NEUTRA- architektonický ateliér- Ing. arch. Peter Mizia, Farská č.1, 949 01 Nitra ;

ŠINDOLKA I., NITRA

ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY (ÚPN- Z)
ZMENY A DOPLNKY č.1

TEXTOVÁ ČASŤ



SPRACOVATEĽ : NEUTRA – architektonický ateliér – Ing. arch. Peter Mizia, Farská č.1, 949 01 Nitra
HLAVNÝ RIEŠITEĽ : Ing. arch. Peter Mizia
OBSTARÁVATEĽ : Mesto Nitra Štefánikova trieda č. 60, 950 06 Nitra
DÁTUM: 08/2026

ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY ŠINDOLKA I. , NITRA ZMENY A DOPLNKY Č. 1

Obsah textovej časti zmien a doplnkov č.1 ÚPN-Z Šindolka I., Nitra:

1.Úvod – základné údaje
2.Dôvody a údaje o obstaraní zmien a doplnkov
3. Zabezpečenie spracovania zmien a doplnkov
4. Hlavný cieľ riešenia zmien a doplnkov
5. Východiskové podklady
6. Postup a spôsob spracovania zmien a doplnkov
7. Územný plán zóny Šindolka I., Nitra - zmeny a doplnky č.1 - zmeny a doplnky textovej a grafickej časti podľa kapitol, ktorých sa zmeny a doplnky dotýkajú a dotknuté výkresy.
8. Záver- návrh ďalšieho postupu
9. Návrh zmien a doplnkov č.1 záväznej časti ÚPN - Z Šindolka I., Nitra
10. Príloha č.1(Návrh záväznej časti ÚPN -Z Šindolka I., Nitra v znení ZAD č.1)
11. Doklady, prílohy, vysvetlivky

Obsah grafickej časti zmien a doplnkov č.1 ÚPN-Z Šindolka I., Nitra
- dotknuté grafické prílohy :

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

1. Úvod – základné údaje

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

ÚLOHA: Územný plán zóny Šindolka I., Nitra
- zmeny a doplnky č.1

STUPEŇ: Návrh
OKRES: Nitra
KRAJ: Nitriansky

ODBORNE SPÔSOBILÁ OSOBA NA OBSTARANIE ÚPD A ÚPP:

Ing. arch. Eva Ligačová
Sídlo: Červeňová 3, 949 01 Nitra
registračné číslo: 434
tel.: 0944431301
e-mail: ligacova@msunitra.sk

SPRACOVATEĽ : NEUTRA – architektonický ateliér-
Ing. Arch. Peter Mizia,

Sídlo: Farská č.1, 949 01 Nitra
autorizačné oprávnenie číslo: 0550AA, Autorizovaný architekt
Tel: 0905 277234
e-mail: peter.mizia@gmail.com

RIEŠITEĽSKÝ KOLEKTÍV:

Zodpovedný zástupca spracovateľa za plnenie úlohy:
Ing. arch. Peter Mizia

Hlavný riešiteľ úlohy:
Ing. arch. Peter Mizia

Riešiteľský kolektív:
Ing. arch. Peter Mizia – urbanizmus
Ing. arch. Zuzana Gajová - urbanizmus
Ing. Miloš Gontko – dopravné systémy
Ing. Bohuš Malík – vodné hospodárstvo
Ing. Vojtech Suchý – zásobovanie plynom
Ing. Gabriel Mészáros, Ing. Josef Zajíček – zásobovanie elektrickou energiou a telekomunikačné rozvody
Michal Matuška – požiarna ochrana
Spolupráca na grafickej časti:
Ing. Juraj Ščerba – vizualizácie

TERMÍN SPRACOVANIA ÚPN-Z ŠINDOLKA I., NITRA : august 2026

2. Dôvody a údaje o obstaraní zmien a doplnkov

Územný plán zóny Šindolka I.,Nitra (ďalej len ÚPN-Z) bol spracovaný v roku 2022. Mestské zastupiteľstvo v Nitre schválilo Územný plán zóny Šindolka I., Nitra uznesením č. 145/2022-MZ dňa 21.04.2022 a uznieslo sa na vydaní Všeobecne záväzného nariadenia

mesta Nitry č.2/2022, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť ÚPN-Z Šindolka I., Nitra uznesením č.146/2022-MZ zo dňa 21.04.2022.

Mesto Nitra ako orgán územného plánovania v súvislosti s požiadavkou na:

- zmenu funkčného využitia vo viacerých lokalitách;
- úpravu regulatívov;

rozhodlo o obstaraní zmien a doplnkov č.1

3. Zabezpečenie spracovania zmien a doplnkov

Na spracovanie územnoplánovacej dokumentácie bola vybraná spoločnosť:

Ing. arch. Peter Mizia , Neutra architektonický ateliér Farská 1, Nitra. Spracovaním úlohy bol poverený Ing. arch. Peter Mizia. Zmeny a doplnky č.1 ÚPN-Z Šindolka I.,Nitra boli spracované v augustei 2026 a následne predložené na prerokovacie konanie.

4. Hlavný cieľ riešenia zmien a doplnkov

Zmeny a doplnky č.1ÚPN-Z Šindolka I.,Nitra majú za cieľ doplniť a optimalizovať regulatívy v jednotlivých častiach riešeného územia a zapracovať nové skutočnosti z oblasti vývoja technickej infraštruktúry ,dopravy v súlade s princípmi udržateľnosti životného prostredia , optimalizovať využitie vnútorných priestorových rezerv územia .

Prehodnotiť regulačné zásady a opatrenia v príslušnej časti ÚPN-Z a súčasne zapracovať do návrhu zmien a doplnkov predložené požiadavky na úpravu funkčného využitia plôch v území.

Hlavným cieľom riešenia je zmena funkčného využitia riešených lokalít a s tým súvisiaca potreba podrobnejšie zadefinovať a usmerniť spôsob využitia dotknutých území tak, aby došlo k zosúladeniu záujmov mesta Nitra, vlastníka plôch riešeného územia a záujmov zachovania proporcionálneho rozvoja všetkých zložiek životného prostredia a primeranej miery urbanizácie riešeného územia.

Z hľadiska zachovania celkovej urbanistickej koncepcie nedochádza pri riešení Zmien a doplnkov č.1 k zmene. Ide o lokálne zmeny bez vplyvu na prijatú urbanistickú koncepciu rozvoja zóny, ktorá zostáva v platnosti.

Určenie hlavných požiadaviek- cieľov riešenia v jednotlivých územných sektoroch.

a) **Územný sektor- A**

- vo východnej časti zmeniť hniezdu formu zástavby. Zrušiť menšie hniezdo a upraviť reguláciu.V tejto súvyslosti zapracovať všetky vyvoláné zmeny -prečíslovanie objektov a pod;
- v rovnobežných uliciach SV-JZ prepracovať obytnú ulicu. Upraviť dopravné parametre miestnych ciest v zmysle STN 736110:2024 ,doplniť chodník pre peších ;
- šírku priečneho prepájacieho chodníka, ktorý prechádza sektorom v smere SZ-JV upraviť na 1,5m. Zvyšnú časť 3m širokého priestoru bude tvoriť sprievodná zeleň.
- zrušiť záchytné parkovisko vrátane vjazdu v dotyku s územným sektorom F /SZ obvod / a plochu vrátiť zeleni záhrad;
-v rámci IBV umožniť - regulovať doplnkové stavby;

b) **Územný sektor- B**

- upraviť tvar miestnej cesty podľa skutočného stavu;
- obytnú ulicu zmeniť na miestnu cestu v zmysle STN 736110:2024;

c) **Územný sektor- C**
- prepracovať vjazd na parkovisko OV, zrušiť vjaz z JZ a navrhnúť vjazd zo SZ;
- pozdĺžne parkovisko severo- východne od objektu OV zrušiť;

d) **Územný sektor- D**
- sektor D rozdeliť na štyri územné sektory D1,D2,D3,D4 so samostatnou reguláciou, upraviť tabuľku pre reguláciu funkčného využitia plôch zástavby.
- v uliciach Slnečná Dolina a ul. Dražovská preložiť cyklochodník podľa požiadaviek;
- z návrhu odstrániť prepojovaciu sekciu D7;
-v sektore D4 v území medzi D1 a D2 /intenzívne pešie priestranstvo/povoliť realizáciu drobných objektov OV do 50m^2
- doriešiť vjazdy do podzemných garáží a v tejto súvislosti doriešiť návrh a úpravu spevnených plôch;

5. Východiskové podklady

- Územný plán zóny Šindolka I., Nitra /Neutra 2022/;
- zápis zo vstupného koordinačného stretnutia k ÚPN-Z ŠindolkaI., Nitra/MSÚ Nitra 25.02.2026/;

6. Postup a spôsob spracovania zmien a doplnkov

Obstarávateľ formuloval požiadavky na spracovanie formálnej stránky dokumentácie. Zmeny a doplnky č.1 ÚPN-Z Šindolka I., Nitra sú spracované ako samostatné prílohy textovej a grafickej časti k schválenému ÚPN-Z Šindolka I., Nitra.
Textová časť :
Smerná časť je spracovaná formou úvodnej inštruktáže následne formou doplnenia a vypustenia textu v príslušných dotknutých kapitolách. Ostatné kapitoly zostávajú bez zmeny.

Záväzná časť ÚPN-Z Šindolka I., Nitra je spracovaná v **úplnom znení** /so zapracovaním zmien a doplnkov :
- ZaD č.1 ÚPN-Z Šindolka I., Nitra (r.2026) (červená farba textu);
- pôvodný text ÚPN-Z Šindolka I., Nitra (r. 2022)(Čierny text)
- odstránený - vypúšťaný text je označený vyčiarknutím :~~abcd~~

Grafická časť je spracovaná v rozsahu samostatných výkresov a jednej náložky k pôvodnému príslušnému výkresu s vyznačením polohy územia, kde sú zmeny a doplnky graficky premietnuté. Transparentná náložka obsahuje - dokumentuje navrhovaný nový stav.

7. Územný plán zóny Šindolka I., Nitra - zmeny a doplnky č.1 - zmeny a doplnky textovej a grafickej časti podľa kapitol, ktorých sa zmeny a doplnky dotýkajú a dotknuté výkresy.

Dodatok v kapitole
A4 Údaje o súlade riešenia územia so zadaním
Zadanie bolo schválené uznesením číslo 100/2010-MZ na 37.riadnom zasadnutí Mestského zastupiteľstva v Nitre, ktoré sa konalo dňa 6.5.2010.

Návrh zmien a doplnkov č.1 ÚPN-Z Šindolka I., Nitra je spracovaný v súlade s týmto dokumentom a v kontexte s celým záujmovým územím rieši rozvojové požiadavky, ktoré boli schválené v dokumente.

Dodatok v kapitole:

B5 Urbanistická koncepcia priestorového a funkčného usporiadania územia a funkčného využitia pozemkov a urbánnych priestorov a stavieb. Najmä riešenie bývania, občianskej vybavenosti, verejnej dopravy technickej vybavenosti, zelene, riešenie priestorovej kompozície a organizácie územia.

V časti:

Členenie riešeného územia

Ruší sa tabuľka č.1

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

ÚP-Celok	ÚS- Časť – označenie	výmera (ha)	podiel z celku (%)
Šindolka I.	A	6,8000	43,8
	B	1,3650	8,79
	C	1,1772	7,58
	D	4,6149	29,73
	E	0,4917	3,16
	F	1,07892	6,95
spolu		15,52272	100,00“

Dopĺňa sa tabuľka

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

ÚP-Celok	ÚS- Časť – označenie	výmera (ha)	podiel z celku (%)
Šindolka I.	A	6,8000	43,8
	B	1,3650	8,79
	C	1,1772	7,58
	D1	1,2613	8,12
	D2	0,92057	5,9
	D3	0,8794	5,64
	D4	1,5638	10,07
	E	0,4917	3,16
	F	1,07892	6,94
spolu		15,52272	100,00“

V časti:

Cestná doprava

V odstavci :

Návrh cestnej siete na území zóny

Dopĺňa sa:

Všetky navrhované miestne cesty v riešenom území Šindolka I. sú aktualizované - predefinované podľa STN 736110:2024 a graficky znázornené na výkrese č.6. Výkres verejnej dopravnej vybavenosti.

V odstavci :

Statická doprava

Odstavné , parkovacie - garážové miesta v územných sektoroch D1 A D2 budú riešené v dvoch podzemných podlažiach oboch sektorov.

Dodatok a zmenav kapitole:

B8 Zastavovacie podmienky na umiestnenie jednotlivých stavieb s určením možného zastavania a únosnosti využívania územia

V rámci ZaD č.1 sa pôvodný text častí :č.1 až č.8 ruší a nahrádza nasledovným textom:

1) ÚZEMNÝ SEKTOR – A

1.1) **Prevažujúca funkcia bývanie vo forme individuálnej bytovej výstavby (IBV)**
Územie /územný sektor/ bývalých viníc, dlhodobo bez využitia.
Intervenčná plocha: 68 000 m2
Na plochách zástavby pre bývanie vo forme rodinnej zástavby realizovať aj funkčné plochy slúžiace pre trvalé bývanie vrátane nádvoria, obytnej zelene, dopravného a technického príslušenstva viazaného na potrebu bývania. V rámci každej samostatne prevádzkovateľnej stavby musia byť na pozemku stavby umiestnené všetky funkcie súvisiace s funkciou bývania, najmä plochy a priestory pre statickú dopravu slúžiacej pre stavbu (odstavenie osobných motorových vozidiel bývajúcich obyvateľov) vypočítanej v zmysle príslušnej STN pre stupeň automobilizácie 1:2. Parkovacie miesta slúžiace pre návštevy v počte maximálne jedno parkovacie miesto môžu byť započítané aj vo verejných priestranstvách.
Na stavebných pozemkoch: A89, A78, A66, A55, A44, A40, A21 je povinnosť realizovať v juhozápadnej časti uvedených pozemkov pozdĺž verejnej komunikácie výsadbu vyššej stromovej vegetácie, ako súčasť stromoradia , ktoré bude pokračovaním stromoradia v ul. Prvosienková.

1.2) **Prípustný spôsob využitia pozemkov a stavieb:**
a) stavby individuálneho bývania formou samostatne stojacich rodinných domov, dvojdomov a mestských víl;
b) miestne cesty v súlade s platnými STN, pešie cesty;
c) stavby, zariadenia a plochy technickej infraštruktúry, vedenia technickej infraštruktúry
e) uličná, verejná, líniová zeleň, zeleň záhrad pri rodinných domoch;
f) plochy statickej dopravy – parkoviská, odstavné plochy. Nabíjacie stanice elektromobilov integrované v rámci plôch statickej dopravy.

1.3) **Podmienečne prípustný spôsob využitia pozemkov a stavieb:**
-doplnkové drobné stavby k hlavnej stavbe do 25 m2 s podmienkou dodržania koeficientu zastavanosti stavebného pozemku a koeficientu vegetačných plôch;
-pergoly, prístrešky- stavby na ochranu parkovacích miesta a odstavných státí medzi stavebnou a uličnou čiarou ;
-v hornej, severovýchodnej časti sektora pri stavebných pozemkoch dvojdomov /napr.A56-A57/ v dotyku so svahmi Dolnohorskej ulice sa po preukázaní nevyhnutnosti vybudovať v súvislosti so svažitým terénom povoľuje budovanie dvoch oddelených vjazdov pre každú z oboch častí dvojdomu. Ide o spevnenú plochu vjazd/vstup s limitovanou šírkou najviac 6,2m.

1.4) **Neprípustné podmienky využitia pozemkov a stavieb:**
a) výrobné služby, výrobná a priemyselná výroba, individuálne garáže, doplnkové stavby na chov hospodárskych zvierat, šeliem, nebezpečných exotických zvierat a dravcov;
b) stavby a areály s rekreačnou funkciou (rekreačné chaty, rekreačné stavby a areály).

1.5) **Koeficient zastavanosti stavebného pozemku (Kz):**
b) s voľne stojacimi RD Kz ≤ 0,40
c) pre dvojdomy Kz ≤ 0,40

1.6) **Koeficient spevnených plôch stavebného pozemku (Ksp):**
b) s voľne stojacimi RD Ksp ≤ 0,25

c) pre dvojdomy Ksp ≤ 0,30

1.7) **Index podlažných plôch stavebného pozemku (Ipp)**:
b) s voľne stojacimi RD mimo obytných ulíc Ipp ≤ 0,8
c) pre dvojdomy Ipp ≤ 0,8

1.8) **Koeficient vegetačných plôch stavebného pozemku** (Kvp):
b) v oblasti s voľne stojacimi RD Kvp ≥ 0,45
minimálny podiel vegetácie na rastlom teréne: 78%
minimálny podiel vegetácie na plochých strechách: 22%

c) pre dvojdomy Kvp ≥ 0,35
minimálny podiel vegetácie na rastlom teréne: 86%
minimálny podiel vegetácie na plochých strechách: 14%

1.9) **Podlažnosť**: maximálne 2 NP s možnosťou realizácie strešnej konštrukcie, alebo ustúpeného podlažia

2.) ÚZEMNÝ SEKTOR - B

2.1) **Prevažujúca funkcia: Nízkopodlažná bytová výstavba do 3NP**
Územie /územný sektor/ bývalých viníc, dlhodobo bez využitia.
Intervenčná plocha: 13 650 m2
Na plochách zástavby pre skupinové bývanie realizovať aj iné funkčné plochy slúžiace pre trvalé bývanie vrátane nádvoria, obytnej zelene, dopravného a technického príslušenstva viazaného na potrebu bývania. V rámci každej samostatne prevádzkovateľnej stavby musia byť umiestnené na pozemku stavby všetky funkcie súvisiace s funkciou bývania, najmä plochy a priestory pre statickú dopravu slúžiacej pre stavbu (odstavenie osobných motorových vozidiel bývajúcich obyvateľov) vypočítanej v zmysle príslušnej STN pre stupeň automobilizácie 1:2. Parkovacie miesta slúžiace pre návštevy v počte maximálne jedno parkovacie miesto môžu byť započítané aj vo verejných priestoroch. Vo vyhradených polohách môžu byť umiestnené aj technické zariadenia verejného charakteru zabezpečujúce základnú potrebu pre skupinu stavieb (transformačné stanice, rozvodne, zdroje tepla, a pod.).
Na stavebných pozemkoch: B7 až B11 a B20 je povinnosť realizovať v juhozápadnej časti uvedených pozemkov pozdĺž verejnej komunikácie výsadbu vyššej stromovej vegetácie, ako súčasť stromoradia.

2.2) **Prípustný spôsob využitia pozemkov a stavieb:**
a) nízkopodlažná bytová výstavba do 3NP;
b) miestne cesty v súlade s platnými STN , pešie cesty;
c) stavby, zariadenia a plochy technickej infraštruktúry, vedenia technickej infraštruktúry
~~d) obytná ulica;~~
e) uličná, verejná, líniová zeleň, obytná zeleň;

2.3) **Podmienečne prípustný spôsob využitia pozemkov a stavieb:**
Služby a drobné prevádzky základnej občianskej vybavenosti funkčne v súlade s bývaním; bez negatívnych vplyvov na bývanie (neobťažujúce okolie hlukom, dopravnou záťažou) lokalizovať v US-B, stavebný objekt B20, B29.

2.4) **Neprípustné podmienky využitia pozemkov a stavieb:**

a) výrobné služby, výrobné a priemyselné funkcie, prevádzky typu obchodných reťazcov, stavby individuálnych garáží, doplnkové stavby na chov hospodárskych zvierat, šeliem, nebezpečných exotických zvierat a dravcov;
b) stavby a areály s rekreačnou funkciou (rekreačné chaty, rekreačné stavby a areály).

2.5) **Koeficient zastavanosti stavebného pozemku** Kz ≤ 0,40

2.6) **Koeficient spevnených plôch stavebného pozemku** Ksp ≤ 0,20

2.7) **Index podlažných plôch stavebného pozemku** Ipp ≤ 1,2

2.8) **Koeficient vegetačných plôch stavebného pozemku** Kvp ≥ 0,4
minimálny podiel vegetácie na rastlom teréne: 80%
minimálny podiel vegetácie na plochých strechách: 20%

2.9) **Podlažnosť:** maximálne 3 NP s možnosťou realizácie strešnej konštrukcie, alebo ustúpeného podlažia

3.) ÚZEMNÝ SEKTOR - C

3.1) **Prevažujúca funkcia: občianska vybavenosť komerčného charakteru**
Územie /územný sektor/ bývalých viníc, dlhodobo bez využitia.
Intervenčná plocha: 11 772 m2
Komplexne vybavený sektor s komerčnou občianskou vybavenosťou, službami verejnou zeleňou a detským ihriskom. Komerčná vybavenosť pre spádové územie zóny a priľahlej časti Zobora. Vo vyhradených polohách je prípustné umiestniť aj technické zariadenia verejného charakteru zabezpečujúce základnú potrebu pre skupinu stavieb (transformačné stanice, rozvodne, zdroje tepla, a pod.). Normovú potrebu odstavných a parkovacích plôch zabezpečiť na pozemku stavby s možnosťou započítania miest pre návštevy vo verejných priestoroch s podmienkou, že zostanú verejne prístupné.

