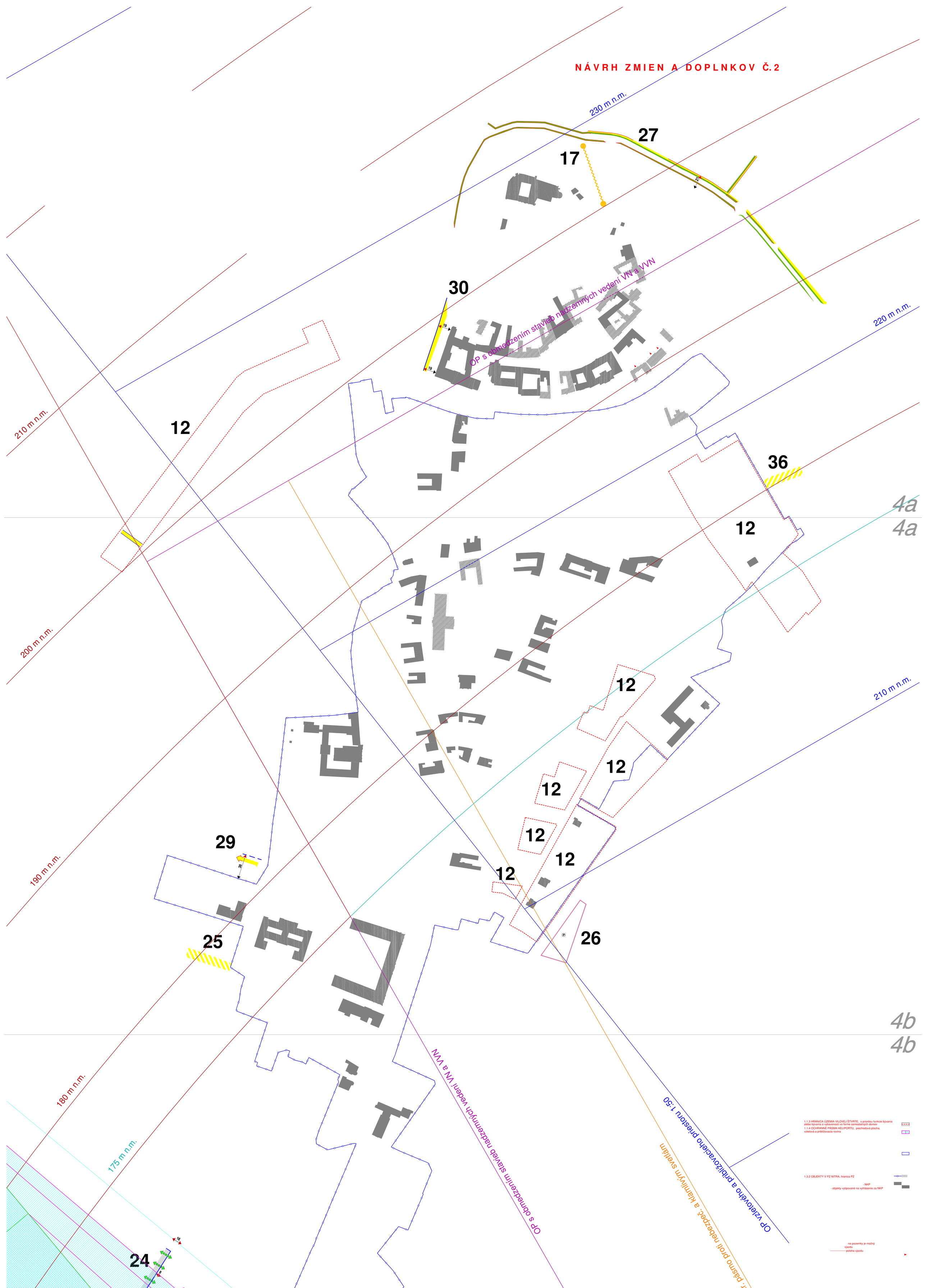
ZaD č.2 spracoval: Ing. arch. Vladimír Jarabica