3.2) **Prípustný spôsob využitia pozemkov a stavieb:**
a) stavby komerčnej občianskej vybavenosti a služieb;
b) prevádzka typu obchodných reťazcov a predajne s predajnou plochou väčšou ako 200 m2 (retail);
c) miestne cesty, pešie cesty, verejne prístupné pešie priestranstvá;
d) stavby, zariadenia a plochy technickej infraštruktúry, vedenia technickej infraštruktúry;
e) plochy statickej dopravy (parkoviská, odstavné plochy), spevnené manipulačné plochy;
f) spevnené plochy a zastávky mestskej hromadnej dopravy;
g) uličná, verejná, líniová zeleň;
h) detské ihrisko, voľnočasové plochy pre mládež;
i) prvky drobnej architektúry.
j) oporné steny a oporné sústavy;

3.3) **Podmienečne prípustný spôsob využitia pozemkov a stavieb:**
Nabíjacie stanice elektromobilov integrované v rámci plôch statickej dopravy.

3.4) **Neprípustné podmienky využitia pozemkov a stavieb:**
a) výrobné služby, výrobné a priemyselné funkcie, individuálne garáže, doplnkové stavby na chov hospodárskych zvierat, šeliem, nebezpečných exotických zvierat a dravcov;
b) stavby a areály s rekreačnou funkciou (rekreačné chaty, objekty a areály);
c) bývanie.

3.5) **Koeficient zastavanosti stavebného pozemku** Kz ≤ 0,30

3.6) **Koeficient spevnených plôch stavebného pozemku** Ksp ≤ 0,57

3.7) **Index podlažných plôch stavebného pozemku** Ipp ≤ 0,3

3.8) **Koeficient vegetačných plôch stavebného pozemku** Kvp ≥ 0,13

3.9) **Podlažnosť**: maximálne 3 NP s maximálnou konštrukčnou výškou stavieb 10 m.

4.) ÚZEMNÝ SEKTOR - D1

4.1) **Prevažujúca funkcia: bývanie vo forme stredno-podlažnej hromadnej bytovej výstavby (HBV) s doplnkovou občianskou vybavenosťou**

Územie bývalých viníc, dlhodobo bez využitia. Dražovská ulica s dopravným zaslepením.
Intervenčná plocha: 12 613 m2

a) plochy pre bývanie a polyfunkciu bývania a občianskej vybavenosti s prevahou zložky bývania, pri podiele zložky základnej vybavenosti do 25% podielu podlažnej plochy bloku, umiestnenej v priestoroch parteru, najviac do úrovne 2NP;

b) plochy zariadení základnej vybavenosti nenáročných na dopravnú obsluhu (škôlka, jasle, predajne do 200 m2 predajnej plochy, nevýrobné služby) v stavebnom bloku D8, D9, D10 do výšky max. 10 m od terénu. V stavebnom bloku D9 na 1 NP zachovať voľný nezastavaný priestor, ako verejný priestor pasáže nadväzujúci na rozsiahlejšie pešie priestranstvo vybavenostného uzlového priestoru, ktorý pokračuje ďalej na severovýchod.

c) v rámci obytnej a vybavenostnej zložky je nutné realizovať aj funkčné plochy slúžiace pre trvalé bývanie a prevádzky vybavenosti vrátane nádvoria, obytnej zelene, oddychových a voľnočasových plôch pre všetky vekové kategórie, manipulačných plôch, dopravné a technické príslušenstvo viazané na potrebu bývania a vybavenosti. V každej samostatne prevádzkovateľnej stavbe musia byť na pozemku stavby umiestnené všetky funkcie súvisiace s funkciou bývania alebo vybavenosti, najmä plochy a priestory pre statickú dopravu slúžiacej pre stavbu (parkovanie osobných motorových vozidiel bývajúcich obyvateľov a zamestnancov) riešené v zmysle príslušnej STN pre stupeň automobilizácie 1:2. Krátkodobé parkovacie státia slúžiace pre návštevníkov môžu byť započítané aj vo verejných priestranstvách s podmienkou, že zostanú verejne prístupné. Vo vyhradených polohách môžu byť umiestnené aj technické zariadenia verejného charakteru zabezpečujúce základnú potrebu pre skupinu stavieb (transformačné stanice, rozvodne, zdroje tepla, a pod.). Zložky vybavenosti v polyfunkcii s bývaním musia byť umiestnené tak, aby ich prevádzka neobmedzovala bývanie a nemala negatívny vplyv na bývanie. Vo vyhradených polohách polyfunkcie bývania a vybavenosti môžu byť umiestnené aj len objekty pre bývanie, integrácia so základnou vybavenosťou je iba možnosťou a nie je podmienkou.

4.2) **Prípustný spôsob využitia pozemkov a stavieb:**

a) stavby pre trvalé bývanie – bytové domy v zástavbe uličnej kompaktnej;
b) polyfunkčné stavby bývania a občianskej vybavenosti v zástavbe uličnej kompaktnej v stavebných blokoch č. D8, D9, D10;
c) pešie komunikácie, verejne prístupné pešie priestranstvá;
d) stavby, zariadenia a plochy technickej infraštruktúry, vedenia technickej infraštruktúry;
e) plochy statickej dopravy (parkoviská, odstavné plochy), spevnené manipulačné plochy;
f) verejná, poloverejná, strešná zeleň;
g) ihriská pre deti a mládež, oddychové a voľnočasové plochy pre obyvateľov;
h) výtvarné diela ,prvky drobnej architektúry;

4.3) **Podmienečne prípustný spôsob využitia pozemkov a stavieb:**
a) služby, drobné prevádzky v parteri stavieb bez negatívneho vplyvu na prevažujúcu funkciu bývania;

4.4) **Neprípustné podmienky využitia pozemkov a stavieb:**
a) výrobné a priemyselné funkcie, prevádzky typu obchodných reťazcov a predajne s predajnou plochou väčšou ako 200 m2, individuálne garáže, doplnkové stavby na chov hospodárskych zvierat, šeliem, nebezpečných exotických zvierat a dravcov;
b) stavby a areály s rekreačnou funkciou (objekty individuálnej rekreácie-chaty).

4.5) **Koeficient zastavanosti stavebného pozemku** Kz ≤ 1,00

4.6) **Koeficient spevnených plôch stavebného pozemku** Ksp ≤ 0,00

4.7) **Index podlažných plôch stavebného pozemku** Ipp ≤ 5,65

4.8) **Koeficient vegetačných plôch stavebného pozemku** Kvp ≥ 0,27
-min.podiel vegetácie na rastlom teréne:0%;
-max..podiel vegetácie na plochých strechách:100%;

4.9) **Podlažnosť**: maximálne 6 NP s možnosťou realizácie ustúpeného podlažia ukončeného plochou strechou .

5.) ÚZEMNÝ SEKTOR - D2

5.1) **Prevažujúca funkcia: bývanie vo forme stredno-podlažnej hromadnej bytovej výstavby (HBV) s doplnkovou občianskou vybavenosťou**
Územie bývalých viníc, dlhodobo bez využitia. Dražovská ulica s dopravným zaslepením.
Intervenčná plocha: 9 205 m2
a) plochy pre bývanie a polyfunkciu bývania a občianskej vybavenosti s prevahou zložky bývania, pri podiele zložky základnej vybavenosti do 25% podielu podlažnej plochy bloku, umiestnenej v priestoroch parteru, najviac do úrovne 2NP;

b) plochy zariadení základnej vybavenosti nenáročných na dopravnú obsluhu (škôlka, jasle, predajne do 200 m2 predajnej plochy, nevýrobné služby) v stavebnom bloku D1, D4, D5, D6 do výšky max. 10 m od terénu. V stavebnom bloku D3 a D6 na 1. NP zachovať voľný nezastavaný priestor, ako verejný priestor pasáže nadväzujúci na rozsiahlejšie pešie priestranstvo vybavenostného uzlového priestoru, ktorý pokračuje ďalej na severovýchod.

c) v rámci obytnej a vybavenostnej zložky je nutné realizovať aj funkčné plochy slúžiace pre trvalé bývanie a prevádzky vybavenosti vrátane nádvoria, obytnej zelene, oddychových a voľnočasových plôch pre všetky vekové kategórie, manipulačných plôch, dopravné a technické príslušenstvo viazané na potrebu bývania a vybavenosti. V každej samostatne prevádzkovateľnej stavbe musia byť na pozemku stavby umiestnené všetky funkcie súvisiace s funkciou bývania alebo vybavenosti, najmä plochy a priestory pre statickú dopravu slúžiacej pre stavbu (parkovanie osobných motorových vozidiel bývajúcich obyvateľov a zamestnancov) riešené v zmysle príslušnej STN pre stupeň automobilizácie 1:2. Krátkodobé parkovacie státia slúžiace pre návštevníkov môžu byť započítané aj vo verejných priestranstvách s podmienkou, že zostanú verejne prístupné. Vo vyhradených polohách môžu byť umiestnené aj technické zariadenia verejného charakteru zabezpečujúce základnú potrebu pre skupinu stavieb (transformačné stanice, rozvodne, zdroje tepla, a pod.). Zložky vybavenosti v polyfunkcii s bývaním musia byť umiestnené tak, aby ich

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

5.2) **Prípustný spôsob využitia pozemkov a stavieb:**
a) stavby pre trvalé bývanie – bytové domy v zástavbe uličnej kompaktnej;
b) polyfunkčné stavby bývania a občianskej vybavenosti v zástavbe uličnej kompaktnej v stavebných blokoch č. D1, D4, D5, D6, ;
c) pešie komunikácie, verejne prístupné pešie priestranstvá;
d) stavby, zariadenia a plochy technickej infraštruktúry, vedenia technickej infraštruktúry;
e) plochy statickej dopravy (parkoviská, odstavné plochy), spevnené manipulačné plochy;
f) verejná, poloverejná, strešná zeleň;
g) ihriská pre deti a mládež, oddychové a voľnočasové plochy pre obyvateľov;
h) výtvarné diela ,prvky drobnej architektúry;

5.3) **Podmienečne prípustný spôsob využitia pozemkov a stavieb:**
a) služby, drobné prevádzky v parteri stavieb bez negatívneho vplyvu na prevažujúcu funkciu bývania;

5.4) **Neprípustné podmienky využitia pozemkov a stavieb:**
a) výrobné a priemyselné funkcie, prevádzky typu obchodných reťazcov a predajne s predajnou plochou väčšou ako 200 m2, individuálne garáže, doplnkové stavby na chov hospodárskych zvierat, šeliem, nebezpečných exotických zvierat a dravcov;
b) stavby a areály s rekreačnou funkciou (objekty individuálnej rekreácie- chaty).

5.5) **Koeficient zastavanosti stavebného pozemku** Kz ≤ 1,00

5.6) **Koeficient spevnených plôch stavebného pozemku** Ksp ≤ 0,00

5.7) **Index podlažných plôch stavebného pozemku** Ipp ≤ 5,65

5.8) **Koeficient vegetačných plôch stavebného pozemku** Kvp ≥ 0,20
-min. podiel vegetácie na rastlom teréne: 0%;
-max. podiel vegetácie na plochých strechách: 100%;

5.9) **Podlažnosť**: maximálne 6 NP s možnosťou realizácie ustúpeného podlažia ukončeného plochou strechou

6.) ÚZEMNÝ SEKTOR - D3

6.1) **Prevažujúca funkcia: doprava**
Komplexne vybavený sektor, ktorý tvorí výhradne uličný priestor - Ulica Slnečná dolina.
Prioritne dopravný priestor, v ktorom je prípustné umiestňovať inžinierske siete, a určené dopravné stavby. Ide o verejný priestor.
Intervenčná plocha: 8794 m2
a) dopravné plochy, krátkodobé parkovacie státia slúžiace pre návštevníkov, autobusové zastávky - výbočiská, chodníky pre peších a cyklistické cesty;
b) plochy verejnej zelene;
c) v rámci uličného priestoru v oblasti intenzívneho pešieho priestranstva možnosť realizácie drobných objektov OV do 50m^2.

6.2) **Prípustný spôsob využitia pozemkov a stavieb:**

a) miestne cesty;
b) vjazdy do podzemných garáží ;
c) pešie cesty, verejne prístupné pešie priestranstvá;
d) cyklistické cesty;
e) stavby, zariadenia a plochy technickej infraštruktúry, vedenia technickej infraštruktúry;
f) plochy statickej dopravy (parkoviská, odstavné plochy), spevnené manipulačné plochy;
g) verejná, strešná zeleň;
h) ihriská pre deti a mládež, oddychové a voľnočasové plochy pre obyvateľov;
i) výtvarné diela ,prvky drobnej architektúry;
j) verejné osvetlenie;

6.3) **Podmienečne prípustný spôsob využitia pozemkov a stavieb:**
a) drobné objekty občianskej vybavenosti s plošným rozsahom do 50m^2;

6.4) **Neprípustné podmienky využitia pozemkov a stavieb:**
a) výrobné a priemyselné funkcie, individuálne garáže, doplnkové stavby na chov hospodárskych zvierat, šeliem, nebezpečných exotických zvierat a dravcov;
b) trvalé bývanie, rekreačné bývanie .

6.5) **Koeficient zastavanosti stavebného pozemku** Kz ≤ 0,01

6.6) **Koeficient spevnených plôch stavebného pozemku** Ksp ≤ 0,68

6.7) **Index podlažných plôch stavebného pozemku** Ipp ≤ 5,65

6.8) **Koeficient vegetačných plôch stavebného pozemku** Kvp ≥ 0,31
- min. podiel vegetácie na rastlom teréne: 100%;
- max. podiel vegetácie na plochých strechách: 0%;

6.9) **Podlažnosť**: 1NP /drobné objekty OV v oblasti intenzívneho pešieho priestranstva /

7.) ÚZEMNÝ SEKTOR - D4

7.1) **Prevažujúca funkcia: doprava**
Komplexne vybavený sektor, ktorý tvorí uličný priestor - Dražovská ulica.
Prioritne dopravný priestor, v ktorom je prípustné umiestňovať inžinierske siete, a určené dopravné stavby. Ide o verejný priestor.
Intervenčná plocha: 15 638 m2
a) dopravné plochy, krátkodobé parkovacie státia slúžiace pre návštevníkov, autobusové zastávky - výbočiská, chodníky pre peších a cyklistické cesty;
b) plochy verejnej zelene;
c) v rámci uličného priestoru v oblasti intenzívneho pešieho priestranstva možnosť realizácie drobných objektov OV do 50m^2.

7.2) **Prípustný spôsob využitia pozemkov a stavieb:**
a) miestne cesty;
b) vjazdy do podzemných garáží ;
c) pešie cesty, verejne prístupné pešie priestranstvá;
d) cyklistické cesty;
e) stavby, zariadenia a plochy technickej infraštruktúry, vedenia technickej infraštruktúry;
f) plochy statickej dopravy (parkoviská, odstavné plochy), spevnené manipulačné plochy;
g) verejná, strešná zeleň;
h) ihriská pre deti a mládež, oddychové a voľnočasové plochy pre obyvateľov;

i) výtvarné diela ,prvky drobnej architektúry;
j) verejné osvetlenie;

7.3) **Podmienečne prípustný spôsob využitia pozemkov a stavieb:**
a) drobné objekty občianskej vybavenosti s plošným rozsahom do 50m^2;

7.4) **Neprípustné podmienky využitia pozemkov a stavieb:**
a) výrobné a priemyselné funkcie, individuálne garáže, doplnkové stavby na chov hospodárskych zvierat, šeliem, nebezpečných exotických zvierat a dravcov;
b) trvalé bývanie, rekreačné bývanie .

7.5) **Koeficient zastavanosti stavebného pozemku** Kz ≤ 0,02

7.6) **Koeficient spevnených plôch stavebného pozemku** Ksp ≤ 0,62

7.7) **Index podlažných plôch stavebného pozemku** Ipp ≤ 5,65

7.8) **Koeficient vegetačných plôch stavebného pozemku** Kvp ≥ 0,36
- min. podiel vegetácie na rastlom teréne: 100%;
- max. podiel vegetácie na plochých strechách: 0%;

7.9) **Podlažnosť**: 1NP /drobné objekty OV v oblasti intenzívneho pešieho priestranstva /

8.) ÚZEMNÝ SEKTOR - E

8.1) **Prevažujúca funkcia: dopravná a technická infraštruktúra**
Územie Dolnohorskej ulice/územný sektor/.
Intervenčná plocha: 4 917 m2
Komplexne vybavený sektor, ktorý tvorí výhradne uličný priestor- Dolnohorskej ulice.
Prioritne dopravný priestor, v ktorom je prípustné umiestňovať inžinierske siete a určené dopravné stavby.

8.2) **Prípustný spôsob využitia územia:**
a) miestna komunikácia, pešie komunikácie, cyklistický chodník verejne prístupné pešie priestranstvá;
b) stavby, zariadenia a plochy technickej infraštruktúry, vedenia technickej infraštruktúry;
c) plochy statickej dopravy (parkoviská, odstavné plochy);
d) spevnené plochy a zastávky mestskej hromadnej dopravy;
e) uličná, verejná, líniová zeleň;
f) prvky drobnej architektúry;

8.3) **Neprípustné podmienky využitia pozemkov a stavieb:**
Funkcie, stavby a zariadenia nesúvisiace s prevažujúcou funkciou dopravnej a technickej vybavenosti.

8.4) **Koeficient spevnených plôch stavebného pozemku** Ksp ≤ 0,90

8.5) **Koeficient vegetačných plôch stavebného pozemku** Kvp ≥ 0,1

9.) ÚZEMNÝ SEKTOR - F

9.1) **Prevažujúca funkcia: dopravná a technická infraštruktúra**

Územie Prvosienkovej ulice /územný sektor/.
Intervenčná plocha: 10 789 m2
Komplexne vybavený sektor, ktorý tvorí výhradne uličný priestor - Prvosienkovej ulice.
Prioritne dopravný priestor, v ktorom je prípustné umiestňovať inžinierske siete, a určené dopravné stavby.

9.2) **Prípustný spôsob využitia územia:**
a) miestna komunikácia , pešie komunikácie, cyklistický chodník verejne prístupné pešie priestranstvá;
b) stavby, zariadenia a plochy technickej infraštruktúry, vedenia technickej infraštruktúry;
c) plochy statickej dopravy (parkoviská, odstavné plochy);
d) spevnené plochy a zastávky mestskej hromadnej dopravy;
e) uličná, verejná, líniová zeleň;
f) prvky drobnej architektúry;

9.3) **Neprípustné podmienky využitia pozemkov a stavieb:**
Funkcie, stavby a zariadenia nesúvisiace s prevažujúcou funkciou dopravnej a technickej vybavenosti.

9.4) **Koeficient spevnených plôch stavebného pozemku** Ksp ≤ 0,75

9.5) **Koeficient vegetačných plôch stavebného pozemku** Kvp ≥ 0,25

10) Prípustné formy bytovej výstavby vo vymedzenom území zóny Šindolka I., Nitra:

a) rodinný dom a mestská vila - určené pre „čisté bývanie“ v samostatne stojacich objektoch, dvojdomy, alebo v radovej uličnej zástavbe odsadením od uličnej čiary vo vzdialenosti 6 m podľa grafickej časti - výkres č. 5;
b) bytový dom - určený pre „čisté bývanie“ v obytných blokoch v priestorovej forme kompaktná uličná zástavba odsadená od uličnej čiary podľa grafickej časti - výkres č. 5;
c) polyfunkčný bytový dom - určený pre integráciu zložiek základnej a vyššej vybavenosti v obytných, respektíve stavebných blokoch v časti alebo iba v parteri stavby, v polohe zmiešaných území bývania a vybavenosti s podmienkou, že zložky vybavenosti sú vhodné pre integráciu s bývaním a nebudú bývanie svojou prevádzkou obmedzovať.

11) Regulatívy oplotenia stavebných pozemkov územný sektor A a B

11.1) Prípustné formy uličného oplotenia pozemkov rodinných domov:

a) v uličnej čiare zástavby oplotenie rodinných domov nesmie presiahnuť maximálnu výšku 1,80 m od úrovne chodníka, alebo komunikácie priľahlého uličného priestoru;
b) v uličnej čiare môže oplotenie pozostávať z plného murovaného alebo betónového múrika, ktorého výška môže dosiahnuť maximálne 0,90 m od úrovne chodníka, alebo komunikácie priľahlého uličného priestoru. Ostatná časť uličného oplotenia do maximálnej výšky 1,8 m musí byť zhotovená z priehľadného materiálu (pletivo, latky, kovová konštrukcia a pod.);
c) ak tvoria oplotenie murované stĺpiky ich maximálna výška nesmie presiahnuť výšku 1,80 m od úrovne chodníka, alebo komunikácie priľahlého uličného priestoru;
d) oplotenie v polohe uličnej čiary je prípustné riešiť aj v kombinácii nepriehľadných častí (plné murivo s nikou na odpadové nádoby, elektromer, plynomer) a transparentných častí v pomere 30:70, alebo kombináciou živého vegetačného oplotenia, alebo iba vegetačného oplotenia;
e) oplotenie musí byť v súlade s charakterom existujúceho okolitého uličného oplotenia, v uličnej čiare materiálovo a vo forme zosúladené.

11.2) V územných sektoroch nízkopodlažnej obytnej zástavby do 3NP a v stavebnom bloku bytovej zástavby v polohe uličnej čiary, ak nie je polohovo spoločná so stavebnou čiarou, teda v prípadoch zástavby odsadenej od uličnej čiary, je prípustné riešiť oplotenie stavebného pozemku pevným nízkym plotom, alebo „zeleným – tzv. „živým“ plotom do maximálnej výšky 1,2 m, pričom tvarové, materiálové a výškové riešenie oplotenia musí byť v úseku jednotlivých stavieb umiestnených v bloku jednotné a v rámci celého bloku architektonicky zosúladené.

11.3) Prípustné formy oplotenia pozemku medzi susediacimi pozemkami (vnútorné oplotenie):
a) vnútorné oplotenie medzi susediacimi pozemkami s maximálnou výškou 1,8 m od úrovne rastlého terénu pozemku stavby;
b) oplotenie zhotovené z transparentných materiálov – pletiva, alebo v kombinácii so živým plotom zo stálo zelených porastov;
c) plné bariérové oplotenie v rozsahu maximálne 30% z dĺžky jednotlivých úsekov vnútorného oplotenia pozemku;
d) prípustný je betónový základ oplotenia max. do výšky 1,0 m od rastlého terénu pozemku stavby za dodržania celkovej výšky oplotenia 1,8 m.

11.4) Neprípustné formy oplotenia pozemkov:
a) uličné oplotenie z celoplošne nepriehľadnej konštrukcie s výškou nad 1,2 m od úrovne chodníka, alebo komunikácie priľahlého uličného priestoru;
b) uličné oplotenie s výškou nad 1,8 m od úrovne chodníka, alebo komunikácie priľahlého uličného priestoru;
c) vnútorné oplotenie medzi susediacimi pozemkami z celoplošne nepriehľadnej konštrukcie;
d) vnútorné oplotenie medzi susediacimi pozemkami s výškou nad 1,8 m od úrovne rastlého terénu pozemku stavby;
e) oplotenie zasahujúce do rozhľadového poľa pripojenia stavby na komunikáciu;
f) oplotenie, ktoré ohrozuje bezpečnosť účastníkov cestnej premávky a iných osôb.

Dodatok a zmena v kapitole:
B11 Pozemky na verejnoprospešné stavby, stavebnú uzáveru, a na vykonanie asanácii
V podkapitole:
Verejnoprospešné stavby vyplývajúce z návrhu ÚPN zóny Šindolka I.
V časti:
Dopravné, technické:
Text sa v plnom rozsahu ruší a nahrádza nasledovným textom:
a) VPS UPNZ 1: cestná komunikácia a verejný priestor, ulica, TI. Úprava podľa požadovaného šírkového parametra.
b) VPS UPNZ 2 :cestná komunikácia a verejný priestor, ulica, TI. Úprava podľa požadovaného šírkového parametra.
c) VPS UPNZ 3 :cestná komunikácia a verejný priestor, ulica, TI. Úprava podľa požadovaného šírkového parametra.
d) VPS UPNZ 4 :cestná komunikácia a verejný priestor, ulica, TI. Úprava podľa požadovaného šírkového parametra.
e) VPS UPNZ 5 :cestná komunikácia a verejný priestor- obytná ulica ,TI. Úprava podľa požadovaného šírkového parametra.
f) VPS UPNZ 6 :cestná komunikácia a verejný priestor- obytná ulica, TI. Úprava podľa požadovaného šírkového parametra.

g) VPS UPNZ 7 :cestná komunikácia a verejný priestor- peší chodník, verejná zeleň, TI, Úprava podľa požadovaného šírkového parametra.
i) VPS UPNZ 9 :cestná komunikácia a verejný priestor, ulica, TI. Úprava podľa požadovaného šírkového parametra.
j) VPS UPNZ 10 :cestná komunikácia a verejný priestor- obytná ulica TI. Úprava podľa požadovaného šírkového parametra.
k) VPS UPNZ 11 :cestná komunikácia a verejný priestor, ulica, TI. Úprava podľa požadovaného šírkového parametra.
l) VPS UPNZ 12 :verejný priestor, pešie priestranstvo, verejná zeleň, TI.
m) VPS UPNZ 13 :cestná komunikácia a verejný priestor, TI, zaslepenie Dražovskej ulice Úprava podľa požadovaného šírkového parametra.
n) VPS UPNZ 14 :STL plynovod prípojný, 22 kV elektrické káblové vedenie v smere do TS 0051 203, kanalizačný zberač stoka „D“ DN400 (až po jestvujúcu kanalizáciu DN 1000 Dolnohorská ulica).
o) VPS UPNZ 15 : 22 kV elektrické káblové vedenie ,TS 1 nová, detské ihrisko, dopravné plochy a parkoviská, sprievodná zeleň.

8. Záver- návrh ďalšieho postupu

Schválená dokumentácia zmien a doplnkov č.1 ÚPN-Z Šindolka I., Nitra bude uložená spolu s kompletnou pôvodnou schválenou dokumentáciou ÚPN obce na mieste uloženia pôvodnej dokumentácie ÚPN-Z Šindolka I., Nitra.
Mesto po schválení zmien a doplnkov č.1 ÚPN-Z Šindolka I., Nitra , záväzné časti vyhlási všeobecne záväzným nariadením. Obstarávateľ zverejní záväzné časti ÚPN-Z doručením dotknutým orgánom štátnej správy a vyvesením na úradnej tabuli. Schválenú dokumentáciu zmien a doplnkov č.1 ÚPN-Z Šindolka I., Nitra obstarávateľ označí schvaľovacou doložkou, zverejní oznam o schválení dokumentácie zmien a doplnkov a dokumentáciu uloží v zmysle §28 Stavebného zákona.

9. Návrh zmien a doplnkov č.1 záväznej časti ÚPN - Z Šindolka I., Nitra

V názve:

C Záväzná časť

Dopĺňa sa:

„ÚPN - Z Šindolka I., Nitra v znení ZaD č.1 “

V úvode v bode: 1
Ruší sa: „Územný plán zóny Šindolka I., Nitra“
Dopĺňa sa: „ZaD č.1 ÚPN-Z Šindolka I.,Nitra“

V bode: 2
Ruší sa: „Územný plán zóny Šindolka I., Nitra“
Dopĺňa sa: „ZaD č.1 ÚPN-Z Šindolka I.,Nitra“
Ruší sa:
„a) regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb;
b) regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia;
c) regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok;
d) určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb;
e) regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby a do ostatnej krajiny;
f) požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov;
g) umiestnenie zelene a ostatných prvkov územného systému ekologickej stability na jednotlivých pozemkoch;
h) etapizáciu a vecnú a časovú koordináciu uskutočňovania výstavby v území;
i) pozemky na verejnoprospešné stavby, stavebnú uzáveru a vykonanie nevyhnutnej asanácie;
j) zoznam verejnoprospešných stavieb. “

V bode: 4
Ruší sa: „Územný plán zóny Šindolka I., Nitra“
Dopĺňa sa: „ZaD č.1 ÚPN-Z Šindolka I.,Nitra“

Dopĺňa sa časť:

„OBSAH

C Záväzná časť

C1 Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb
C2 Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia
C3 Zásady a regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok
C4 Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb
C5 Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby, do pamiatkových zón, pamiatkových rezervácii a do ostatnej krajiny

C6 Určenie stavieb na ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavby
C7 Požiadavky na delenie a scelovanie pozemkov
C8 Požiadavky na verejnoprospešné stavby, na vykonanie asanácii v riešenom území
C9 Zoznam verejnoprospešných stavieb
C10 Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb
C11 Záver návrh ďaľšieho postupu“

V kapitole:
C1 Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb

V časti:
1) ÚZEMNÝ SEKTOR – A
V bode:
1.1) **Prevažujúca funkcia bývanie....**
Vo vete: Na stavebných pozemkoch:
Ruší sa: „A94, A83, A71, A60, A49, A44, A24 “
Dopĺňa sa: „A89, A78, A66, A55, A44, A40, A21“
Ďalej dopĺňa sa:„ , ktoré bude pokračovaním stromoradia v ul. Prvosienková.“
V bode:
1.2) **Prípustný spôsob využitia pozemkov a stavieb:**
V odseku:
b) miestne cesty...
Dopĺňa sa:„ v súlade s platnými STN“
Ruší sa:„ komunikácie“
Dopĺňa sa: „ cesty“
Ruší sa odsek :
„d) obytná ulica - ulica s prvkami upokojenia dopravy, okrem dopravnej funkcie aj funkcia pobytová so zdôraznenou zeleňou- stromoradie, aleje a prvky drobnej architektúry.
V spoločnom dopravnom priestore je umožnený peší pohyb, cyklistická, automobilová doprava, pobyt osôb za podmienok stanovených platnými pravidlami cestnej premávky (cesty funkčnej triedy D1);“
V bode:
1.3) **Podmienečne prípustný spôsob využitia pozemkov a stavieb:**
V odseku: -doplnkové drobné stavby...
Dopĺňa sa: „a koeficientu vegetačných plôch;“
Dopĺňajú sa odseky:
„ -pergoly, prístrešky- stavby na ochranu parkovacích miesta a odstavných státí medzi stavebnou a uličnou čiarou ;
-v hornej, severovýchodnej časti sektora pri pri stavebných pozemkoch dvojdomov /napr.A56-A57/ v dotyku so svahmi Dolnohorskej ulice sa po preukázaní nevyhnutnosti vybudovať v súvislosti so svažitým terénom povoľuje budovanie dvoch oddelených vjazdov pre každú z oboch častí dvojdomu. Ide o spevnenú plochu vjazd/vstup s limitovanou šírkou najviac 6,2m.“

V bode:
1.5) **Koeficient zastavanosti stavebného pozemku (Kz):**
Ruší sa odsek :
„a) v oblasti obytná ulica Kz ≤ 0,40“
V odseku: b) s voľne stojacimi RD...
Ruší sa: „mimo obytných ulíc Kz ≤ 0,30 “
Dopĺňa sa: „Kz ≤ 0,40“
V odseku:
c) pre dvojdomy...
Ruší sa: „Kz ≤ 0,35“
Dopĺňa sa: „ Kz ≤ 0,40“

V bode:
1.6) **Koeficient spevnených plôch stavebného pozemku (Ksp):**
Ruší sa odsek :

a) v oblasti obytná ulica Ksp ≤ 0,20
V odseku: b) s voľne stojacimi RD...
Ruší sa: „mimo obytných ulíc “

V bode:
1.7) **Index podlažných plôch stavebného pozemku (Ipp)**:
Ruší sa odsek :
„a) v oblasti obytná ulica Ipp ≤ 0,8“
V odseku: b) s voľne stojacimi RD...
Ruší sa: „ Ipp ≤ 0,6“
Dopĺňa sa : „ Ipp ≤ 0,8“
V odseku: c) pre dvojdomy...
Ruší sa: „Ipp ≤ 0,7 “
Dopĺňa sa: „ Ipp ≤ 0,8“

V bode:
1.8) **Koeficient vegetačných plôch stavebného pozemku** (Kvp):
Ruší sa odsek :
„a) v oblasti obytná ulica Kvp ≥ 0,4“
V odseku: b) v oblasti s voľne stojacimi RD...
Ruší sa: „mimo obytných ulíc “
Dopĺňa sa :
„minimálny podiel vegetácie na rastlom teréne: 78%
minimálny podiel vegetácie na plochých strechách: 22%“

V bode:
c) pre dvojdomy...
Ruší sa: „Kvp ≥ 0,3 “
Dopĺňa sa :
„Kvp ≥ 0,35
minimálny podiel vegetácie na rastlom teréne: 86%
minimálny podiel vegetácie na plochých strechách: 14%“

V časti:
2.) <u>ÚZEMNÝ SEKTOR - B</u>
V bode:
2.2) **Prípustný spôsob využitia pozemkov a stavieb:**
V odseku: b) miestne cesty...
Dopĺňa sa:„ v súlade s platnými STN“
Ruší sa: „ komunikácie “
Dopĺňa sa:„ cesty“
Ruší sa odsek :
„d) obytná ulica;“

V bode:
2.5) **Koeficient zastavanosti stavebného pozemku**
Ruší sa: „Kz ≤ 0,30“
Dopĺňa sa: „ Kz ≤ 0,40“
V bode:
2.6) **Koeficient spevnených plôch stavebného pozemku**
Ruší sa: **„**Ksp ≤ 0,30“
Dopĺňa sa:„ Ksp ≤ 0,20“
V bode:

2.7) **Index podlažných plôch stavebného pozemku**
Ruší sa: **„** Ipp ≤ 0,9 “
Dopĺňa sa:„ Ipp ≤ 1,2“
V bode:
2.8) **Koeficient vegetačných plôch stavebného pozemku...**
Dopĺňa sa:
„minimálny podiel vegetácie na rastlom teréne: 80%
minimálny podiel vegetácie na plochých strechách: 20%“

V časti:
3.) ÚZEMNÝ SEKTOR - C
V bode:
3.2) **Prípustný spôsob využitia pozemkov a stavieb:**
V odseku:
c) miestne cesty, pešie...
Ruší sa: „komunikácie “
Dopĺňa sa:„ cesty,“
Dopĺňa sa odsek:
„j) oporné steny a oporné sústavy;“

V bode:
3.6) **Koeficient spevnených plôch stavebného pozemku...**
Ruší sa: **„**Ksp ≤ 0,50“
Dopĺňa sa:„ Ksp ≤ 0,57“
V bode:
3.8) **Koeficient vegetačných plôch stavebného pozemku...**
Ruší sa: **„**Kvp ≥ 0,2“
Dopĺňa sa:„ Kvp ≥ 0,13“

Ruší sa:
„4.) ÚZEMNÝ SEKTOR - D
4.1) **Prevažujúca funkcia: bývanie vo forme stredno-podlažnej hromadnej bytovej výstavby (HBV) s doplnkovou občianskou vybavenosťou**
Územie /územný sektor/ bývalých viníc, dlhodobo bez využitia, Dražovská ulica s dopravným zaslepením.
Intervenčná plocha: 46 149 m2
a) plochy pre bývanie a polyfunkciu bývania základnej a/alebo vyššej občianskej vybavenosti s prevahou zložky bývania, pri podiele zložky základnej vybavenosti do 25% podielu podlažnej plochy bloku, umiestnenej v priestoroch parteru, najviac do úrovne 2NP;
b) plochy zariadení základnej vybavenosti nenáročných na dopravnú obsluhu (škôlka, jasle, predajne do 200 m2 predajnej plochy, nevýrobné služby) v stavebnom bloku D7 do výšky max. 10 m od terénu. V stavebnom bloku D7 na 1 NP zachovať v celej šírke voľný nezastavaný priestor, ako verejný priestor pasáže naväzujúci na rozsiahlejšie pešie priestranstvo vybavenostného uzlového priestoru, ktorý pokračuje ďalej na severovýchod.
c) v rámci obytnej a vybavenostnej zložky je nutné realizovať aj funkčné plochy slúžiace pre trvalé bývanie a prevádzky vybavenosti vrátane nádvoria, obytnej zelene, oddychových a voľnočasových plôch pre všetky vekové kategórie, manipulačných plôch, dopravné a technické príslušenstvo viazané na potrebu bývania a vybavenosti. V každej samostatne prevádzkovateľnej stavbe musia byť na pozemku stavby umiestnené všetky funkcie súvisiace s funkciou bývania alebo vybavenosti, najmä plochy a priestory pre statickú dopravu slúžiacej pre stavbu (parkovanie osobných motorových vozidiel bývajúcich obyvateľov a zamestnancov) riešené v zmysle príslušnej STN pre stupeň automobilizácie

1:2. Krátkodobé parkovacie státia slúžiace pre návštevníkov môžu byť započítané aj vo verejných priestranstvách s podmienkou, že zostanú verejne prístupné. Vo vyhradených polohách môžu byť umiestnené aj technické zariadenia verejného charakteru zabezpečujúce základnú potrebu pre skupinu stavieb (transformačné stanice, rozvodne, zdroje tepla, a pod.). Zložky vybavenosti v polyfunkcii s bývaním musia byť umiestnené tak, aby ich prevádzka neobmedzovala bývanie a nemala negatívny vplyv na bývanie. Vo vyhradených polohách polyfunkcie bývania a základnej vybavenosti môžu byť umiestnené len objekty pre bývanie, integrácia so základnou vybavenosťou je iba možnosťou a nie je podmienkou.

4.2) **Prípustný spôsob využitia pozemkov a stavieb:**
a) stavby pre trvalé bývanie – bytové domy v zástavbe uličnej kompaktnej;
b) polyfunkčné stavby bývania a občianskej vybavenosti v zástavbe uličnej kompaktnej v stavebných blokoch č. D1, D4, D5, D6, D8, D9, D10**,** D11, D12;
c) stavby občianskej vybavenosti typu obchod a služby, predškolské a mimoškolské zariadenia pre deti a mládež, zariadenia verejného stravovania, ambulantné zdravotnícke zariadenia, sociálne zariadenia pre seniorov v zástavbe uličnej kompaktnej v stavebných blokoch č. D6, D7, D10;
d) miestne cesty, pešie komunikácie, verejne prístupné pešie priestranstvá, námestie;
e) stavby, zariadenia a plochy technickej infraštruktúry, vedenia technickej infraštruktúry;
f) plochy statickej dopravy (parkoviská, odstavné plochy), spevnené manipulačné plochy;
g) spevnené plochy a zastávky mestskej hromadnej dopravy;
h) uličná, verejná, líniová zeleň;
i) ihrisko pre deti a mládež, oddychové a voľnočasové plochy pre obyvateľov;
j) prvky drobnej architektúry;
k) v stavebnom bloku D7 riešiť priechod resp. pasáž v celej šírke ulice ako verejný priestor.

4.3) **Podmienečne prípustný spôsob využitia pozemkov a stavieb:**
a) elektro - nabíjacie stanice elektromobilov integrované v rámci plôch statickej dopravy;
b) služby, drobné prevádzky v parteri stavieb bez negatívneho vplyvu na prevažujúcu funkciu bývania;

4.4) **Neprípustné podmienky využitia pozemkov a stavieb:**
a) výrobné a priemyselné funkcie, prevádzky typu obchodných reťazcov a predajne s predajnou plochou väčšou ako 200 m2, individuálne garáže, doplnkové stavby na chov hospodárskych zvierat, šeliem, nebezpečných exotických zvierat a dravcov;
b) stavby a areály s rekreačnou funkciou (rekreačné chaty, objekty a areály).

4.5) **Koeficient zastavanosti stavebného pozemku** Kz ≤ 0,30

4.6) **Koeficient spevnených plôch stavebného pozemku** Ksp ≤ 0,35

4.7) **Index podlažných plôch stavebného pozemku** Ipp ≤ 1,8

4.8) **Koeficient vegetačných plôch stavebného pozemku** Kvp ≥ 0,35

4.9) **Podlažnosť**: maximálne 6 NP s možnosťou realizácie ustúpeného podlažia ukončeného plochou strechou

5) Prípustné formy bytovej výstavby vo vymedzenom území zóny Šindolka I., Nitra:
a) rodinný dom a mestská vila - určené pre „čisté bývanie“ v samostatne stojacich objektoch, dvojdomy, alebo v radovej uličnej zástavbe odsadením od uličnej čiary vo vzdialenosti 6 m podľa grafickej časti - výkres č. 5;

b) bytový dom - určený pre „čisté bývanie“ v obytných blokoch v priestorovej forme kompaktná uličná zástavba odsadená od uličnej čiary podľa grafickej časti - výkres č. 5;
c) polyfunkčný bytový dom - určený pre integráciu zložiek základnej a vyššej vybavenosti v obytných, respektíve stavebných blokoch v časti alebo iba v parteri stavby, v polohe zmiešaných území bývania a vybavenosti s podmienkou, že zložky vybavenosti sú vhodné pre integráciu s bývaním a nebudú bývanie svojou prevádzkou obmedzovať.

6) Regulatívy oplotenia stavebných pozemkov územný sektor A a B
6.1) **Prípustné formy uličného oplotenia pozemkov rodinných domov:**
a) v uličnej čiare zástavby oplotenie rodinných domov nesmie presiahnuť maximálnu výšku 1,80 m od úrovne chodníka, alebo komunikácie priľahlého uličného priestoru;
b) v uličnej čiare môže oplotenie pozostávať z plného murovaného alebo betónového múrika, ktorého výška môže dosiahnuť maximálne 0,90 m od úrovne chodníka, alebo komunikácie priľahlého uličného priestoru. Ostatná časť uličného oplotenia do maximálnej výšky 1,8 m musí byť zhotovená z priehľadného materiálu (pletivo, latky, kovová konštrukcia a pod.);
c) ak tvoria oplotenie murované stĺpiky ich maximálna výška nesmie presiahnuť výšku 1,80 m od úrovne chodníka, alebo komunikácie priľahlého uličného priestoru;
d) oplotenie v polohe uličnej čiary je prípustné riešiť aj v kombinácii nepriehľadných častí (plné murivo s nikou na odpadové nádoby, elektromer, plynomer) a transparentných častí v pomere 30:70, alebo kombináciou živého vegetačného oplotenia, alebo iba vegetačného oplotenia;
e) oplotenie musí byť v súlade s charakterom existujúceho okolitého uličného oplotenia, v uličnej čiare materiálovo a vo forme zosúladené.