KRESLIL: ING.ARCH.NATÁLIA KUNOVÁ, ING.ARCH.BRAŇO ŠTEVKO, ING.ARCH.LACO NAGY

01/2023

03/2013

3



1.1.3 HRANICA ÚZEMIA VILOVEJ ŠTVRTE, s prioritou funkcie bývania alebo bývania a vybavenosti vo forme samostatných domov
1.1.4 OCHRANNÉ PÁSMA HELIPORTU, prechodová plocha, vzletová a priblížovacia rovina

1.3.2 OBJEKTY V PZ NITRA, hranica PZ
- NKP
- objekty vytipované na vyhlásenie za NKP

na pozemky je možný vjazdu
poloha vjazdu

3.3 NEKONVENČNÉ DOPRAVNÉ ZARIADENIE
Vymedzená poloha pre umiestnenie nekonvenčného dopravného systému - zariadenia pre prístup a zabezpečenie prepravy osôb na hradný kopec

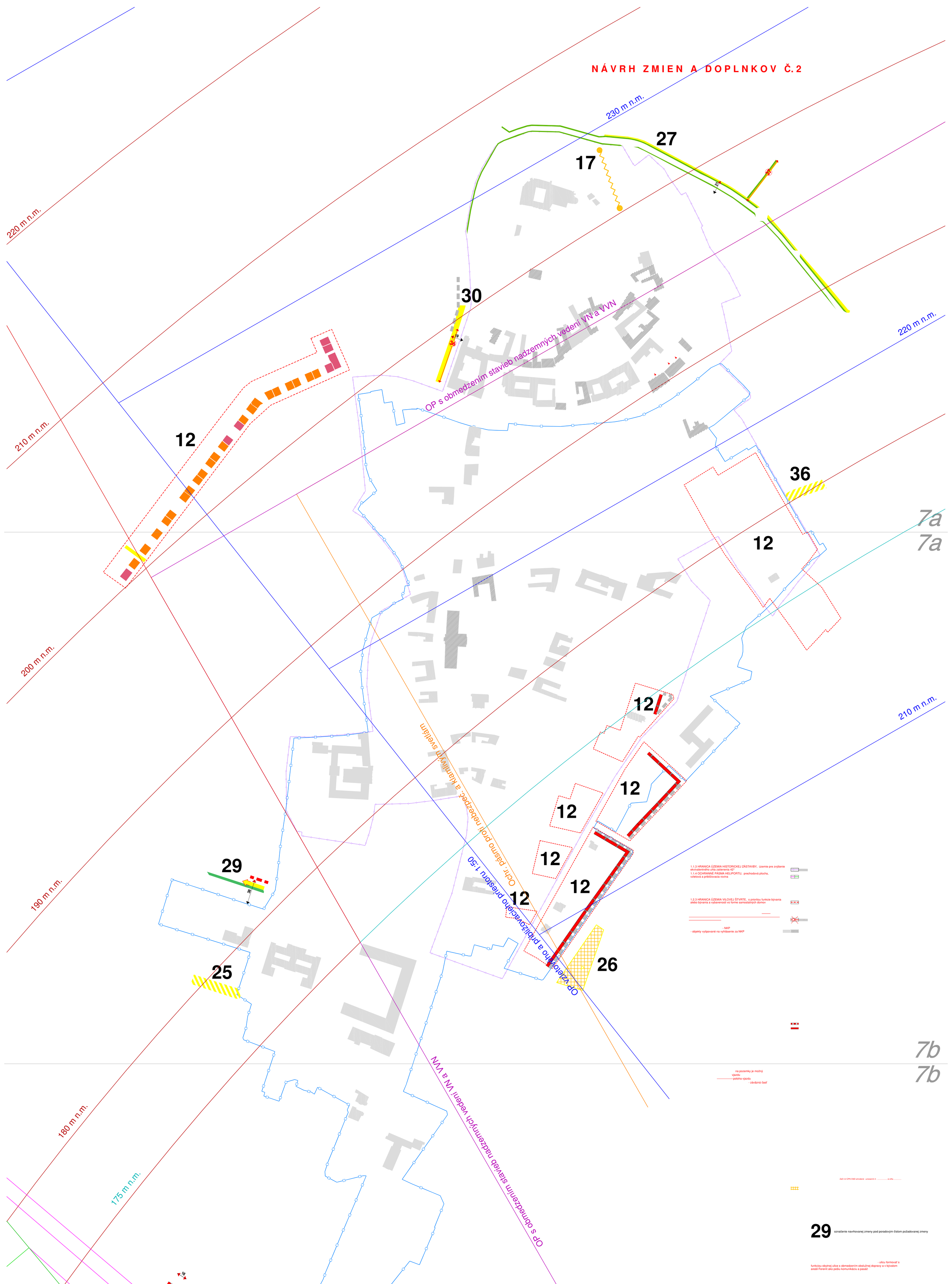
29 označenie navrhovanej zmeny pod poradovým číslom požadovanej zmeny