6.2) V územných sektoroch nízkopodlažnej obytnej zástavby do 3NP a v stavebnom bloku bytovej zástavby v polohe uličnej čiary, ak nie je polohovo spoločná so stavebnou čiarou, teda v prípadoch zástavby odsadenej od uličnej čiary, je prípustné riešiť oplotenie stavebného pozemku pevným nízkym plotom, alebo „zeleným – tzv. „živým“ plotom do maximálnej výšky 1,2 m, pričom tvarové, materiálové a výškové riešenie oplotenia musí byť v úseku jednotlivých stavieb umiestnených v bloku jednotné a v rámci celého bloku architektonicky zosúladené.

6.3) **Prípustné formy oplotenia pozemku medzi susediacimi pozemkami (vnútorné oplotenie):**
a) vnútorné oplotenie medzi susediacimi pozemkami s maximálnou výškou 1,8 m od úrovne rastlého terénu pozemku stavby;
b) oplotenie zhotovené z transparentných materiálov – pletiva, alebo v kombinácii so živým plotom zo stálo zelených porastov;
c) plné bariérové oplotenie v rozsahu maximálne 30% z dĺžky jednotlivých úsekov vnútorného oplotenia pozemku;
d) prípustný je betónový základ oplotenia max. do výšky 1,0 m od rastlého terénu pozemku stavby za dodržania celkovej výšky oplotenia 1,8 m.

6.4) **Neprípustné formy oplotenia pozemkov:**
a) uličné oplotenie z celoplošne nepriehľadnej konštrukcie s výškou nad 1,2 m od úrovne chodníka, alebo komunikácie priľahlého uličného priestoru;
b) uličné oplotenie s výškou nad 1,8 m od úrovne chodníka, alebo komunikácie priľahlého uličného priestoru;
c) vnútorné oplotenie medzi susediacimi pozemkami z celoplošne nepriehľadnej konštrukcie;
d) vnútorné oplotenie medzi susediacimi pozemkami s výškou nad 1,8 m od úrovne rastlého terénu pozemku stavby;
e) oplotenie zasahujúce do rozhľadového poľa pripojenia stavby na komunikáciu;

f) oplotenie, ktoré ohrozuje bezpečnosť účastníkov cestnej premávky a iných osôb. “

Dopĺňa sa:

„4.) ÚZEMNÝ SEKTOR - D1

4.1) **Prevažujúca funkcia: bývanie vo forme stredno-podlažnej hromadnej bytovej výstavby (HBV) s doplnkovou občianskou vybavenosťou**

Územie bývalých viníc, dlhodobo bez využitia. Dražovská ulica s dopravným zaslepením.
Intervenčná plocha: 12 613 m2

a) plochy pre bývanie a polyfunkciu bývania a občianskej vybavenosti s prevahou zložky bývania, pri podiele zložky základnej vybavenosti do 25% podielu podlažnej plochy bloku, umiestnenej v priestoroch parteru, najviac do úrovne 2NP;

b) plochy zariadení základnej vybavenosti nenáročných na dopravnú obsluhu (škôlka, jasle, predajne do 200 m2 predajnej plochy, nevýrobné služby) v stavebnom bloku D8, D9, D10 do výšky max. 10 m od terénu. V stavebnom bloku D9 na 1 NP zachovať voľný nezastavaný priestor, ako verejný priestor pasáže nadväzujúci na rozsiahlejšie pešie priestranstvo vybavenostného uzlového priestoru, ktorý pokračuje ďalej na severovýchod.

c) v rámci obytnej a vybavenostnej zložky je nutné realizovať aj funkčné plochy slúžiace pre trvalé bývanie a prevádzky vybavenosti vrátane nádvoria, obytnej zelene, oddychových a voľnočasových plôch pre všetky vekové kategórie, manipulačných plôch, dopravné a technické príslušenstvo viazané na potrebu bývania a vybavenosti. V každej samostatne prevádzkovateľnej stavbe musia byť na pozemku stavby umiestnené všetky funkcie súvisiace s funkciou bývania alebo vybavenosti, najmä plochy a priestory pre statickú dopravu slúžiacej pre stavbu (parkovanie osobných motorových vozidiel bývajúcich obyvateľov a zamestnancov) riešené v zmysle príslušnej STN pre stupeň automobilizácie 1:2. Krátkodobé parkovacie státia slúžiace pre návštevníkov môžu byť započítané aj vo verejných priestranstvách s podmienkou, že zostanú verejne prístupné. Vo vyhradených polohách môžu byť umiestnené aj technické zariadenia verejného charakteru zabezpečujúce základnú potrebu pre skupinu stavieb (transformačné stanice, rozvodne, zdroje tepla, a pod.). Zložky vybavenosti v polyfunkcii s bývaním musia byť umiestnené tak, aby ich prevádzka neobmedzovala bývanie a nemala negatívny vplyv na bývanie. Vo vyhradených polohách polyfunkcie bývania a vybavenosti môžu byť umiestnené aj len objekty pre bývanie, integrácia so základnou vybavenosťou je iba možnosťou a nie je podmienkou.

4.2) **Prípustný spôsob využitia pozemkov a stavieb:**

a) stavby pre trvalé bývanie – bytové domy v zástavbe uličnej kompaktnej;
b) polyfunkčné stavby bývania a občianskej vybavenosti v zástavbe uličnej kompaktnej v stavebných blokoch č. D8, D9, D10;
c) pešie komunikácie, verejne prístupné pešie priestranstvá;
d) stavby, zariadenia a plochy technickej infraštruktúry, vedenia technickej infraštruktúry;
e) plochy statickej dopravy (parkoviská, odstavné plochy), spevnené manipulačné plochy;
f) verejná, poloverejná, strešná zeleň;
g) ihriská pre deti a mládež, oddychové a voľnočasové plochy pre obyvateľov;
h) výtvarné diela ,prvky drobnej architektúry;

4.3) **Podmienečne prípustný spôsob využitia pozemkov a stavieb:**

a) služby, drobné prevádzky v parteri stavieb bez negatívneho vplyvu na prevažujúcu funkciu bývania;

4.4) **Neprípustné podmienky využitia pozemkov a stavieb:**

a) výrobné a priemyselné funkcie, prevádzky typu obchodných reťazcov a predajne s predajnou plochou väčšou ako 200 m2, individuálne garáže, doplnkové stavby na chov hospodárskych zvierat, šeliem, nebezpečných exotických zvierat a dravcov;
b) stavby a areály s rekreačnou funkciou (objekty individuálnej rekreácie-chaty).

4.5) **Koeficient zastavanosti stavebného pozemku** Kz ≤ 1,00

4.6) **Koeficient spevnených plôch stavebného pozemku** Ksp ≤ 0,00

4.7) **Index podlažných plôch stavebného pozemku** Ipp ≤ 5,65

4.8) **Koeficient vegetačných plôch stavebného pozemku** Kvp ≥ 0,27
-min.podiel vegetácie na rastlom teréne:0%;
-max..podiel vegetácie na plochých strechách:100%;

4.9) **Podlažnosť**: maximálne 6 NP s možnosťou realizácie ustúpeného podlažia ukončeného plochou strechou .

5.) ÚZEMNÝ SEKTOR - D2

5.1) **Prevažujúca funkcia: bývanie vo forme stredno-podlažnej hromadnej bytovej výstavby (HBV) s doplnkovou občianskou vybavenosťou**
Územie bývalých viníc, dlhodobo bez využitia. Dražovská ulica s dopravným zaslepením.
Intervenčná plocha: 9 205 m2
a) plochy pre bývanie a polyfunkciu bývania a občianskej vybavenosti s prevahou zložky bývania, pri podiele zložky základnej vybavenosti do 25% podielu podlažnej plochy bloku, umiestnenej v priestoroch parteru, najviac do úrovne 2NP;

b) plochy zariadení základnej vybavenosti nenáročných na dopravnú obsluhu (škôlka, jasle, predajne do 200 m2 predajnej plochy, nevýrobné služby) v stavebnom bloku D1, D4, D5, D6 do výšky max. 10 m od terénu. V stavebnom bloku D3 a D6 na 1. NP zachovať voľný nezastavaný priestor, ako verejný priestor pasáže nadväzujúci na rozsiahlejšie pešie priestranstvo vybavenostného uzlového priestoru, ktorý pokračuje ďalej na severovýchod.

c) v rámci obytnej a vybavenostnej zložky je nutné realizovať aj funkčné plochy slúžiace pre trvalé bývanie a prevádzky vybavenosti vrátane nádvoria, obytnej zelene, oddychových a voľnočasových plôch pre všetky vekové kategórie, manipulačných plôch, dopravné a technické príslušenstvo viazané na potrebu bývania a vybavenosti. V každej samostatne prevádzkovateľnej stavbe musia byť na pozemku stavby umiestnené všetky funkcie súvisiace s funkciou bývania alebo vybavenosti, najmä plochy a priestory pre statickú dopravu slúžiacej pre stavbu (parkovanie osobných motorových vozidiel bývajúcich obyvateľov a zamestnancov) riešené v zmysle príslušnej STN pre stupeň automobilizácie 1:2. Krátkodobé parkovacie státia slúžiace pre návštevníkov môžu byť započítané aj vo verejných priestranstvách s podmienkou, že zostanú verejne prístupné. Vo vyhradených polohách môžu byť umiestnené aj technické zariadenia verejného charakteru zabezpečujúce základnú potrebu pre skupinu stavieb (transformačné stanice, rozvodne, zdroje tepla, a pod.). Zložky vybavenosti v polyfunkcii s bývaním musia byť umiestnené tak, aby ich prevádzka neobmedzovala bývanie a nemala negatívny vplyv na bývanie. Vo vyhradených polohách polyfunkcie bývania a vybavenosti môžu byť umiestnené aj len objekty pre bývanie, integrácia so základnou vybavenosťou je iba možnosťou a nie je podmienkou.

5.2) **Prípustný spôsob využitia pozemkov a stavieb:**
a) stavby pre trvalé bývanie – bytové domy v zástavbe uličnej kompaktnej;

b) polyfunkčné stavby bývania a občianskej vybavenosti v zástavbe uličnej kompaktnej v stavebných blokoch č. D1, D4, D5, D6, ;
c) pešie komunikácie, verejne prístupné pešie priestranstvá;
d) stavby, zariadenia a plochy technickej infraštruktúry, vedenia technickej infraštruktúry;
e) plochy statickej dopravy (parkoviská, odstavné plochy), spevnené manipulačné plochy;
f) verejná, poloverejná, strešná zeleň;
g) ihriská pre deti a mládež, oddychové a voľnočasové plochy pre obyvateľov;
h) výtvarné diela ,prvky drobnej architektúry;

5.3) **Podmienečne prípustný spôsob využitia pozemkov a stavieb:**
a) služby, drobné prevádzky v parteri stavieb bez negatívneho vplyvu na prevažujúcu funkciu bývania;

5.4) **Neprípustné podmienky využitia pozemkov a stavieb:**
a) výrobné a priemyselné funkcie, prevádzky typu obchodných reťazcov a predajne s predajnou plochou väčšou ako 200 m2, individuálne garáže, doplnkové stavby na chov hospodárskych zvierat, šeliem, nebezpečných exotických zvierat a dravcov;
b) stavby a areály s rekreačnou funkciou (objekty individuálnej rekreácie- chaty).

5.5) **Koeficient zastavanosti stavebného pozemku** Kz ≤ 1,00

5.6) **Koeficient spevnených plôch stavebného pozemku** Ksp ≤ 0,00

5.7) **Index podlažných plôch stavebného pozemku** Ipp ≤ 5,65

5.8) **Koeficient vegetačných plôch stavebného pozemku** Kvp ≥ 0,20
-min. podiel vegetácie na rastlom teréne: 0%;
-max. podiel vegetácie na plochých strechách: 100%;

5.9) **Podlažnosť**: maximálne 6 NP s možnosťou realizácie ustúpeného podlažia ukončeného plochou strechou

6.) ÚZEMNÝ SEKTOR - D3

6.1) **Prevažujúca funkcia: doprava**
Komplexne vybavený sektor, ktorý tvorí výhradne uličný priestor - Ulica Slnečná dolina.
Prioritne dopravný priestor, v ktorom je prípustné umiestňovať inžinierske siete, a určené dopravné stavby. Ide o verejný priestor.
Intervenčná plocha: 8794 m2
a) dopravné plochy, krátkodobé parkovacie státia slúžiace pre návštevníkov, autobusové zastávky - výbočiská, chodníky pre peších a cyklistické cesty;
b) plochy verejnej zelene;
c) v rámci uličného priestoru v oblasti intenzívneho pešieho priestranstva možnosť realizácie drobných objektov OV do 50m^2.

6.2) **Prípustný spôsob využitia pozemkov a stavieb:**
a) miestne cesty;
b) vjazdy do podzemných garáží ;
c) pešie cesty, verejne prístupné pešie priestranstvá;
d) cyklistické cesty;
e) stavby, zariadenia a plochy technickej infraštruktúry, vedenia technickej infraštruktúry;
f) plochy statickej dopravy (parkoviská, odstavné plochy), spevnené manipulačné plochy;
g) verejná, strešná zeleň;

h) ihriská pre deti a mládež, oddychové a voľnočasové plochy pre obyvateľov;
i) výtvarné diela ,prvky drobnej architektúry;
j) verejné osvetlenie;

6.3) **Podmienečne prípustný spôsob využitia pozemkov a stavieb:**
a) drobné objekty občianskej vybavenosti s plošným rozsahom do 50m^2;

6.4) **Neprípustné podmienky využitia pozemkov a stavieb:**
a) výrobné a priemyselné funkcie, individuálne garáže, doplnkové stavby na chov hospodárskych zvierat, šeliem, nebezpečných exotických zvierat a dravcov;
b) trvalé bývanie, rekreačné bývanie .

6.5) **Koeficient zastavanosti stavebného pozemku** Kz ≤ 0,01

6.6) **Koeficient spevnených plôch stavebného pozemku** Ksp ≤ 0,68

6.7) **Index podlažných plôch stavebného pozemku** Ipp ≤ 5,65

6.8) **Koeficient vegetačných plôch stavebného pozemku** Kvp ≥ 0,31
- min. podiel vegetácie na rastlom teréne: 100%;
- max. podiel vegetácie na plochých strechách: 0%;

6.9) **Podlažnosť**: 1NP /drobné objekty OV v oblasti intenzívneho pešieho priestranstva /

7.) ÚZEMNÝ SEKTOR - D4

7.1) **Prevažujúca funkcia: doprava**
Komplexne vybavený sektor, ktorý tvorí uličný priestor - Dražovská ulica.
Prioritne dopravný priestor, v ktorom je prípustné umiestňovať inžinierske siete, a určené dopravné stavby. Ide o verejný priestor.
Intervenčná plocha: 15 638 m2
a) dopravné plochy, krátkodobé parkovacie státia slúžiace pre návštevníkov, autobusové zastávky - výbočiská, chodníky pre peších a cyklistické cesty;
b) plochy verejnej zelene;
c) v rámci uličného priestoru v oblasti intenzívneho pešieho priestranstva možnosť realizácie drobných objektov OV do 50m^2.

7.2) **Prípustný spôsob využitia pozemkov a stavieb:**
a) miestne cesty;
b) vjazdy do podzemných garáží ;
c) pešie cesty, verejne prístupné pešie priestranstvá;
d) cyklistické cesty;
e) stavby, zariadenia a plochy technickej infraštruktúry, vedenia technickej infraštruktúry;
f) plochy statickej dopravy (parkoviská, odstavné plochy), spevnené manipulačné plochy;
g) verejná, strešná zeleň;
h) ihriská pre deti a mládež, oddychové a voľnočasové plochy pre obyvateľov;
i) výtvarné diela ,prvky drobnej architektúry;
j) verejné osvetlenie;

7.3) **Podmienečne prípustný spôsob využitia pozemkov a stavieb:**
a) drobné objekty občianskej vybavenosti s plošným rozsahom do 50m^2;

7.4) **Neprípustné podmienky využitia pozemkov a stavieb:**

a) výrobné a priemyselné funkcie, individuálne garáže, doplnkové stavby na chov hospodárskych zvierat, šeliem, nebezpečných exotických zvierat a dravcov;
b) trvalé bývanie, rekreačné bývanie .

7.5) **Koeficient zastavanosti stavebného pozemku** Kz ≤ 0,02

7.6) **Koeficient spevnených plôch stavebného pozemku** Ksp ≤ 0,62

7.7) **Index podlažných plôch stavebného pozemku** Ipp ≤ 5,65

7.8) **Koeficient vegetačných plôch stavebného pozemku** Kvp ≥ 0,36
- min. podiel vegetácie na rastlom teréne: 100%;
- max. podiel vegetácie na plochých strechách: 0%;

7.9) **Podlažnosť**: 1NP /drobné objekty OV v oblasti intenzívneho pešieho priestranstva /“

Ruší sa: Číselné označenie časti : **„ 7. “** pre **ÚZEMNÝ SEKTOR - E**
Dopĺňa sa: číselné označenie časti : **„ 8. “** pre **ÚZEMNÝ SEKTOR - E**

Ruší sa: Číselné označenie časti : **„ 8.“** pre **ÚZEMNÝ SEKTOR - F**
Dopĺňa sa: číselné označenie časti : **„ 9.“** pre **ÚZEMNÝ SEKTOR - F**

Dopĺňajú sa časti:

„10) Prípustné formy bytovej výstavby vo vymedzenom území zóny Šindolka I., Nitra:

a) rodinný dom a mestská vila - určené pre „čisté bývanie“ v samostatne stojacich objektoch, dvojdomy, alebo v radovej uličnej zástavbe odsadením od uličnej čiary vo vzdialenosti 6 m podľa grafickej časti - výkres č. 5;
b) bytový dom - určený pre „čisté bývanie“ v obytných blokoch v priestorovej forme kompaktná uličná zástavba odsadená od uličnej čiary podľa grafickej časti - výkres č. 5;
c) polyfunkčný bytový dom - určený pre integráciu zložiek základnej a vyššej vybavenosti v obytných, respektíve stavebných blokoch v časti alebo iba v parteri stavby, v polohe zmiešaných území bývania a vybavenosti s podmienkou, že zložky vybavenosti sú vhodné pre integráciu s bývaním a nebudú bývanie svojou prevádzkou obmedzovať.

11) Regulatívy oplotenia stavebných pozemkov územný sektor A a B

11.1) Prípustné formy uličného oplotenia pozemkov rodinných domov:
a) v uličnej čiare zástavby oplotenie rodinných domov nesmie presiahnuť maximálnu výšku 1,80 m od úrovne chodníka, alebo komunikácie priľahlého uličného priestoru;
b) v uličnej čiare môže oplotenie pozostávať z plného murovaného alebo betónového múrika, ktorého výška môže dosiahnuť maximálne 0,90 m od úrovne chodníka, alebo komunikácie priľahlého uličného priestoru. Ostatná časť uličného oplotenia do maximálnej výšky 1,8 m musí byť zhotovená z priehľadného materiálu (pletivo, latky, kovová konštrukcia a pod.);
c) ak tvoria oplotenie murované stĺpiky ich maximálna výška nesmie presiahnuť výšku 1,80 m od úrovne chodníka, alebo komunikácie priľahlého uličného priestoru;
d) oplotenie v polohe uličnej čiary je prípustné riešiť aj v kombinácii nepriehľadných častí (plné murivo s nikou na odpadové nádoby, elektromer, plynomer) a transparentných častí v pomere 30:70, alebo kombináciou živého vegetačného oplotenia, alebo iba vegetačného oplotenia;
e) oplotenie musí byť v súlade s charakterom existujúceho okolitého uličného oplotenia, v uličnej čiare materiálovo a vo forme zosúladené.

11.2) V územných sektoroch nízkopodlažnej obytnej zástavby do 3NP a v stavebnom bloku bytovej zástavby v polohe uličnej čiary, ak nie je polohovo spoločná so stavebnou čiarou, teda v prípadoch zástavby odsadenej od uličnej čiary, je prípustné riešiť oplotenie stavebného pozemku pevným nízkym plotom, alebo „zeleným – tzv. „živým“ plotom do maximálnej výšky 1,2 m, pričom tvarové, materiálové a výškové riešenie oplotenia musí byť v úseku jednotlivých stavieb umiestnených v bloku jednotné a v rámci celého bloku architektonicky zosúladené.

11.3) Prípustné formy oplotenia pozemku medzi susediacimi pozemkami (vnútorné oplotenie):
a) vnútorné oplotenie medzi susediacimi pozemkami s maximálnou výškou 1,8 m od úrovne rastlého terénu pozemku stavby;
b) oplotenie zhotovené z transparentných materiálov – pletiva, alebo v kombinácii so živým plotom zo stálo zelených porastov;
c) plné bariérové oplotenie v rozsahu maximálne 30% z dĺžky jednotlivých úsekov vnútorného oplotenia pozemku;
d) prípustný je betónový základ oplotenia max. do výšky 1,0 m od rastlého terénu pozemku stavby za dodržania celkovej výšky oplotenia 1,8 m.