ZaD č.2 ÚPN CMZ schválená: uznesením č. ..... zo dňa .....

VEREJNÁ DOPRAVNÁ VYBAVENOSŤ

ZaD č.2 spracoval: Ing. arch. Vladimír Jarabica

01/2023



1.1.3 HRANICA ÚZEMIA HISTORICKEJ ZÁSTAVBY, územie pre zvýšenie ekvivalentného uhla zatienenia 42°
1.1.4 OCHRANNÉ PÁSMA HELIPORTU, prechodová plocha, vzletová a priblžovacia rovina

1.2.3 HRANICA ÚZEMIA VILOVEJ ŠTVRTE, s prioritou funkcie bývania alebo bývania a vybavenosti vo forme samostatných domov

- NKP
- objekty vytipované na vyhlásenie za NKP

na pozemky je možný výjazdu
poloha vjazdu
- záväzná časť

ZaD č.2 ÚPN CMZ schválené uznesením č. ..... zo dňa .....

29 označenie navrhovanej zmeny pod poradovým číslom požadovanej zmeny

- ulicu formovať s funkciou obytnej ulice s obmedzením obslužnej dopravy a v bývalom areáli Ferenit ako pešiu komunikáciu a pasáž

- nezastavateľná plocha

- nezastavateľná plocha

- v úrovni 1.NP vytvoriť podmienky pre výstupnú zastávku, otočisko a parkovaciu plochu autobusov MHD

4.2.2.1 NEKONVENČNÉ DOPRAVNÉ ZARIADENIE

36. Rozšírenie priestoru Jesenského ulice - **VPS D36**
37. Realizácia prepojovacej pešej a cyklistickej komunikácie - **VPS D37**

ZaD č.2 spracoval: Ing. arch. Vladimír Jarabica

01/2023

NITRA - CENTRÁLNA MESTSKÁ ZÓNA

ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY V ZNENÍ ZMIEN A DOPLNKOV Č.1

NÁVRH ZMIEN A DOPLNKOV Č.2

SCHVAĽOVACIA DOLOŽKA ÚZEMNÉHO PLÁNU

Schvaľovací orgán: Mestské zastupiteľstvo v Nitre

ÚPN CMZ schválený: uznesením č. 190/2007 MZ zo dňa 21.6.2007

ZaD č.1 ÚPN CMZ schválené: uznesením č. 59/2013-MZ zo dňa 14.3.2013

ZaD č.2 ÚPN CMZ schválené: uznesením č. ..... zo dňa .....

primátor Mesta Nitry

VYMEDZUJÚCE JAVY — stav / návrh

RIEŠENÉ ÚZEMIE

ÚZEMNO-PRIESTOROVÉ ČASTI (ÚPČ)

OBJEKTY SO ZVLÁŠTNYM REŽIMOM STAVEBNÝCH AKTIVÍT, objekty zapísané v ÚZPF a navrhnuté na zápis do ÚZPF