11.4) Neprípustné formy oplotenia pozemkov:
a) uličné oplotenie z celoplošne nepriehľadnej konštrukcie s výškou nad 1,2 m od úrovne chodníka, alebo komunikácie priľahlého uličného priestoru;
b) uličné oplotenie s výškou nad 1,8 m od úrovne chodníka, alebo komunikácie priľahlého uličného priestoru;
c) vnútorné oplotenie medzi susediacimi pozemkami z celoplošne nepriehľadnej konštrukcie;
d) vnútorné oplotenie medzi susediacimi pozemkami s výškou nad 1,8 m od úrovne rastlého terénu pozemku stavby;
e) oplotenie zasahujúce do rozhľadového poľa pripojenia stavby na komunikáciu;
f) oplotenie, ktoré ohrozuje bezpečnosť účastníkov cestnej premávky a iných osôb. “

V kapitole:
C2 Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia
V časti:
1) Regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia
V bode:
1.2) Zabezpečiť podmienky pre realizáciu...
Ruší sa:„C2 a C3“
Dopĺňa sa: „MO2,MO3.“
V bode:
1.3) Zabezpečiť podmienky pre realizáciu obslužnej cestnej siete...
Ruší sa:„ komunikácií funkčnej triedy C3 a D1 “
Dopĺňa sa: „ciest funkčnej triedy MO2, MO3“

V bode:
1.6) Na cestách funkčnej triedy...
Ruší sa:„ C1 a C2
Dopĺňa sa:„MZ3 ...ulíc...funkčnej triedy MO2 ul. “ .
Ruší sa : „a Dražovskej ulice “

V bode:

1.8) V územných sektoroch C...
Ruší sa: „D“
Dopĺňa sa:„ D1,D2,D3,D4“
V bode:
1.10) Cyklistické chodníky zabezpečiť...
Ruší sa:„C2“
Dopĺňa sa:„MZ3, MO2“
Ruší sa:„a Dražovská ulica“
V bode:
1.11) Cyklistické pásy zabezpečiť na cestách...
Ruší sa:„C3“
Dopĺňa sa:„ MO3 Dražovská ulica“

V časti
2) Regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia

Vymedzenie ochranných pásiem v riešenej zóne

Ruší sa:
„Ochranné pásma vodovodov
- pre vodovodné potrubia do 500 mm minimálne 1,5 m od vonkajšieho okraja potrubia;

Ochranné pásma kanalizácie
- pre kanalizačné potrubia 3 m obojstranne od vonkajšieho okraja potrubia;“

Dopĺňa sa:
„Pásma ochrany vodovodného potrubia verejného vodovodu alebo potrubia stokovej siete verejnej kanalizácie
(1)
K bezprostrednej ochrane vodovodného potrubia verejného vodovodu alebo potrubia stokovej siete verejnej kanalizácie pred poškodením a na zabezpečenie ich prevádzkyschopnosti sa vymedzuje pásmo ochrany vodovodného potrubia verejného vodovodu alebo potrubia stokovej siete verejnej kanalizácie (ďalej len „pásmo ochrany“), ktorým sa rozumie priestor v bezprostrednej blízkosti vodovodného potrubia verejného vodovodu alebo potrubia stokovej siete verejnej kanalizácie. Ochranné pásma vodárenských zdrojov podľa osobitného predpisu týmto nie sú dotknuté.

(2)
Mimo súvisle zastavaného územia obce alebo územia určeného na zastavanie (ďalej len „zastavané územie“) sa pásma ochrany vymedzujú zvislými plochami vedenými po oboch stranách vodovodného potrubia verejného vodovodu alebo potrubia stokovej siete verejnej kanalizácie vedenými od ich osi vo vodorovnej vzdialenosti
a) 1,8 m pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii do priemeru 500 mm vrátane,
b) 3,0 m pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii nad priemer 500 mm.“

V kapitole:
C3 Zásady a regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok
V bode:
13) Zastavovacie podmienky jednotlivých stavebných pozemkov sú stanovené:
V odseku:
h**)** minimálnym podielom ozelenenia...
Ruší sa: „35% “

Dopĺňa sa: „20% “

V časti:
Regulatívy pre tvorbu verejných priestorov a priestranstiev
Ruší sa odsek:
„- obytná ulica s obslužným významom je priestor zabezpečujúci regulovaný dopravný prístup k objektom bývania - prístup a vjazd do „obytnej ulice“ nie je obmedzený pre prostriedky osobnej, obslužnej a špeciálnej dopravy, uličný priestor bude upravený tak, aby do týchto ulíc nemohli vozidlá tranzitnej a nákladnej dopravy. “
V odseku:
- V priestore obytnej ulice - označenej ako obytná ulica
Ruší sa:
„obytnej ulice - označenej ako obytná ulica “
Dopĺňa sa:
„ulice medzi staveb . pozemkami B12-B20 a B21-B29 “

V časti:

Regulatívy pre umiestnenie sídelnej zelene

Vo vete:
Na pozemkoch obytnej a polyfunkčnej zástavby...
Ruší sa: „35%-ný“
Dopĺňa sa: „20%-ný“

V časti:

Regulatívy pre začlenenie zástavby do prostredia

Vo vete: Hlavný reprezentatívny uzlový...
Ruší sa: D9, D10,D11
Dopĺňa sa: /sekciami/ D7, D8, D9, D10,
V odseku:
- Na ceste I. triedy kompletizovať mimoúrovňovú...
Ruší sa:
„V polohe Dražovskej ulice prístupovú dopravnú a komerčnú ulicu miestneho významu s vyústením do podzemných garážových priestorov územného sektora D. “
Dopĺňa sa:
„V polohe ul.Slnečná Dolina a Dražovská ulica riešiť vyústenie do podzemných garáží v územných sektoroch: D1 A D2“
V odseku:
- V riešenom území zóny formovať ...
Ruší sa:
„okrajovej polohe územia v priestore Dražovskej ulice. “
Dopĺňa sa:
„polohe medzi ulicami Slnečná Dolina a Dražovská ulica“

V kapitole:
C4 Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb
V bode:
2) Pre potrebu obytnej zóny zabezpečiť základnú ...
Rušia sa odseky:
„- v polyfunkčnej zástavbe pri Dražovskej ulici ;“

- (US – D), v oblasti lokálneho centra (US –D) ;“
Dopĺňajú sa odseky:
„- v územnom sektore ÚS-B,/ pozemky B29 a B20 /;
- v územných sektoroch D1 a D2;
- v sektore D4 v území medzi D1 a D2 /intenzívne pešie priestranstvo/ povoliť realizáciu drobných objektov OV do 50m^2.“
V bode:
3) Zariadenia základnej a vyššej vybavenosti...
V riadku:
určených polohách...
Ruší sa:
„na Dražovskej ulici a v polohe“
Dopĺňa sa:
„hlavného referenčného uzla - “
V bode:
8) Lokálne potreby pre každodenné rekreačné činnosti...
Dopĺňa sa:
„- parková zeleň , poloverejná zeleň vnútroblokov.“
Ruší sa:
„upokojenej dopravy tzv. obytných ulíc. “

V kapitole:
C8 Požiadavky na verejnoprospešné stavby, na vykonanie asanácii v riešenom území
V odstavci:
Verejnoprospešné stavby
Vo vete:
Verejnoprospešné stavby a ich poloha...
Ruší sa: „ÚPN zóny Šindolka I.,Nitra “
Dopĺňa sa: „ZaD č.1 ÚPN zóny Šindolka I., Nitra “
Ruší sa:
„- vymedzené sú verejnoprospešné stavby“
Vo vete:
Výkres verejnoprospešných stavieb v rámci...
Ruší sa: „ÚPN zóny Šindolka I.,Nitra “
Dopĺňa sa: „ZaD č.1 ÚPN zóny Šindolka I., Nitra “

V kapitole:
C9 Zoznam verejnoprospešných stavieb
V časti:
1)Verejnoprospešné stavby vyplývajúce...
Ruší sa:
„ z ÚPN zóny Šindolka I., Nitra “
Dopĺňa sa:
„zo ZaD č.1 ÚPN zóny Šindolka I., Nitra“
V odstavci:
Dopravné, technické:
Ruší sa:
„h) VPS UPNZ 8: parkovisko, sprievodná zeleň.“

V kapitole:
C10 Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb
Vo vete: Návrh ÚPN zóny Šindolka I. ...
Ruší sa: „ÚPN zóny Šindolka I. “
Dopĺňa sa: „ZaD č.1 ÚPN zóny Šindolka I., Nitra “
Vo vete:
Záväznú časť územnoplánovacej ...
Ruší sa: „ÚPN -Z Šindolka I. “
Dopĺňa sa: „ZaD č.1 ÚPN zóny Šindolka I., Nitra “

V kapitole:
C11 Záver návrh ďalšieho postupu
Vo vete: Návrh ÚPN zóny Šindolka I. ...
Ruší sa: „ÚPN zóny Šindolka I. “
Dopĺňa sa: „ZaD č.1 ÚPN zóny Šindolka I., Nitra “
Vo vete:
Východiskovým dokumentom v základnej...
Ruší sa: „ÚPNO “
Dopĺňa sa: „ÚPN “
Vo vete: Návrh ÚPN zóny Šindolka I. ...
Ruší sa: „ÚPN zóny Šindolka I. “
Dopĺňa sa: „ZaD č.1 ÚPN zóny Šindolka I., Nitra“
Vo vete:
Výsledkom prerokovacieho procesu bude...
Ruší sa: „ÚPN zóny Šindolka I. “
Dopĺňa sa: „ZaD č.1 ÚPN zóny Šindolka I., Nitra“
Vo vete:
Po schválení návrhu...
Ruší sa: „ ÚPN zóny Šindolka I. “
Dopĺňa sa: „ZaD č.1 ÚPN zóny Šindolka I., Nitra“

10. Príloha č.1

C Záväzná časť ÚPN - Z Šindolka I., Nitra v znení ZaD č.1

1) ~~Územný plán zóny Šindolka I., Nitra~~ ZaD č.1 ÚPN-Z Šindolka I.,Nitra je územným plánom zóny podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a vyhlášky č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii. Tvorí podklad pre stanovenie záväzných podmienok pre rozvoj, organizáciu a stavebnú činnosť v riešenom území zóny.

2) ~~Územný plán zóny Šindolka I., Nitra~~ ZaD č.1 ÚPN-Z Šindolka I.,Nitra stanovuje v riešenom území zóny vymedzenej Územným plánom mesta Nitra, schváleným Mestským zastupiteľstvom v Nitre uznesením č. 169/2003 zo dňa 22.5.2003 a jeho neskorších zmien a doplnkov záväzné regulatívy ~~:~~ .

~~a) regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb;~~
~~b) regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia;~~
~~c) regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok;~~
~~d) určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb;~~
~~e) regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby a do ostatnej krajiny;~~
~~f) požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov;~~
~~g) umiestnenie zelene a ostatných prvkov územného systému ekologickej stability na jednotlivých pozemkoch;~~
~~h) etapizáciu a vecnú a časovú koordináciu uskutočňovania výstavby v území;~~
~~i) pozemky na verejnoprospešné stavby, stavebnú uzáveru a vykonanie nevyhnutnej asanácie;~~
~~j) zoznam verejnoprospešných stavieb.~~

3) Záväznú časť tvorí textová časť tohto všeobecne záväzného nariadenia a grafická časť územného plánu zóny v rozsahu:
a) výkres č. 5- Výkres priestorovej a funkčnej regulácie
b) výkres č. 9 - Výkres verejnoprospešných stavieb

4) ~~Územný plán zóny Šindolka I., Nitra~~ ZaD č.1 ÚPN-Z Šindolka I.,Nitra nenahrádza rozhodnutie o umiestnení stavby v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. Podmienky a regulatívy stanovené v tomto územnom pláne zóny budú východiskovým podkladom pre usmerňovanie a reguláciu zástavby v území zóny a jednotlivých stavebných objektov, pre ktoré bude prebiehať samostatný proces územného konania s rozhodnutím o umiestnení stavby na jednotlivom pozemku.

OBSAH

C Záväzná časť

C1 Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb
C2 Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia
C3 Zásady a regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok
C4 Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb
C5 Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby, do pamiatkových zón, pamiatkových rezervácii a do ostatnej krajiny

C6 Určenie stavieb na ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavby
C7 Požiadavky na delenie a scelovanie pozemkov
C8 Požiadavky na verejnoprospešné stavby, na vykonanie asanácii v riešenom území
C9 Zoznam verejnoprospešných stavieb
C10 Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb
C11 Záver návrh ďalšieho postupu

C1 Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb

Územný plán zóny Šindolka I., Nitre tvorí podklad pre stanovenie záväzných podmienok pre rozvoj, organizáciu a stavebnú činnosť v riešenom území .
1) Hraničné vymedzenie územia zóny Šindolka I., Nitra v zmysle schváleného Územného plánu mesta Nitra, tak ako je zakreslené v grafickej časti Územného plánu zóny Šindolka I., Nitra (ÚPNZ) Šindolka I., Nitra, vo výkresoch č. 1 až č. 9 predstavuje riešené územie o rozlohe 19, 9536 ha.

2) V rámci riešenia súvislostí líniových stavieb dopravnej a technickej infraštruktúry mimo vymedzenú hranicu územia zóny a v riešenom území rešpektovať výstavbu inžinierskych sietí a komunikácii budovaných v rámci stavby:“ Príprava strategického parku Nitra“ členenú na časti:
a) MUK Šindolka I.;
b) Prekládka cesty I/64;
c) Úprava a predĺženie ul. Prvosienková a ul. Slnečná dolina.

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

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

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

1) ÚZEMNÝ SEKTOR – A

1.1) **Prevažujúca funkcia bývanie vo forme individuálnej bytovej výstavby (IBV)**
Územie /územný sektor/ bývalých viníc, dlhodobo bez využitia.
Intervenčná plocha: 68 000 m2
Na plochách zástavby pre bývanie vo forme rodinnej zástavby realizovať aj funkčné plochy slúžiace pre trvalé bývanie vrátane nádvoria, obytnej zelene, dopravného a technického príslušenstva viazaného na potrebu bývania. V rámci každej samostatne prevádzkovateľnej stavby musia byť na pozemku stavby umiestnené všetky funkcie súvisiace s funkciou bývania, najmä plochy a priestory pre statickú dopravu slúžiacej pre stavbu (odstavenie osobných motorových vozidiel bývajúcich obyvateľov) vypočítanej v zmysle príslušnej STN pre stupeň automobilizácie 1:2. Parkovacie miesta slúžiace pre návštevy v počte maximálne jedno parkovacie miesto môžu byť započítané aj vo verejných priestranstvách.
Na stavebných pozemkoch: ~~A94, A83, A71, A60, A49, A44, A24~~ A89, A78, A66, A55, A44, A40, A21 je povinnosť realizovať v juhozápadnej časti uvedených pozemkov pozdĺž verejnej komunikácie výsadbu vyššej stromovej vegetácie, ako súčasť stromoradia , ktoré bude pokračovaním stromoradia v ul. Prvosienková.

1.2) **Prípustný spôsob využitia pozemkov a stavieb:**
a) stavby individuálneho bývania formou samostatne stojacich rodinných domov, dvojdomov a mestských víl;
b) miestne cesty v súlade s platnými STN, pešie ~~komunikácie~~ cesty;
c) stavby, zariadenia a plochy technickej infraštruktúry, vedenia technickej infraštruktúry
~~d) obytná ulica - ulica s prvkami upokojenia dopravy, okrem dopravnej funkcie aj funkcia pobytová so zdôraznenou zeleňou-stromoradie, aleje a prvky drobnej architektúry. V spoločnom dopravnom priestore je umožnený peší pohyb, cyklistická, automobilová doprava, pobyt osôb za podmienok stanovených platnými pravidlami cestnej premávky (cesty funkčnej triedy D1);~~
e) uličná, verejná, líniová zeleň, zeleň záhrad pri rodinných domoch;
f) plochy statickej dopravy – parkoviská, odstavné plochy. Nabíjacie stanice elektromobilov integrované v rámci plôch statickej dopravy.

1.3) **Podmienečne prípustný spôsob využitia pozemkov a stavieb:**
-doplnkové drobné stavby k hlavnej stavbe do 25 m2 s podmienkou dodržania koeficientu zastavanosti stavebného pozemku a koeficientu vegetačných plôch;
-pergoly, prístrešky- stavby na ochranu parkovacích miesta a odstavných státí medzi stavebnou a uličnou čiarou ;
-v hornej, severovýchodnej časti sektora pri stavebných pozemkoch dvojdomov/napr.A56-A57/ v dotyku so svahmi Dolnohorskej ulice sa po preukázaní nevyhnutnosti vybudovať v súvislosti so svažitým terénom povoľuje budovanie dvoch oddelených vjazdov pre každú z oboch častí dvojdomu. Ide o spevnenú plochu vjazd/vstup s limitovanou šírkou najviac 6,2m.

1.4) **Neprípustné podmienky využitia pozemkov a stavieb:**
a) výrobné služby, výrobná a priemyselná výroba, individuálne garáže, doplnkové stavby na chov hospodárskych zvierat, šeliem, nebezpečných exotických zvierat a dravcov;
b) stavby a areály s rekreačnou funkciou (rekreačné chaty, rekreačné stavby a areály).

1.5) **Koeficient zastavanosti stavebného pozemku (Kz):**
~~a) v oblasti obytná ulica Kz ≤ 0,40~~
b) s voľne stojacimi RD ~~mimo obytných~~ ulíc ~~Kz ≤ 0,30~~ Kz ≤ 0,40

c) pre dvojdomy ~~Kz ≤ 0,35~~ Kz ≤ 0,40

1.6) **Koeficient spevnených plôch stavebného pozemku (Ksp):**
~~a) v oblasti obytná ulica Ksp ≤ 0,20~~
b) s voľne stojacimi RD ~~mimo obytných ulíc~~ Ksp ≤ 0,25
c) pre dvojdomy Ksp ≤ 0,30

1.7) **Index podlažných plôch stavebného pozemku (Ipp)**:
~~a) v oblasti obytná ulica Ipp ≤ 0,8~~
b) s voľne stojacimi RD mimo obytných ulíc ~~Ipp ≤ 0,6~~ Ipp ≤ 0,8
c) pre dvojdomy ~~Ipp ≤ 0,7~~ Ipp ≤ 0,8

1.8) **Koeficient vegetačných plôch stavebného pozemku** (Kvp):
~~a) v oblasti obytná ulica Kvp ≥ 0,4~~
b) v oblasti s voľne stojacimi RD ~~mimo obytných ulíc~~ Kvp ≥ 0,45
minimálny podiel vegetácie na rastlom teréne: 78%
minimálny podiel vegetácie na plochých strechách: 22%

c) pre dvojdomy ~~Kvp ≥ 0,3~~ Kvp ≥ 0,35
minimálny podiel vegetácie na rastlom teréne: 86%
minimálny podiel vegetácie na plochých strechách: 14%

1.9) **Podlažnosť**: maximálne 2 NP s možnosťou realizácie strešnej konštrukcie, alebo ustúpeného podlažia

2.) ÚZEMNÝ SEKTOR - B

2.1) **Prevažujúca funkcia: Nízkopodlažná bytová výstavba do 3NP**
Územie /územný sektor/ bývalých viníc, dlhodobo bez využitia.
Intervenčná plocha: 13 650 m2
Na plochách zástavby pre skupinové bývanie realizovať aj iné funkčné plochy slúžiace pre trvalé bývanie vrátane nádvoria, obytnej zelene, dopravného a technického príslušenstva viazaného na potrebu bývania. V rámci každej samostatne prevádzkovateľnej stavby musia byť umiestnené na pozemku stavby všetky funkcie súvisiace s funkciou bývania, najmä plochy a priestory pre statickú dopravu slúžiacej pre stavbu (odstavenie osobných motorových vozidiel bývajúcich obyvateľov) vypočítanej v zmysle príslušnej STN pre stupeň automobilizácie 1:2. Parkovacie miesta slúžiace pre návštevy v počte maximálne jedno parkovacie miesto môžu byť započítané aj vo verejných priestoroch. Vo vyhradených polohách môžu byť umiestnené aj technické zariadenia verejného charakteru zabezpečujúce základnú potrebu pre skupinu stavieb (transformačné stanice, rozvodne, zdroje tepla, a pod.).
Na stavebných pozemkoch: B7 až B11 a B20 je povinnosť realizovať v juhozápadnej časti uvedených pozemkov pozdĺž verejnej komunikácie výsadbu vyššej stromovej vegetácie, ako súčasť stromoradia.

2.2) **Prípustný spôsob využitia pozemkov a stavieb:**
a) nízkopodlažná bytová výstavba do 3NP;
b) miestne cesty v súlade s platnými STN , pešie ~~komunikácie~~ cesty;
c) stavby, zariadenia a plochy technickej infraštruktúry, vedenia technickej infraštruktúry
~~d) obytná ulica;~~
e) uličná, verejná, líniová zeleň, obytná zeleň;

2.3) **Podmienečne prípustný spôsob využitia pozemkov a stavieb:**
Služby a drobné prevádzky základnej občianskej vybavenosti funkčne v súlade s bývaním; bez negatívnych vplyvov na bývanie (neobťažujúce okolie hlukom, dopravnou záťažou) lokalizovať v US-B, stavebný objekt B20, B29.