PRVKY PRIESTOROVEJ REGULÁCIE

ULIČNÁ ČIARA vymedzenie hranice medzi verejnými a súkrom. priestormi

STAVEBNÁ ČIARA vymedzenie hranice dovolených stavebných aktivít

VÝŠKA STAVEBNÝCH AKTIVÍT V PODLAŽIACH, maximálna — 4 / 4, 6

HRANICA STAVEBNÉHO POZEMKU, vymedzenie hranice

DOPORUČOVANÝ NÁVRH HRANICE STAVEB. POZEMKU

PRIECHOD - záväzná časť

PREJAZD - záväzná časť

OBJEKTY URČENÉ K ASANÁCII

OBMEDZENIA VYUŽITIA STAVEBNÝCH POZEMKOV

ÚZEMNÁ REZERVA, územná rezerva pre vybavenosť a verejnú zeleň

STAVEBNÁ UZÁVERA, v území sa obmedzuje a zakazuje stavebná činnosť

PRVKY FUNKČNEJ REGULÁCIE

PARKOVISKO, verejné vyhradené plochy pre parkovanie na teréne — P

PARKOVISKO POD TERÉNOM, verejné vyhradené plochy — P

PARKOVISKO POD OBJEKTOM, vyhradené plochy pre parkovanie — P, Parkovisko, Garáže

PRVKY PRIESTOROVEJ REGULÁCIE DOPRAVY

PRIESTOROVÉ ROZLOŽENIE A SMEROVANIE DOPRAVY

OBOJSMERNÁ 4-PRUHOVÁ NEDELENÁ

OBOJSMERNÁ 2-PRUHOVÁ NEDELENÁ

JEDNOSMERNÁ

DOPORUČENÝ PRÍSTUP K DOPRAVNÝM OBJEKTOM A ZARIADENIAM

ZASTÁVKY MHD — Z / Z

VEREJNO-PROSPEŠNÉ STAVBY

1. Vytvor. a real. prepojov. komunikácie ulíc B.Nemcovej - Za Ferenitkou - Wilsonovo náb. v predl. trasy ul. B. Nemcovej (súvis. asan. časti objektov v býval. ar. Ferenit) - ulicu formovať s funkciou obytnej ulice s obmedzením obslužnej dopravy a v býv. ar. Ferenit ako pešiu kom. a pasáž - **VPS D2** — ①
2. Prepojenie komunikácie Staničnej a Novozámockej - asanácia dvoch objektov a realizácia navrhovanej novej komunikácie - **VPS D3** — ②
3. Vytvorenie ulice a pešieho prepojenia od Štefánikovej triedy k autobusovej stanici pred budovou Obvodného úradu - **VPS D7** — ③
4. Vytvorenie a realizácia Hornotabánskej ulice - asanácia nevyužívaného objektu a realizácia novej prepojovacej komunikácie - **VPS D8** — ④
5. Park na Kúpeľnej ulici - vytvorenie parkového priestoru - **VPS D9** — ⑤
6. Vytvorenie novej ulice - prepojenie medzi ulicami Schurmanova a Janka Kráľa - **VPS D10** — ⑥
7. Vytvorenie komunikácie Veternej ulice - realizácia prepojovacej komunikácie vo forme zjazdného chodníka - **VPS D11** — ⑦
8. Úprava parametrov komunikácie na Staničnej a Cintorínskej ulici vrátane križovatky Cintorínska, Štúrova - zámer pre presmerovanie prístupovej dopravy k centru mesta do smeru Novozámocká, Staničná, Cintorínska s prepoj. na navrhov. dopravno-obslužný okruh okolo centra mesta - v I. etape presmerovanie cesty I/64 do tejto polohy - **VPS D12** — ⑧
9. Úprava križovatky Ďurkova, Párovská, Mariánska, Palánok a úprava parametrov komunikácie na Palánku - **VPS D13** — ⑨
10. Rozšírenie pešej zóny do priestoru Štefánikovej triedy v úseku od bývalého hotela Tatra po ulicu 7. pešieho pluku - zámer postupného rozšírov. pešej zóny a formovania nového komerčného centra - **VPS D14** — ⑩
11. Rozšírenie pešej zóny do priestoru Farskej ulice - úprava priestoru s prioritou pešieho pohybu a obmedz. dopr.- obsluž. prístupu - **VPS D15** — ⑪
12. Dobudov. predst.. priestoru ŽSR vrátane obratiska MHD - **VPS D16** — ⑫
13. Úprava križov. Párovská, Šurmanova, Vikárska a Ďurkova - **VPS D17** — ⑬
14. Realizácia viacpodlažného parkoviska pri objekte MsÚ - **VPS D18** — ⑭
15. Realizácia podzemného parkoviska pred objektom Krajského úradu vrátane parkovej úpravy v úrovni terénu, využitie objektu ako dvojúčelového zariadenia CO - **VPS D19** — ⑮
16. Realizácia podzemného a nadzemného parkoviska v úrovni terénu pred objektom bývalého Domu služieb na Štúrovej ulici - **VPS D20** — ⑯
17. Realizácia viacúrovňového verejného parkoviska pri autobusovej stanici - v úrovni 1.NP vytvoriť podmienky pre výstupnú zastávku, otočisko a parkovaciu plochu autobusov MHD - **VPS D21** — ⑰
18. Realizácia viacúrovňového verejného parkoviska za strediskom ORBIS na Piaristickej ulici integrovaného v prevádzke vybavenosti umiestnenej vo vyšších podlažiach - **VPS D22** — ⑱
~~19. Realizácia verejného parkovacieho objektu na Wilsonovom nábreží pred internátom Mladosť integrovaného v prevádzke bývania a vybavenosti vo vyšších podlažiach - VPS D23~~ — ⑲
20. Realizácia viacúrov. verejného parkoviska za divadlom - **VPS D24** — ⑳
21. Realizácia viacúrovňového podzemného verejného parkovacieho objektu vedľa Stapringu na Piaristickej ulici integrovaného v prevádzke vybavenosti - **VPS D25** — ㉑
22. Realizácia podzemného viacúrovňového parkovacieho objektu na Svätoplukovom námestí s prístupom z Mostnej ulice integrovaného v podzemí stavebných blokov na námestí - **VPS D26** — ㉒
23. Realizácia podzemného viacúrovňového parkovacieho objektu v lokalite Tabáň na Piaristickej ulici integr. v prev. vybavenosti - **VPS D27** — ㉓
24. Realizácia verejného podzemného parkovacieho objektu na pozemku v areáli Mlynov integrovaného v prevádzke vybavenosti - **VPS D28** — ㉔
25. Verejné parkovisko pri zimnom štadióne - **VPS D29** — ㉕
26. Úprava prechodu cez areál Polygon alebo realizácia pasáže s prepojením staničného priestoru SAD s Coboriho ulicou - **VPS D33** — ㉖
27. Realizácia verejného viacpodlažného parkovacieho objektu na pozemku za hotelom Zobor - **VPS D32** — ㉗
28. Riešiť prestavbu areálov autobusovej a železničnej stanice - **VPS D4** — ㉘
29. Úprava a rozšírenie križovatky Štefánikova ulica - ulica Richtára Peregrína a úprava parametrov ulice Československej armády - **VPS D5** — ㉙
30. Realizácia verejného viacúrovňového parkovacieho objektu v areáli Ferenit na Mostnej ulici - **VPS D30** — ㉚
31. Realizácia viacúrovňového parkovacieho objektu na Družstevnej ulici - **VPS D31** — ㉛
32. Vytvorenie vnútorného dopravného okruhu pre dopravnú obsluhu (zásobovanie) a prístup MAD do CMZ v priestore ulíc Wilsonovo nábrežie, Mostná, Ďurkova a Párovská - **VPS D1** — ㉜
33. Rozšírenie ulice Palánok - **VPS D6** — ㉝
34. Realizácia verejného podzemného parkovacieho objektu na Palárikovej ulici integrovaného v prevádzke vybavenosti umiestnenej vo vyšších podlažiach - **VPS D34** — ㉞
35. Realizácia peších priechodov (pasáží) v rámci stavebného bloku medzi Štefánikovou a Palárikoou ulicou - **VPS D35** — ㉟
36. Rozšírenie priestoru Jesenského ulice - **VPS D36** — ㊱
37. Realizácia prepojovacej pešej a cyklistickej komunikácie - **VPS D37** — ㊲

SCHÉMA VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

M 1 : 2000

NÁLOŽKA

OBJEDNÁVATEĽ: MESTO NITRA, MESTSKÝ ÚRAD V NITRE, ŠTEFÁNIKOVA TRIEDA 60, 95606 NITRA

SPRACOVATEĽ: SAN - HUMA ´90 s.r.o., ŽUPNÉ NÁM. 9, 94901 NITRA, TEL. 037/6524077, TEL.-FAX 037/6524022

HLAVNÝ RIEŠITEĽ ÚLOHY: ING. ARCH. VLADIMÍR JARABICA

SPOLUPRÁCA: ING. ARCH. MILAN CSANDA

ZaD č.1 spracoval: Ing. arch. Michal Bogár, Ing. arch. Ľubomír Králik, Ing. arch. Juraj Polyák, Ing. arch. Ľudovít Urban