2.4) **Neprípustné podmienky využitia pozemkov a stavieb:**
a) výrobné služby, výrobné a priemyselné funkcie, prevádzky typu obchodných reťazcov, stavby individuálnych garáží, doplnkové stavby na chov hospodárskych zvierat, šeliem, nebezpečných exotických zvierat a dravcov;
b) stavby a areály s rekreačnou funkciou (rekreačné chaty, rekreačné stavby a areály).

2.5) **Koeficient zastavanosti stavebného pozemku** ~~Kz ≤ 0,30~~ Kz ≤ 0,40

2.6) **Koeficient spevnených plôch stavebného pozemku** ~~Ksp ≤ 0,30~~ Ksp ≤ 0,20

2.7) **Index podlažných plôch stavebného pozemku** ~~Ipp ≤ 0,9~~ Ipp ≤ 1,2

2.8) **Koeficient vegetačných plôch stavebného pozemku** Kvp ≥ 0,4
minimálny podiel vegetácie na rastlom teréne: 80%
minimálny podiel vegetácie na plochých strechách: 20%

2.9) **Podlažnosť:** maximálne 3 NP s možnosťou realizácie strešnej konštrukcie, alebo ustúpeného podlažia

3.) ÚZEMNÝ SEKTOR - C

3.1) **Prevažujúca funkcia: občianska vybavenosť komerčného charakteru**
Územie /územný sektor/ bývalých viníc, dlhodobo bez využitia.
Intervenčná plocha: 11 772 m2
Komplexne vybavený sektor s komerčnou občianskou vybavenosťou, službami verejnou zeleňou a detským ihriskom. Komerčná vybavenosť pre spádové územie zóny a priľahlej časti Zobora. Vo vyhradených polohách je prípustné umiestniť aj technické zariadenia verejného charakteru zabezpečujúce základnú potrebu pre skupinu stavieb (transformačné stanice, rozvodne, zdroje tepla, a pod.). Normovú potrebu odstavných a parkovacích plôch zabezpečiť na pozemku stavby s možnosťou započítania miest pre návštevy vo verejných priestoroch s podmienkou, že zostanú verejne prístupné.

3.2) **Prípustný spôsob využitia pozemkov a stavieb:**
a) stavby komerčnej občianskej vybavenosti a služieb;
b) prevádzka typu obchodných reťazcov a predajne s predajnou plochou väčšou ako 200 m2 (retail);
c) miestne cesty, pešie ~~komunikácie~~ cesty, verejne prístupné pešie priestranstvá;
d) stavby, zariadenia a plochy technickej infraštruktúry, vedenia technickej infraštruktúry;
e) plochy statickej dopravy (parkoviská, odstavné plochy), spevnené manipulačné plochy;
f) spevnené plochy a zastávky mestskej hromadnej dopravy;
g) uličná, verejná, líniová zeleň;
h) detské ihrisko, voľnočasové plochy pre mládež;
i) prvky drobnej architektúry.
j) oporné steny a oporné sústavy;

3.3) **Podmienečne prípustný spôsob využitia pozemkov a stavieb:**
Nabíjacie stanice elektromobilov integrované v rámci plôch statickej dopravy.

3.4) **Neprípustné podmienky využitia pozemkov a stavieb:**
a) výrobné služby, výrobné a priemyselné funkcie, individuálne garáže, doplnkové stavby na chov hospodárskych zvierat, šeliem, nebezpečných exotických zvierat a dravcov;
b) stavby a areály s rekreačnou funkciou (rekreačné chaty, objekty a areály);
c) bývanie.

3.5) **Koeficient zastavanosti stavebného pozemku** Kz ≤ 0,30

3.6) **Koeficient spevnených plôch stavebného pozemku** ~~Ksp ≤ 0,50~~ Ksp ≤ 0,57

3.7) **Index podlažných plôch stavebného pozemku** Ipp ≤ 0,3

3.8) **Koeficient vegetačných plôch stavebného pozemku** ~~Kvp ≥ 0,2~~ Kvp ≥ 0,13

3.9) **Podlažnosť**: maximálne 3 NP s maximálnou konštrukčnou výškou stavieb 10 m.

4.) ÚZEMNÝ SEKTOR - D

~~4.1) **Prevažujúca funkcia: bývanie vo forme stredno-podlažnej hromadnej bytovej výstavby (HBV) s doplnkovou občianskou vybavenosťou**~~
~~Územie /územný sektor/ bývalých viníc, dlhodobo bez využitia, Dražovská ulica s dopravným zaslepením.~~
~~*Intervenčná plocha*: 46 149 m2~~
~~a) plochy pre bývanie a polyfunkciu bývania základnej a/alebo vyššej občianskej vybavenosti s prevahou zložky bývania, pri podiele zložky základnej vybavenosti do 25% podielu podlažnej plochy bloku, umiestnenej v priestoroch parteru, najviac do úrovne 2NP;~~
~~b) plochy zariadení základnej vybavenosti nenáročných na dopravnú obsluhu (škôlka, jasle, predajne do 200 m2 predajnej plochy, nevýrobné služby) v stavebnom bloku D7 do výšky max. 10 m od terénu. V stavebnom bloku D7 na 1 NP zachovať v celej šírke voľný nezastavaný priestor, ako verejný priestor pasáže naväzujúci na rozsiahlejšie pešie priestranstvo vybavenostného uzlového priestoru, ktorý pokračuje ďalej na severovýchod.~~
~~c) v rámci obytnej a vybavenostnej zložky je nutné realizovať aj funkčné plochy slúžiace pre trvalé bývanie a prevádzky vybavenosti vrátane nádvoria, obytnej zelene, oddychových a voľnočasových plôch pre všetky vekové kategórie, manipulačných plôch, dopravné a technické príslušenstvo viazané na potrebu bývania a vybavenosti. V každej samostatne prevádzkovateľnej stavbe musia byť na pozemku stavby umiestnené všetky funkcie súvisiace s funkciou bývania alebo vybavenosti, najmä plochy a priestory pre statickú dopravu slúžiacej pre stavbu (parkovanie osobných motorových vozidiel bývajúcich obyvateľov a zamestnancov) riešené v zmysle príslušnej STN pre stupeň automobilizácie 1:2. Krátkodobé parkovacie státia slúžiace pre návštevníkov môžu byť započítané aj vo verejných priestranstvách s podmienkou, že zostanú verejne prístupné. Vo vyhradených polohách môžu byť umiestnené aj technické zariadenia verejného charakteru zabezpečujúce základnú potrebu pre skupinu stavieb (transformačné stanice, rozvodne, zdroje tepla, a pod.). Zložky vybavenosti v polyfunkcii s bývaním musia byť umiestnené tak, aby ich prevádzka neobmedzovala bývanie a nemala negatívny vplyv na bývanie. Vo vyhradených polohách polyfunkcie bývania a základnej vybavenosti môžu byť umiestnené len objekty pre bývanie, integrácia so základnou vybavenosťou je iba možnosťou a nie je podmienkou.~~

~~4.2) **Prípustný spôsob využitia pozemkov a stavieb:**~~
~~a) stavby pre trvalé bývanie – bytové domy v zástavbe uličnej kompaktnej;~~
~~b) polyfunkčné stavby bývania a občianskej vybavenosti v zástavbe uličnej kompaktnej v stavebných blokoch č. D1, D4, D5, D6, D8, D9, D10, D11, D12;~~

c) stavby občianskej vybavenosti typu obchod a služby, predškolské a mimoškolské zariadenia pre deti a mládež, zariadenia verejného stravovania, ambulantné zdravotnícke zariadenia, sociálne zariadenia pre seniorov v zástavbe uličnej kompaktnej v stavebných blokoch č. D6, D7, D10;
d) miestne cesty, pešie komunikácie, verejne prístupné pešie priestranstvá, námestie;
e) stavby, zariadenia a plochy technickej infraštruktúry, vedenia technickej infraštruktúry;
f) plochy statickej dopravy (parkoviská, odstavné plochy), spevnené manipulačné plochy;
g) spevnené plochy a zastávky mestskej hromadnej dopravy;
h) uličná, verejná, líniová zeleň;
i) ihrisko pre deti a mládež, oddychové a voľnočasové plochy pre obyvateľov;
j) prvky drobnej architektúry;
k) v stavebnom bloku D7 riešiť priechod resp. pasáž v celej šírke ulice ako verejný priestor.

4.3) **Podmienečne prípustný spôsob využitia pozemkov a stavieb:**
a) elektro - nabíjacie stanice elektromobilov integrované v rámci plôch statickej dopravy;
b) služby, drobné prevádzky v parteri stavieb bez negatívneho vplyvu na prevažujúcu funkciu bývania;

4.4) **Neprípustné podmienky využitia pozemkov a stavieb:**
a) výrobné a priemyselné funkcie, prevádzky typu obchodných reťazcov a predajne s predajnou plochou väčšou ako 200 m2, individuálne garáže, doplnkové stavby na chov hospodárskych zvierat, šeliem, nebezpečných exotických zvierat a dravcov;
b) stavby a areály s rekreačnou funkciou (rekreačné chaty, objekty a areály).

4.5) **Koeficient zastavanosti stavebného pozemku** *Kz* ≤ 0,30

4.6) **Koeficient spevnených plôch stavebného pozemku** *Ksp* ≤ 0,35

4.7) **Index podlažných plôch stavebného pozemku** Ipp ≤ 1,8

4.8) **Koeficient vegetačných plôch stavebného pozemku** *Kvp* ≥ 0,35

4.9) **Podlažnosť**: maximálne 6 NP s možnosťou realizácie ustúpeného podlažia ukončeného plochou strechou

5) Prípustné formy bytovej výstavby vo vymedzenom území zóny Šindolka I., Nitra:
a) rodinný dom a mestská vila - určené pre „čisté bývanie“ v samostatne stojacich objektoch, dvojdomy, alebo v radovej uličnej zástavbe odsadením od uličnej čiary vo vzdialenosti 6 m podľa grafickej časti - výkres č. 5;
b) bytový dom - určený pre „čisté bývanie“ v obytných blokoch v priestorovej forme kompaktná uličná zástavba odsadená od uličnej čiary podľa grafickej časti - výkres č. 5;
c) polyfunkčný bytový dom - určený pre integráciu zložiek základnej a vyššej vybavenosti v obytných, respektíve stavebných blokoch v časti alebo iba v parteri stavby, v polohe zmiešaných území bývania a vybavenosti s podmienkou, že zložky vybavenosti sú vhodné pre integráciu s bývaním a nebudú bývanie svojou prevádzkou obmedzovať.

6) Regulatívy oplotenia stavebných pozemkov územný sektor A a B
6.1) **Prípustné formy uličného oplotenia pozemkov rodinných domov:**
a) v uličnej čiare zástavby oplotenie rodinných domov nesmie presiahnuť maximálnu výšku 1,80 m od úrovne chodníka, alebo komunikácie priľahlého uličného priestoru;
b) v uličnej čiare môže oplotenie pozostávať z plného murovaného alebo betónového múrika, ktorého výška môže dosiahnuť maximálne 0,90 m od úrovne chodníka, alebo komunikácie

priľahlého uličného priestoru. Ostatná časť uličného oplotenia do maximálnej výšky 1,8 m musí byť zhotovená z priehľadného materiálu (pletivo, latky, kovová konštrukcia a pod.);
c) ak tvoria oplotenie murované stĺpiky ich maximálna výška nesmie presiahnuť výšku 1,80 m od úrovne chodníka, alebo komunikácie priľahlého uličného priestoru;
d) oplotenie v polohe uličnej čiary je prípustné riešiť aj v kombinácii nepriehľadných častí (plné murivo s nikou na odpadové nádoby, elektromer, plynomer) a transparentných častí v pomere 30:70, alebo kombináciou živého vegetačného oplotenia, alebo iba vegetačného oplotenia;
e) oplotenie musí byť v súlade s charakterom existujúceho okolitého uličného oplotenia, v uličnej čiare materiálovo a vo forme zosúladené.

6.2) V územných sektoroch nízkopodlažnej obytnej zástavby do 3NP a v stavebnom bloku bytovej zástavby v polohe uličnej čiary, ak nie je polohovo spoločná so stavebnou čiarou, teda v prípadoch zástavby odsadenej od uličnej čiary, je prípustné riešiť oplotenie stavebného pozemku pevným nízkym plotom, alebo „zeleným – tzv. „živým“ plotom do maximálnej výšky 1,2 m, pričom tvarové, materiálové a výškové riešenie oplotenia musí byť v úseku jednotlivých stavieb umiestnených v bloku jednotné a v rámci celého bloku architektonicky zosúladené.

6.3) **Prípustné formy oplotenia pozemku medzi susediacimi pozemkami (vnútorné oplotenie):**
a) vnútorné oplotenie medzi susediacimi pozemkami s maximálnou výškou 1,8 m od úrovne rastlého terénu pozemku stavby;
b) oplotenie zhotovené z transparentných materiálov – pletiva, alebo v kombinácii so živým plotom zo stálo zelených porastov;
c) plné bariérové oplotenie v rozsahu maximálne 30% z dĺžky jednotlivých úsekov vnútorného oplotenia pozemku;
d) prípustný je betónový základ oplotenia max. do výšky 1,0 m od rastlého terénu pozemku stavby za dodržania celkovej výšky oplotenia 1,8 m.

6.4) **Neprípustné formy oplotenia pozemkov:**
a) uličné oplotenie z celoplošne nepriehľadnej konštrukcie s výškou nad 1,2 m od úrovne chodníka, alebo komunikácie priľahlého uličného priestoru;
b) uličné oplotenie s výškou nad 1,8 m od úrovne chodníka, alebo komunikácie priľahlého uličného priestoru;
c) vnútorné oplotenie medzi susediacimi pozemkami z celoplošne nepriehľadnej konštrukcie;
d) vnútorné oplotenie medzi susediacimi pozemkami s výškou nad 1,8 m od úrovne rastlého terénu pozemku stavby;
e) oplotenie zasahujúce do rozhľadového poľa pripojenia stavby na komunikáciu;
f) oplotenie, ktoré ohrozuje bezpečnosť účastníkov cestnej premávky a iných osôb.

4.) ÚZEMNÝ SEKTOR - D1

4.1) **Prevažujúca funkcia: bývanie vo forme stredno-podlažnej hromadnej bytovej výstavby (HBV) s doplnkovou občianskou vybavenosťou**
Územie bývalých viníc, dlhodobo bez využitia. Dražovská ulica s dopravným zaslepením.
Intervenčná plocha: 12 613 m2
a) plochy pre bývanie a polyfunkciu bývania a občianskej vybavenosti s prevahou zložky bývania, pri podiele zložky základnej vybavenosti do 25% podielu podlažnej plochy bloku, umiestnenej v priestoroch parteru, najviac do úrovne 2NP;

b) plochy zariadení základnej vybavenosti nenáročných na dopravnú obsluhu (škôlka, jasle, predajne do 200 m2 predajnej plochy, nevýrobné služby) v stavebnom bloku D8, D9, D10 do

výšky max. 10 m od terénu. V stavebnom bloku D9 na 1 NP zachovať voľný nezastavaný priestor, ako verejný priestor pasáže nadväzujúci na rozsiahlejšie pešie priestranstvo vybavenostného uzlového priestoru, ktorý pokračuje ďalej na severovýchod.

c) v rámci obytnej a vybavenostnej zložky je nutné realizovať aj funkčné plochy slúžiace pre trvalé bývanie a prevádzky vybavenosti vrátane nádvoria, obytnej zelene, oddychových a voľnočasových plôch pre všetky vekové kategórie, manipulačných plôch, dopravné a technické príslušenstvo viazané na potrebu bývania a vybavenosti. V každej samostatne prevádzkovateľnej stavbe musia byť na pozemku stavby umiestnené všetky funkcie súvisiace s funkciou bývania alebo vybavenosti, najmä plochy a priestory pre statickú dopravu slúžiacej pre stavbu (parkovanie osobných motorových vozidiel bývajúcich obyvateľov a zamestnancov) riešené v zmysle príslušnej STN pre stupeň automobilizácie 1:2. Krátkodobé parkovacie státia slúžiace pre návštevníkov môžu byť započítané aj vo verejných priestranstvách s podmienkou, že zostanú verejne prístupné. Vo vyhradených polohách môžu byť umiestnené aj technické zariadenia verejného charakteru zabezpečujúce základnú potrebu pre skupinu stavieb (transformačné stanice, rozvodne, zdroje tepla, a pod.). Zložky vybavenosti v polyfunkcii s bývaním musia byť umiestnené tak, aby ich prevádzka neobmedzovala bývanie a nemala negatívny vplyv na bývanie. Vo vyhradených polohách polyfunkcie bývania a vybavenosti môžu byť umiestnené aj len objekty pre bývanie, integrácia so základnou vybavenosťou je iba možnosťou a nie je podmienkou.

4.2) **Prípustný spôsob využitia pozemkov a stavieb:**
a) stavby pre trvalé bývanie – bytové domy v zástavbe uličnej kompaktnej;
b) polyfunkčné stavby bývania a občianskej vybavenosti v zástavbe uličnej kompaktnej v stavebných blokoch č. D8, D9, D10;
c) pešie komunikácie, verejne prístupné pešie priestranstvá;
d) stavby, zariadenia a plochy technickej infraštruktúry, vedenia technickej infraštruktúry;
e) plochy statickej dopravy (parkoviská, odstavné plochy), spevnené manipulačné plochy;
f) verejná, poloverejná, strešná zeleň;
g) ihriská pre deti a mládež, oddychové a voľnočasové plochy pre obyvateľov;
h) výtvarné diela ,prvky drobnej architektúry;

4.3) **Podmienečne prípustný spôsob využitia pozemkov a stavieb:**
a) služby, drobné prevádzky v parteri stavieb bez negatívneho vplyvu na prevažujúcu funkciu bývania;

4.4) **Neprípustné podmienky využitia pozemkov a stavieb:**
a) výrobné a priemyselné funkcie, prevádzky typu obchodných reťazcov a predajne s predajnou plochou väčšou ako 200 m2, individuálne garáže, doplnkové stavby na chov hospodárskych zvierat, šeliem, nebezpečných exotických zvierat a dravcov;
b) stavby a areály s rekreačnou funkciou (objekty individuálnej rekreácie-chaty).

4.5) **Koeficient zastavanosti stavebného pozemku** Kz ≤ 1,00

4.6) **Koeficient spevnených plôch stavebného pozemku** Ksp ≤ 0,00

4.7) **Index podlažných plôch stavebného pozemku** Ipp ≤ 5,65

4.8) **Koeficient vegetačných plôch stavebného pozemku** Kvp ≥ 0,27
-min.podiel vegetácie na rastlom teréne:0%;
-max..podiel vegetácie na plochých strechách:100%;

4.9) **Podlažnosť**: maximálne 6 NP s možnosťou realizácie ustúpeného podlažia ukončeného plochou strechou .

5.) ÚZEMNÝ SEKTOR - D2

5.1) **Prevažujúca funkcia: bývanie vo forme stredno-podlažnej hromadnej bytovej výstavby (HBV) s doplnkovou občianskou vybavenosťou**

Územie bývalých viníc, dlhodobo bez využitia. Dražovská ulica s dopravným zaslepením.
Intervenčná plocha: 9 205 m2

a) plochy pre bývanie a polyfunkciu bývania a občianskej vybavenosti s prevahou zložky bývania, pri podiele zložky základnej vybavenosti do 25% podielu podlažnej plochy bloku, umiestnenej v priestoroch parteru, najviac do úrovne 2NP;

b) plochy zariadení základnej vybavenosti nenáročných na dopravnú obsluhu (škôlka, jasle, predajne do 200 m2 predajnej plochy, nevýrobné služby) v stavebnom bloku D1, D4, D5, D6 do výšky max. 10 m od terénu. V stavebnom bloku D3 a D6 na 1. NP zachovať voľný nezastavaný priestor, ako verejný priestor pasáže nadväzujúci na rozsiahlejšie pešie priestranstvo vybavenostného uzlového priestoru, ktorý pokračuje ďalej na severovýchod.

c) v rámci obytnej a vybavenostnej zložky je nutné realizovať aj funkčné plochy slúžiace pre trvalé bývanie a prevádzky vybavenosti vrátane nádvoria, obytnej zelene, oddychových a voľnočasových plôch pre všetky vekové kategórie, manipulačných plôch, dopravné a technické príslušenstvo viazané na potrebu bývania a vybavenosti. V každej samostatne prevádzkovateľnej stavbe musia byť na pozemku stavby umiestnené všetky funkcie súvisiace s funkciou bývania alebo vybavenosti, najmä plochy a priestory pre statickú dopravu slúžiacej pre stavbu (parkovanie osobných motorových vozidiel bývajúcich obyvateľov a zamestnancov) riešené v zmysle príslušnej STN pre stupeň automobilizácie 1:2. Krátkodobé parkovacie státia slúžiace pre návštevníkov môžu byť započítané aj vo verejných priestranstvách s podmienkou, že zostanú verejne prístupné. Vo vyhradených polohách môžu byť umiestnené aj technické zariadenia verejného charakteru zabezpečujúce základnú potrebu pre skupinu stavieb (transformačné stanice, rozvodne, zdroje tepla, a pod.). Zložky vybavenosti v polyfunkcii s bývaním musia byť umiestnené tak, aby ich prevádzka neobmedzovala bývanie a nemala negatívny vplyv na bývanie. Vo vyhradených polohách polyfunkcie bývania a vybavenosti môžu byť umiestnené aj len objekty pre bývanie, integrácia so základnou vybavenosťou je iba možnosťou a nie je podmienkou.