ZaD č.2 spracoval: Ing. arch. Vladimír Jarabica

KRESLIL: ING.ARCH.NATÁLIA KUNOVÁ, ING.ARCH.BRAŇO ŠTEVKO, ING.ARCH.LACO NAGY

01/2023

03/2013

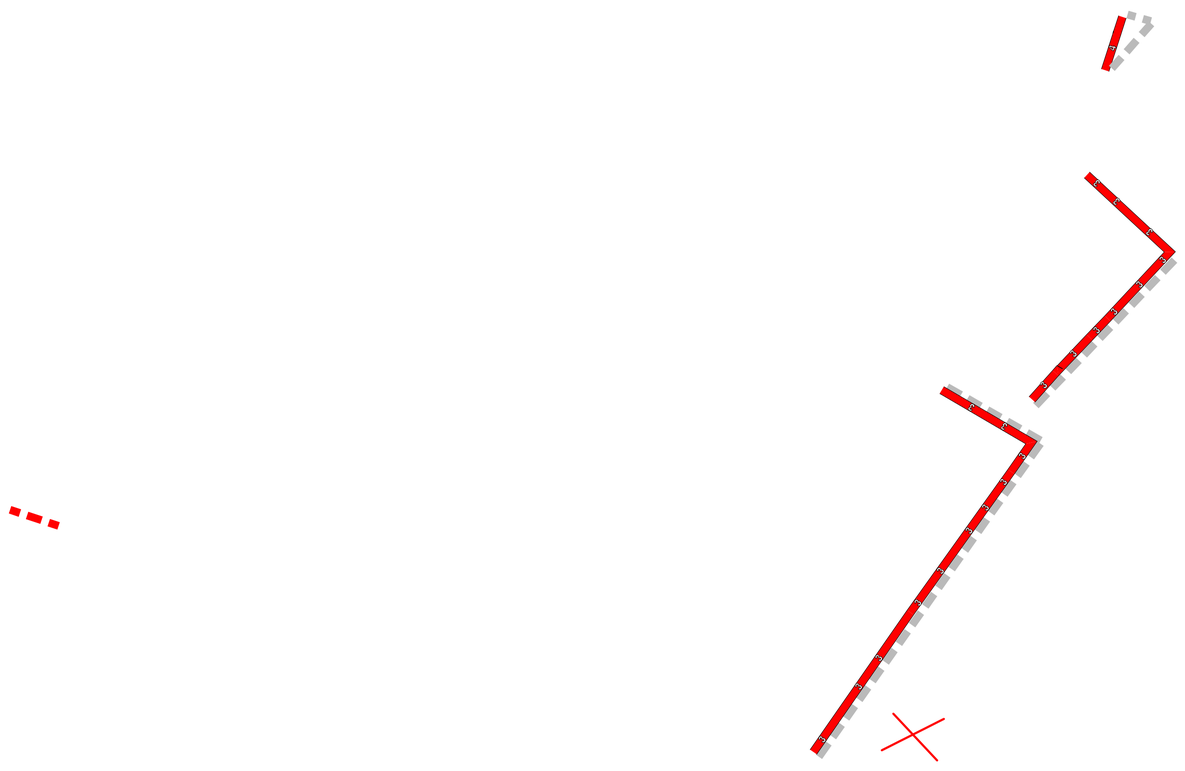
8

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

ZaD č.2 ÚPN CMZ schválené: uznesením č. ..... zo dňa .....







- ulicu formovať s funkciou obytnej ulice s obmedzením obslužnej dopravy a v býv. ar. Ferenit ako pešiu kom. a pasáž

- v úrovni 1.NP vytvoriť podmienky pre výstupnú zastávku, otočisko a parkovaciu plochu autobusov MHD

36. Rozšírenie priestoru Jesenského ulice - **VPS D36**
37. Realizácia prepojovacej pešej a cyklistickej komunikácie - **VPS D37**

SCHÉMA VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

PRIESVITKA

ZaD č.2 spracoval: Ing. arch. Vladimír Jarabica

01/2023