5.2) **Prípustný spôsob využitia pozemkov a stavieb:**

a) stavby pre trvalé bývanie – bytové domy v zástavbe uličnej kompaktnej;
b) polyfunkčné stavby bývania a občianskej vybavenosti v zástavbe uličnej kompaktnej v stavebných blokoch č. D1, D4, D5, D6, ;
c) pešie komunikácie, verejne prístupné pešie priestranstvá;
d) stavby, zariadenia a plochy technickej infraštruktúry, vedenia technickej infraštruktúry;
e) plochy statickej dopravy (parkoviská, odstavné plochy), spevnené manipulačné plochy;
f) verejná, poloverejná, strešná zeleň;
g) ihriská pre deti a mládež, oddychové a voľnočasové plochy pre obyvateľov;
h) výtvarné diela ,prvky drobnej architektúry;

5.3) **Podmienečne prípustný spôsob využitia pozemkov a stavieb:**

a) služby, drobné prevádzky v parteri stavieb bez negatívneho vplyvu na prevažujúcu funkciu bývania;

5.4) **Neprípustné podmienky využitia pozemkov a stavieb:**

a) výrobné a priemyselné funkcie, prevádzky typu obchodných reťazcov a predajne s predajnou plochou väčšou ako 200 m2, individuálne garáže, doplnkové stavby na chov hospodárskych zvierat, šeliem, nebezpečných exotických zvierat a dravcov;
b) stavby a areály s rekreačnou funkciou (objekty individuálnej rekreácie- chaty).

5.5) **Koeficient zastavanosti stavebného pozemku** Kz ≤ 1,00

5.6) **Koeficient spevnených plôch stavebného pozemku** Ksp ≤ 0,00

5.7) **Index podlažných plôch stavebného pozemku** Ipp ≤ 5,65

5.8) **Koeficient vegetačných plôch stavebného pozemku** Kvp ≥ 0,20
-min. podiel vegetácie na rastlom teréne: 0%;
-max. podiel vegetácie na plochých strechách: 100%;

5.9) **Podlažnosť**: maximálne 6 NP s možnosťou realizácie ustúpeného podlažia ukončeného plochou strechou

6.) ÚZEMNÝ SEKTOR - D3

6.1) **Prevažujúca funkcia: doprava**
Komplexne vybavený sektor, ktorý tvorí výhradne uličný priestor - Ulica Slnečná dolina.
Prioritne dopravný priestor, v ktorom je prípustné umiestňovať inžinierske siete, a určené dopravné stavby. Ide o verejný priestor.
Intervenčná plocha: 8794 m2
a) dopravné plochy, krátkodobé parkovacie státia slúžiace pre návštevníkov, autobusové zastávky - výbočiská, chodníky pre peších a cyklistické cesty;
b) plochy verejnej zelene;
c) v rámci uličného priestoru v oblasti intenzívneho pešieho priestranstva možnosť realizácie drobných objektov OV do 50m^2.

6.2) **Prípustný spôsob využitia pozemkov a stavieb:**
a) miestne cesty;
b) vjazdy do podzemných garáží ;
c) pešie cesty, verejne prístupné pešie priestranstvá;
d) cyklistické cesty;
e) stavby, zariadenia a plochy technickej infraštruktúry, vedenia technickej infraštruktúry;
f) plochy statickej dopravy (parkoviská, odstavné plochy), spevnené manipulačné plochy;
g) verejná, strešná zeleň;
h) ihriská pre deti a mládež, oddychové a voľnočasové plochy pre obyvateľov;
i) výtvarné diela ,prvky drobnej architektúry;
j) verejné osvetlenie;

6.3) **Podmienečne prípustný spôsob využitia pozemkov a stavieb:**
a) drobné objekty občianskej vybavenosti s plošným rozsahom do 50m^2;

6.4) **Neprípustné podmienky využitia pozemkov a stavieb:**
a) výrobné a priemyselné funkcie, individuálne garáže, doplnkové stavby na chov hospodárskych zvierat, šeliem, nebezpečných exotických zvierat a dravcov;
b) trvalé bývanie, rekreačné bývanie .

6.5) **Koeficient zastavanosti stavebného pozemku** Kz ≤ 0,01

6.6) **Koeficient spevnených plôch stavebného pozemku** Ksp ≤ 0,68

6.7) **Index podlažných plôch stavebného pozemku** Ipp ≤ 5,65

6.8) **Koeficient vegetačných plôch stavebného pozemku** Kvp ≥ 0,31
- min. podiel vegetácie na rastlom teréne: 100%;
- max. podiel vegetácie na plochých strechách: 0%;

6.9) **Podlažnosť**: 1NP /drobné objekty OV v oblasti intenzívneho pešieho priestranstva /

7.) ÚZEMNÝ SEKTOR - D4

7.1) **Prevažujúca funkcia: doprava**
Komplexne vybavený sektor, ktorý tvorí uličný priestor - Dražovská ulica.
Prioritne dopravný priestor, v ktorom je prípustné umiestňovať inžinierske siete, a určené dopravné stavby. Ide o verejný priestor.
Intervenčná plocha: 15 638 m2
a) dopravné plochy, krátkodobé parkovacie státia slúžiace pre návštevníkov, autobusové zastávky - výbočiská, chodníky pre peších a cyklistické cesty;
b) plochy verejnej zelene;
c) v rámci uličného priestoru v oblasti intenzívneho pešieho priestranstva možnosť realizácie drobných objektov OV do 50m^2.

7.2) **Prípustný spôsob využitia pozemkov a stavieb:**
a) miestne cesty;
b) vjazdy do podzemných garáží ;
c) pešie cesty, verejne prístupné pešie priestranstvá;
d) cyklistické cesty;
e) stavby, zariadenia a plochy technickej infraštruktúry, vedenia technickej infraštruktúry;
f) plochy statickej dopravy (parkoviská, odstavné plochy), spevnené manipulačné plochy;
g) verejná, strešná zeleň;
h) ihriská pre deti a mládež, oddychové a voľnočasové plochy pre obyvateľov;
i) výtvarné diela ,prvky drobnej architektúry;
j) verejné osvetlenie;

7.3) **Podmienečne prípustný spôsob využitia pozemkov a stavieb:**
a) drobné objekty občianskej vybavenosti s plošným rozsahom do 50m^2;

7.4) **Neprípustné podmienky využitia pozemkov a stavieb:**
a) výrobné a priemyselné funkcie, individuálne garáže, doplnkové stavby na chov hospodárskych zvierat, šeliem, nebezpečných exotických zvierat a dravcov;
b) trvalé bývanie, rekreačné bývanie .

7.5) **Koeficient zastavanosti stavebného pozemku** Kz ≤ 0,02

7.6) **Koeficient spevnených plôch stavebného pozemku** Ksp ≤ 0,62

7.7) **Index podlažných plôch stavebného pozemku** Ipp ≤ 5,65

7.8) **Koeficient vegetačných plôch stavebného pozemku** Kvp ≥ 0,36
- min. podiel vegetácie na rastlom teréne: 100%;
- max. podiel vegetácie na plochých strechách: 0%;

7.9) **Podlažnosť**: 1NP /drobné objekty OV v oblasti intenzívneho pešieho priestranstva /

~~7.~~ 8.) ÚZEMNÝ SEKTOR - E

~~7.1~~ 8.1) **Prevažujúca funkcia: dopravná a technická infraštruktúra**
Územie Dolnohorskej ulice/územný sektor/.
Intervenčná plocha: 4 917 m2
Komplexne vybavený sektor, ktorý tvorí výhradne uličný priestor- Dolnohorskej ulice.
Prioritne dopravný priestor, v ktorom je prípustné umiestňovať inžinierske siete a určené dopravné stavby.

~~7.2~~ 8.2) **Prípustný spôsob využitia územia:**
a) miestna komunikácia, pešie komunikácie, cyklistický chodník verejne prístupné pešie priestranstvá;
b) stavby, zariadenia a plochy technickej infraštruktúry, vedenia technickej infraštruktúry;
c) plochy statickej dopravy (parkoviská, odstavné plochy);
d) spevnené plochy a zastávky mestskej hromadnej dopravy;
e) uličná, verejná, líniová zeleň;
f) prvky drobnej architektúry;

~~7.3~~ 8.3) **Neprípustné podmienky využitia pozemkov a stavieb:**
Funkcie, stavby a zariadenia nesúvisiace s prevažujúcou funkciou dopravnej a technickej vybavenosti.

~~7.4~~ 8.4) **Koeficient spevnených plôch stavebného pozemku** Ksp ≤ 0,90

~~7.5~~ 8.5) **Koeficient vegetačných plôch stavebného pozemku** Kvp ≥ 0,1

~~8.~~ 9.) ÚZEMNÝ SEKTOR - F

~~8.1~~ 9.1) **Prevažujúca funkcia: dopravná a technická infraštruktúra**
Územie Prvosienkovej ulice /územný sektor/.
Intervenčná plocha: 10 789 m2
Komplexne vybavený sektor, ktorý tvorí výhradne uličný priestor - Prvosienkovej ulice.
Prioritne dopravný priestor, v ktorom je prípustné umiestňovať inžinierske siete, a určené dopravné stavby.

~~8.2~~ 9.2) **Prípustný spôsob využitia územia:**
a) miestna komunikácia , pešie komunikácie, cyklistický chodník verejne prístupné pešie priestranstvá;
b) stavby, zariadenia a plochy technickej infraštruktúry, vedenia technickej infraštruktúry;
c) plochy statickej dopravy (parkoviská, odstavné plochy);
d) spevnené plochy a zastávky mestskej hromadnej dopravy;
e) uličná, verejná, líniová zeleň;
f) prvky drobnej architektúry;

~~8.3~~ 9.3) **Neprípustné podmienky využitia pozemkov a stavieb:**
Funkcie, stavby a zariadenia nesúvisiace s prevažujúcou funkciou dopravnej a technickej vybavenosti.

~~8.4~~ 9.4) **Koeficient spevnených plôch stavebného pozemku** Ksp ≤ 0,75

~~8.5~~ 9.5) **Koeficient vegetačných plôch stavebného pozemku** Kvp ≥ 0,25

10) Prípustné formy bytovej výstavby vo vymedzenom území zóny Šindolka I., Nitra:

a) rodinný dom a mestská vila - určené pre „čisté bývanie“ v samostatne stojacich objektoch, dvojdomy, alebo v radovej uličnej zástavbe odsadením od uličnej čiary vo vzdialenosti 6 m podľa grafickej časti - výkres č. 5;
b) bytový dom - určený pre „čisté bývanie“ v obytných blokoch v priestorovej forme kompaktná uličná zástavba odsadená od uličnej čiary podľa grafickej časti - výkres č. 5;
c) polyfunkčný bytový dom - určený pre integráciu zložiek základnej a vyššej vybavenosti v obytných, respektíve stavebných blokoch v časti alebo iba v parteri stavby, v polohe zmiešaných území bývania a vybavenosti s podmienkou, že zložky vybavenosti sú vhodné pre integráciu s bývaním a nebudú bývanie svojou prevádzkou obmedzovať.

11) Regulatívy oplotenia stavebných pozemkov územný sektor A a B

11.1) Prípustné formy uličného oplotenia pozemkov rodinných domov:

a) v uličnej čiare zástavby oplotenie rodinných domov nesmie presiahnuť maximálnu výšku 1,80 m od úrovne chodníka, alebo komunikácie priľahlého uličného priestoru;
b) v uličnej čiare môže oplotenie pozostávať z plného murovaného alebo betónového múrika, ktorého výška môže dosiahnuť maximálne 0,90 m od úrovne chodníka, alebo komunikácie priľahlého uličného priestoru. Ostatná časť uličného oplotenia do maximálnej výšky 1,8 m musí byť zhotovená z priehľadného materiálu (pletivo, latky, kovová konštrukcia a pod.);
c) ak tvoria oplotenie murované stĺpiky ich maximálna výška nesmie presiahnuť výšku 1,80 m od úrovne chodníka, alebo komunikácie priľahlého uličného priestoru;
d) oplotenie v polohe uličnej čiary je prípustné riešiť aj v kombinácii nepriehľadných častí (plné murivo s nikou na odpadové nádoby, elektromer, plynomer) a transparentných častí v pomere 30:70, alebo kombináciou živého vegetačného oplotenia, alebo iba vegetačného oplotenia;
e) oplotenie musí byť v súlade s charakterom existujúceho okolitého uličného oplotenia, v uličnej čiare materiálovo a vo forme zosúladené.

11.2) V územných sektoroch nízkopodlažnej obytnej zástavby do 3NP a v stavebnom bloku bytovej zástavby v polohe uličnej čiary, ak nie je polohovo spoločná so stavebnou čiarou, teda v prípadoch zástavby odsadenej od uličnej čiary, je prípustné riešiť oplotenie stavebného pozemku pevným nízkym plotom, alebo „zeleným – tzv. „živým“ plotom do maximálnej výšky 1,2 m, pričom tvarové, materiálové a výškové riešenie oplotenia musí byť v úseku jednotlivých stavieb umiestnených v bloku jednotné a v rámci celého bloku architektonicky zosúladené.

11.3) Prípustné formy oplotenia pozemku medzi susediacimi pozemkami (vnútorné oplotenie):

a) vnútorné oplotenie medzi susediacimi pozemkami s maximálnou výškou 1,8 m od úrovne rastlého terénu pozemku stavby;
b) oplotenie zhotovené z transparentných materiálov – pletiva, alebo v kombinácii so živým plotom zo stálo zelených porastov;
c) plné bariérové oplotenie v rozsahu maximálne 30% z dĺžky jednotlivých úsekov vnútorného oplotenia pozemku;
d) prípustný je betónový základ oplotenia max. do výšky 1,0 m od rastlého terénu pozemku stavby za dodržania celkovej výšky oplotenia 1,8 m.

11.4) Neprípustné formy oplotenia pozemkov:

a) uličné oplotenie z celoplošne nepriehľadnej konštrukcie s výškou nad 1,2 m od úrovne chodníka, alebo komunikácie priľahlého uličného priestoru;
b) uličné oplotenie s výškou nad 1,8 m od úrovne chodníka, alebo komunikácie priľahlého uličného priestoru;

c) vnútorné oplotenie medzi susediacimi pozemkami z celoplošne nepriehľadnej konštrukcie;
d) vnútorné oplotenie medzi susediacimi pozemkami s výškou nad 1,8 m od úrovne rastlého terénu pozemku stavby;
e) oplotenie zasahujúce do rozhľadového poľa pripojenia stavby na komunikáciu;
f) oplotenie, ktoré ohrozuje bezpečnosť účastníkov cestnej premávky a iných osôb.

C2 Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia

1) Regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia
1.1) V polohe Prvosienkovej a Dražovskej ulice formovať prístupovú dopravnú ulicu.

1.2) Zabezpečiť podmienky pre realizáciu základnej dopravnej cestnej siete v riešenom území zóny s väzbou na kontaktné územie v navrhovaných trasách komunikácií funkčnej triedy ~~C2 a C3~~ MO2,MO3.

1.3) Zabezpečiť podmienky pre realizáciu obslužnej cestnej siete v riešenom území zóny v navrhovaných trasách ~~komunikácií funkčnej triedy C3 a D1~~ ciest funkčnej triedy MO2, MO3

1.4) Kategórie jednotlivých komunikácií riešiť v súlade s katalógom štandardných profilov ulíc a miestnych komunikácií v prílohe textovej časti.

1.5) V profile ciest, kde to umožňujú priestorové podmienky riešiť obojstranne parkovacie pruhy.

1.6) Na cestách funkčnej triedy ~~C1 a C2~~ MZ3 v priestore ulíc Dolnohorskej, Prvosienkovej, funkčnej triedy MO2 ul. Slnečná dolina ~~a Dražovskej ulice~~ vytvoriť podmienky pre možnosť trasovania liniek a umiestnenia zastávok MHD.

1.7) V územných sektoroch A a B riešiť normovú potrebu odstavných a parkovacích plôch na pozemku stavby s možnosťou započítať maximálne jedno parkovacie miesto pre návštevy vo verejných priestoroch.

1.8) V územných sektoroch C a ~~D~~ D1,D2,D3,D4 riešiť normovú potrebu odstavných a parkovacích plôch na pozemku stavby s možnosťou započítania miest pre návštevy vo verejných priestoroch s podmienkou, že zostanú verejne prístupné.

1.9) Potrebu na krátkodobé parkovanie návštevníkov územia zabezpečiť v rámci vymedzených odstavných parkovacích pruhov pozdĺž komunikácií.

1.10) Cyklistické chodníky zabezpečiť v trasách ciest funkčnej triedy ~~C2~~ MZ3,MO2 – Dolnohorská ulica,Prvosienková, ulica Slnečná dolina ~~a Dražovská ulica.~~ V trase Prvosienkovej ulici pozdĺž vymedzených miestnych komunikácií v šírke 3m, oddelené od cesty zeleným pásom.

1.11) Cyklistické pásy zabezpečiť na cestách funkčnej triedy ~~C3~~ MO3 Dražovská ulica vyznačením v telese cesty obojstranne v šírke 0,75 m.

1.12) Vo verejných priestoroch zabezpečiť priestorové podmienky pre peší pohyb vo forme námestia (pre rozptylový peší pohyb), chodníkov pre peších (v priestoroch dopravných ulíc) a obytných ulíc (ciest s upokojenou dopravou s integrovaným využívaním pre dopravný obslužný a peší pohyb).

1.13) V stupni dokumentácie pre územné konanie a stavebné povolenie pre existujúce a navrhované križovatky vypracovať dopravno - kapacitné posúdenie podľa platných slovenských technických noriem a technických predpisov.

2) Regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia
2.1) Verejné technické vybavenie v rámci riešeného územia zóny umiestňovať výlučne vo vymedzených verejných priestoroch a priestranstvách, mimo plôch verejnej zelene.

2.2**) Vodné hospodárstvo – vodovod**
a) zásobovanie riešeného územia obytnej zóny Šindolka pitnou vodou riešiť napojením na jestvujúce vodovodné potrubie HDPE D225, ktorým je privádzaná pitná voda z VDJ Lupka 2x2000 m3 s hladinami 195,80/190,80 m.n.m., cez samostatnú ATS osadenú vo VDJ Lupka;
b) rozvodnú vodovodnú sieť riešiť ako okruhovú, napojenú na jestvujúce vodovodné potrubie Lupka –Zobor HDPE D 225 a cez riešené územie zokruhovať s jestvujúcou rozvodnou sieťou na Dolnohorskej ulici PVC DN 100;
c) na vodovodných rádoch osadiť podzemné hydranty a vodárenské uzávery;
d) na budovanú resp. navrhovanú rozvodnú sieť pripojiť IBV a bytové domy, cez samostatné vodovodné prípojky, so samostatnou vodomernou šachtou;

2.3) **Vodné hospodárstvo – kanalizácia**
a) zabezpečiť a zrealizovať rekonštrukciu kanalizačného zberača G nachádzajúceho sa mimo
riešené územie – realizácia podmieňuje napojenie navrhovanej kanalizačnej siete v riešenom území zóny na mestskú kanalizačnú sieť s odvedením splaškových vôd do ČOV Nitra;
b) odvedenie splaškových odpadových vôd z územia budúcej obytnej zóny Šindolka I. riešiť do jestvujúcej stokovej siete mesta Nitra - miesto zaústenia je v križovatke ulíc Dražovská a Dolnohorská, do jestvujúceho kanalizačného zberača „G“ - BT DN 1000;
c) odvedenie odpadových vôd z územia riešiť gravitačnou delenou splaškovou kanalizáciou, v kombinácii s dvomi kanalizačnými čerpacími stanicami, s prečerpávaním splaškových odpadových vôd do najbližšej gravitačnej kanalizácie;
d) kanalizačný zberač “D“ a prislúchajúce stoky zaústiť gravitačne do jestvujúcej kanalizačnej siete mesta Nitra;
e) zrealizovať čerpaciu stanicu ČS k prečerpávaniu splaškových odpadových vôd z kanalizačného zberača „C“ a prislúchajúcich kanalizačných stôk;
f) zrealizovať čerpaciu stanicu ČS1 k prečerpávaniu splaškových odpadových vôd z kanalizačného zberača „E“ a prislúchajúcich kanalizačných stôk;
g) na budovanú a navrhovanú kanalizačnú sieť pripojiť IBV a bytové domy, cez samostatné kanalizačné prípojky, so samostatnou odovzdávajúcou kanalizačnou šachtou;
h) z hľadiska čistenia a odvedenia odpadových vôd v riešenej lokalite Šindolka I., Nitra výstavbu realizovať postupne etapovite so zohľadnením nárokov jednotlivých etáp výstavby na odvedenie a čistenie odpadových vôd,
i) pred realizáciou každej konkrétnej etapy stavebník požiada o podmienky Západoslovenskú vodárenskú spoločnosť a.s..

2.4) **Dažďová kanalizácia**
a) dažďovú kanalizáciu zóny Šindolka I. zaústiť do dažďovej kanalizácie budovanej v rámci stavby: Príprava strategického parku Nitra;
b) odvádzanie prívalových dažďových vôd z obytnej zóny zabezpečiť vybudovaním dažďovej kanalizácie a dažďového kanalizačného zberača z jeho zaústením do recipientu malého vodného toku Dobrotka.

2.5) **Energetika – zásobovanie elektrickou energiou**
a) zrealizovať napojenie riešeného územia do systému elektrifikačnej siete realizáciou nových VN zemných káblových rozvodov s následným prepojením cez jestvujúce a navrhované transformačné stanice;
b) zrealizovať umiestnenie transformačných staníc TS-1, TS-2, TS-3, v súlade s návrhom ich integrácie do určených územných sektorov;
c) zrealizovať verejné osvetlenie komunikácií, verejných plôch, priestranstiev a priestorov výlučne zemným káblovým rozvodom.

2.6) **Energetika – zásobovanie zemným plynom**
a) pripojenie riešeného územia na STL plynofikačnú sieť zabezpečiť rozšírením z jestvujúcej plynofikačnej siete s napojením na STL plynovod v mieste križovatky Dražovskej a Dolnohorskej ulici;
b) v riešenom území zóny zrealizovať STL rozvodnú plynofikačnú sieť v uličných priestoroch v postupnosti podľa realizovanej zástavby.

2.7) **Zásobovanie teplom**
Pre jednotlivé prevádzkové objekty v riešenom území obytnej zóny zabezpečiť zásobovanie teplom z lokálnych (vlastných) zdrojov - domových a blokových kotolní na zemný plyn alebo v kombinácii s ekologickými obnoviteľnými zdrojmi energie.

2.8) **Telekomunikácie a telekomunikačné rozvody**
a) prekládku jestvujúcich telekomunikačných rozvodov zasahujúcich do plôch vymedzených pre zástavbu v prípade potreby riešiť a zabezpečiť v etape realizácie jednotlivých stavebných objektov;
b) v území obytnej zóny vytvoriť v polyfunkčnej zástavbe podmienky pre možnosť umiestnenia telekomunikačných priestorov jednotlivých operátorov v prípade ich potreby;
c)vytvoriť predpoklady pre napojenie všetkých budov na telekomunikačnú sieť;

Vymedzenie ochranných pásiem v riešenej zóne

Ochranné pásma cestných komunikácií

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

Ochranné pásmo letiska s výškovým obmedzením stavieb

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

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

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

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

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

Ďalšie obmedzenie je stanovené:

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

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

stavbách a zariadeniach, ktoré by svojou výškou, charakterom alebo prevádzkou mohli narušiť vyššie uvedené obmedzenia určené ochrannými pásmami Letiska Nitra,

stavbách alebo zariadeniach vysokých 100 m a viac nad terénom /§ 30 ods. 1 písm. a) leteckého zákona/,

stavbách a zariadeniach vysokých 30 m a viac umiestnených na prírodných alebo umelých vyvýšeninách, ktoré vyčnievajú 100 m a viac nad okolitú krajinu /§ 30 ods. 1 písm. b) leteckého zákona/,

zariadeniach, ktoré môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov a leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia VVN 110 kV a viac, energetické zariadenia a vysielacie stanice /§ 30 ods. 1 písm. c) leteckého zákona/,

zariadeniach, ktoré môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá a silné svetelné zdroje /§ 30 ods. 1 písm. d) leteckého zákona/.“

~~**Ochranné pásma vodovodov**~~

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

~~**Ochranné pásma kanalizácie**~~

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

Pásma ochrany vodovodného potrubia verejného vodovodu alebo potrubia stokovej siete verejnej kanalizácie

(1)

K bezprostrednej ochrane vodovodného potrubia verejného vodovodu alebo potrubia stokovej siete verejnej kanalizácie pred poškodením a na zabezpečenie ich prevádzkyschopnosti sa vymedzuje pásmo ochrany vodovodného potrubia verejného

vodovodu alebo potrubia stokovej siete verejnej kanalizácie (ďalej len „pásmo ochrany“), ktorým sa rozumie priestor v bezprostrednej blízkosti vodovodného potrubia verejného vodovodu alebo potrubia stokovej siete verejnej kanalizácie. Ochranné pásma vodárenských zdrojov podľa osobitného predpisu týmto nie sú dotknuté.

(2)
Mimo súvisle zastavaného územia obce alebo územia určeného na zastavanie (ďalej len „zastavané územie“) sa pásma ochrany vymedzujú zvislými plochami vedenými po oboch stranách vodovodného potrubia verejného vodovodu alebo potrubia stokovej siete verejnej kanalizácie vedenými od ich osi vo vodorovnej vzdialenosti
a) 1,8 m pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii do priemeru 500 mm vrátane,
b) 3,0 m pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii nad priemer 500 mm.

Ochranné pásma elektrických zariadení

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

Ochranné pásma plynovodov

Ochranné pásma STL plynovodných sietí (od osi na každú stranu plynovodu) :
- 1 m pre NTL a STL plynovody a plynovodné prípojky v zastavanom území obce.

Bezpečnostné pásma plynovodných STL sietí (od osi na každú stranu plynovodu):
- 2+0.5xD (m) pre plynové zariadenia a vedenia plynu.

Ochranné pásma telekomunikačných vedení

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

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

1.) Plochy na zastavanie tvoria stavebné parcely vymedzené parcelnou čiarou, zástavbu je možné umiestniť iba na týchto vymedzených plochách pri dodržaní regulatívov .

2.) Na stavebnej parcele je prípustné umiestniť stavbu iba na ploche určenej na zastavanie - **zastavateľná plocha**, pričom nie je podmienkou zastavať celú vymedzenú zastavateľnú plochu. Rozsah zastavanej plochy je závislý od formy architektonického a prevádzkového riešenia pri dodržaní regulatívov.

3.) Zástavbu zo strany verejného priestoru alebo priestranstva umiestniť na hranicu vymedzenej stavebnej čiary, pričom v polohe stavebnej čiary musí byť umiestnená rovina fasády parteru, ktorá môže miestami ustupovať od stavebnej čiary v závislosti od architektonického riešenia. Ustúpenie fasády nesmie presiahnuť 50% dĺžky stavebnej čiary jednotlivého stavebného objektu. Stavebnú čiaru môžu presahovať vysunuté stavebné prvky vo vyšších podlažiach (rímsa, balkóny, loggie, terasy, arkiere) v súlade s príslušným legislatívne daným stavebným predpisom a normou.

4.) Na vymedzenej stavebnej parcele v blokovej zástavbe je prípustné zástavbu realizovať ako celok, alebo zástavbu realizovať z ucelených stavebných sekcii - častí.

5.) Forma zástavby je určená pre jednotlivé zastavateľné plochy nasledovne:
5.1) ***uličná zástavba kompaktná prisadená k uličnej čiare*** *(stavebná čiara je polohovo totožná s uličnou čiarou - označenie* ***UKP****,* ***alebo odsadená od uličnej čiary*** *(stavebná čiara je odsadená od uličnej čiary označená* ***UKO****)* – stavba v bloku ako jeden celok, alebo zoskupenie stavieb tvoriacich jeden prevádzkový celok vrátane nádvoria, alebo inej prislúchajúcej plochy, ktorá musí byť realizovaná na vymedzenej stavebnej parcele v polohe uličnej (prisadená zástavba) alebo stavebnej čiary (odsadená zástavba) po jej celej dĺžke, pričom v prípade odsadenej zástavby tvorí uličnú čiaru oplotenie, alebo iné vymedzenie uličnej čiary prvkom drobnej architektúry, alebo vegetácie. Pre danú formu zástavby je stanovená maximálna podlažnosť zástavby.
a) každá samostatne prevádzkovateľná stavba v bloku musí mať priamy prístup na verejné priestranstvo;
b) vstup do objektu umiestniť z verejného priestoru alebo z vnútorného dvora;
c) dopravný vstup do objektov umiestniť vo vyznačenej polohe uličnej čiary a v zásade z verejného priestoru, ktorý umožňuje dopravný prístup;
d) umiestnenie stavby na pozemku musí zohľadňovať susediace stavby, ak existujú, alebo, ak sú pripravené do výstavby;
e) jednotlivé stavby v bloku v prípade členenia stavby realizovať v styku štítových múrov;
f) v blokoch D1 až D13 je prípustná forma zastrešenia iba plochou strechou;
g) zastavanosť pozemku riešiť iba v ploche určenej regulatívom zastavanosti s prípustnou intenzitou zástavby.

5.2) uličná zástavba voľná odsadená od uličnej čiary *(stavebná čiara je odsadená od uličnej čiary – označená* ***UVO****)* – stavba v bloku ako jeden celok, vrátane nádvoria alebo inej prislúchajúcej plochy, ktorá musí byť realizovaná na vymedzenej stavebnej parcele v polohe stavebnej čiary odsadenej od uličnej čiary po jej celej dĺžke, od ostatnej zástavby oddelená prielukou, pričom v prípade odsadenej zástavby tvorí uličnú čiaru oplotenie, alebo iné vymedzenie uličnej čiary prvkom drobnej architektúry, alebo vegetácie. Pre danú formu zástavby je stanovená maximálna podlažnosť zástavby.
a) každá samostatne prevádzkovateľná stavba v bloku musí mať priamy prístup na verejné priestranstvo;
b) vstup do objektu umiestniť z verejného priestoru alebo z vnútorného dvora;
c) dopravný vstup do objektov umiestniť vo vyznačenej polohe uličnej čiary a v zásade z verejného priestoru, ktorý umožňuje dopravný prístup;
d) umiestnenie stavby na pozemku musí zohľadňovať susediace stavby vymedzené územným plánom a tie ktoré už existujú, alebo sú pripravené do výstavby;
e) jednotlivé stavby v bloku v prípade členenia stavby realizovať v styku štítových múrov;
f) zastavanosť pozemku riešiť iba v ploche určenej regulatívom zastavanosti s prípustnou intenzitou zástavby.

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

5.4) zástavba uličná voľne stojacich rodinných dvojdomov odsadených od uličnej čiary (UVORDD) - stavba tvoriaca jeden samostatný prevádzkový celok vrátane nádvoria, alebo
inej prislúchajúcej plochy v priestorovej forme voľne realizovaného objektu v rámci stavebnej parcely.
a) peší a dopravný prístup na stavebný pozemok umiestniť len v polohe uličnej čiary z verejného priestranstva;
b) umiestnenie stavby na pozemku musí zohľadňovať susediace stavby vymedzené územným plánom a tie, ktoré už existujú, alebo sú pripravené do výstavby a musí spĺňať odstup 4 m od hranice stavebného pozemku a vzájomnú vzdialenosť minimálne 8 m od susediaceho objektu;
c) zastavanosť vymedzenej stavebnej parcely riešiť iba v ploche určenej regulatívom zastavanosti a v prípustnej intenzite zástavby;

5.5) zástavba uličná nízkopodlažných bytových domov do 3NP odsadených od uličnej čiary (URO-HBV) – skupina stavieb v kompaktnej uličnej zástavbe tvoriaca ucelený prevádzkový celok jednotlivých stavieb vrátane ich nádvoria, alebo inej prislúchajúcej plochy v priestorovej forme a výrazovo zjednotených objektov realizovaných v rámci jednotlivých stavebných parciel.
a) peší a dopravný prístup k jednotlivým stavebným pozemkom je možné umiestniť len v polohe uličnej čiary z verejného priestranstva;
b) umiestnenie bytovej zástavby na pozemku a jej forma musí zohľadňovať susediace stavby vymedzené územným plánom a tie, ktoré už existujú, alebo sú pripravené do výstavby a krajné objekty musia spĺňať odstup 2 m od hranice stavebného pozemku a vzdialenosť minimálne 7 m od iného susediaceho objektu, ktorý nie je začlenený v danej skupine zástavby;
c) zastavanosť vymedzenej jednotlivej stavebnej parcely riešiť iba v ploche určenej regulatívom zastavanosti a v prípustnej intenzite zástavby;
d) hĺbka zástavby je obmedzená maximálnou hodnotou v metroch, ktorá je limitná, vymedzená je od stavebnej čiary bez ohľadu na odsadené časti stavby od stavebnej čiary, prípustná je menšia hĺbka zástavby v parteri a v podlažiach zástavby.

6) Podlažnosť zástavby určuje maximálny počet nadzemných podlaží, ktoré limitnú výšku zástavby. Podlažnosť zástavby je definovaná ako suma všetkých nadzemných podlaží mimo strešnej konštrukcie, alebo ustúpeného podlažia. Podlažnosť súčasne určuje maximálnu výšku atiky, rímsy, alebo iného obdobného prvku hlavného objektu (bez ustúpeného podlažia alebo strechy). Vypočíta sa ako suma povolených podlaží x 3,6 m. Výška sa počíta od úrovne podlahy najnižšieho nadzemného podlažia.

7) Výškové osadenie zástavby je určené nadmorskou výškou úrovne podlahy prvého nadzemného podlažia - tento údaj je základný, môže byť korigovaný v rozsahu ±0,5m a je východiskom pre návrh upraveného terénu v kontakte so zástavbou.

8) Za ustúpené podlažie sa považuje iba jedno najvyššie podlažie, ktorého podlažná plocha dosahuje max. 50% podlažnej plochy predchádzajúceho podlažia s výškou maximálne 3,6 m a s ustúpením od atiky alebo rímsy uličnej fasády minimálne 2/3 výšky ustúpeného podlažia.

9) Hrebeň strešnej konštrukcie šikmej strechy objektu nesmie prevyšovať úroveň 5 m od rímsy hlavného objektu.

10)Tvarové riešenie strechy je prípustné vo forme plochej strechy s atikou alebo rímsou, šikmej strechy v tvare sedlovej, alebo valbovej s rímsou alebo pultovej s rímsou so sklonom do 45^{o} a v uličnej línii tvarovo v architektúre zástavby zosúladený.

11) Nadzemné podlažie, podzemné podlažie, ustúpené podlažie a **podkrovie** je definované a chápané v zmysle platnej legislatívy.

12) Umiestnenie stavebných dominánt:
V obytnej zóne neumiestňovať výškovo dominujúce stavebné objekty.

13) Zastavovacie podmienky jednotlivých stavebných pozemkov sú stanovené:
a) stavebnou čiarou;
b) uličnou čiarou;
c) určením maximálnej výšky zástavby;
d) požiadavkami na orientáciu fasád;
e) koeficientom zastavanosti v rámci vymedzenej stavebnej parcely a zastavateľnej plochy, ktorá je vyjadrením koeficientu respektíve percentuálneho podielu zastavanej plochy objektu (alebo objektov) a vymedzenej stavebnej parcely. Zastavaná plocha je vymedzená pôdorysným priemetom obrysu vonkajšieho obvodu zvislých konštrukcií objektu (objektov) umiestneného na vymedzenej ploche na úrovni prvého nadzemného podlažia v styku s terénom. Koeficient zastavania je určený ako maximálny a je uvedený v samostatnej tabuľkovej prílohe pre každú zastavateľnú plochu (stavebný pozemok);
f) koeficientom spevnených plôch;
g) Indexom podlažných plôch, ktorý je určený ako maximálny a je uvedený v samostatnej tabuľkovej prílohe pre každú zastavateľnú plochu (stavebný pozemok);
h**)** minimálnym podielom ozelenenia (koeficient vegetačných plôch) stavebného pozemku respektíve parcely vymedzenej pre zástavbu v percentuálnom vyjadrení podielu plochy neverejnej zelene z celkovej plochy vymedzeného stavebného pozemku. V rodinnej zástavbe je tento podiel určený pre zabezpečenie plôch obytnej zelene v rozsahu minimálne 30% podielu z celkovej plochy vymedzeného stavebného pozemku. V bytovej a polyfunkčnej zástavbe je tento podiel určený pre zabezpečenie plôch obytnej zelene v rozsahu minimálne ~~35%~~ 20% podielu z celkovej plochy vymedzeného stavebného pozemku. Podiel ozelenenia je určený a uvedený v samostatnej tabuľkovej prílohe pre každú zastavateľnú plochu (stavebný pozemok) v grafickej časti - výkres č. 5;
i) hranicou stavebného pozemku;
j) uvedené regulačné prvky sú premietnuté v grafickej časti- výkres č.5

- Vo vymedzenom území zóny bude riešená bytová výstavba vo formách:

rodinný dom - určený pre „čisté bývanie“ preferujú sa rodinné domy v samostatne stojacich objektoch , dvojdomy , odsadené od uličnej čiary vo vzdialenosti 6 m podľa výkresu č. 5;

bytový dom - určený pre „čisté bývanie“ v obytných blokoch - preferujú sa bytové domy v priestorovej forme kompaktná uličná zástavba odsadená od uličnej čiary podľa výkresu č. 5;

polyfunkčný bytový dom - určený pre integráciu zložiek základnej a vyššej vybavenosti v obytných, respektíve stavebných blokoch v časti alebo iba v parteri stavby, v polohe zmiešaných území bývania a vybavenosti s podmienkou, že zložky vybavenosti sú vhodné pre integráciu s bývaním a nebudú bývanie svojou prevádzkou obmedzovať.

- Vo vymedzenom území zóny nie je prípustné umiestňovať objektové alebo areálové priemyselné výrobné prevádzky.
- Vo vymedzenom území zóny nie je prípustné umiestňovať objektové zariadenia individuálnej chatovej rekreácie.
- Vo vymedzenom území zóny je neprípustné umiestňovanie akýchkoľvek dočasných a trvalých poľnohospodárskych zariadení a je neprípustné riešiť a umiestňovať plochy pre trvalé záhradkárske a iné poľnohospodárske využívanie.

- Vo vymedzenom území zóny pri rodinnej zástavbe a v celom obytnom území je neprípustné umiestňovať drobnochovateľské prevádzky a vykonávať drobnochovateľské činnosti.

Regulatívy pre tvorbu verejných priestorov a priestranstiev

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

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

- Námestie je voľne prístupné priestranstvo plošne rozsiahlejšie pevne vymedzené prvkami zástavby. V rámci vymedzenej plochy sa môžu nachádzať spevnené a nespevnené plochy, cestná, cyklistická a pešia komunikácia a rôzne prvky drobnej architektúry a drevinnej a bylinnej vegetácie. Plochy sú určené predovšetkým pre univerzálne využívanie spoločenského charakteru (zhromaždenia, trhy a pod.) s prioritou pešieho prístupu a pohybu a s osobitne regulovaným dopravným prístupom.

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

- Prevádzkové plochy sú voľne prístupné priestranstvá plošne menšie alebo väčšie vymedzené prvkami zástavby. V rámci vymedzenej plochy sa môžu nachádzať spevnené a nespevnené plochy, parkovacie plochy, cestná, cyklistická a pešia komunikácia a rôzne prvky drobnej architektúry a drevinnej a bylinnej vegetácie. Plochy sú určené predovšetkým ako účelové plochy pri zariadeniach vybavenosti a objektoch bývania a zabezpečujú ich potreby s prioritou statickej dopravy návštevníkov a vstupných predpriestorov k prevádzkam vybavenosti a bývania.

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

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

- ulica s dopravným a spoločenským významom je priestor intenzívneho vnútromestského dopravného pohybu (automobilový - vrátane MHD, cyklistický, peší pohyb) v polohe objektov základnej a vyššej vybavenosti /ul. Prvosienková a ul. Dražovská/;
- ulica s dopravným obslužným významom je priestor vnútromestského dopravného pohybu (automobilový - vrátane MHD, cyklistický, peší pohyb) za daným cieľom v polohe objektov základnej vybavenosti a bývania;

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

- obytná ulica s obslužným významom je priestor zabezpečujúci regulovaný dopravný prístup k objektom bývania - prístup a vjazd do „obytnej ulice“ nie je obmedzený pre prostriedky osobnej, obslužnej a špeciálnej dopravy, uličný priestor bude upravený tak, aby do týchto ulíc nemohli vozidlá tranzitnej a nákladnej dopravy.

- V priestore ~~obytnej ulice - označenej ako obytná ulica~~ ulice medzi staveb . pozemkami B12-B20 a B21-B29 v US - B umiestniť vo vyhradenej polohe prvok malej priestorovej architektúry s účelovým významom vymedziť dopravne ukľudnený priestor, obmedziť dopravný prejazd v danom priestore a vytvoriť kulisu pre optický uzáver uličnej línie.

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

Regulatívy pre umiestnenie sídelnej zelene

Na verejných plochách v rámci formovania verejných priestorov námestia, ulíc a verejných priestranstiev vytvárať podmienky a zabezpečiť osadenie prvkov a plôch verejnej zelene v bodovej alebo líniovej forme.

V rámci verejných priestorov v obytnej zóne zabezpečiť plochy verejnej zelene v minimálnom podiele **10%** z výmery plochy riešeného verejného priestoru.

Na pozemkoch obytnej a polyfunkčnej zástavby zabezpečiť minimálne ~~35%-ný~~ 20%-ný podiel plôch pre obytnú zeleň.

Regulatívy pre začlenenie zástavby do prostredia

- V polohe pozdĺž Dražovskej ulice formovať komerčnú líniu miestneho významu, vytvoriť podmienky pre kompaktnú uličnú zástavbu s dopravným a obslužným prístupom z cestnej komunikácie a miestnej obslužnej komunikácie, priestor v dotyku s MUK Šindolka I. formovať ako sekundárny lokálny uzlový priestor - námestie . Hlavný reprezentatívny uzlový a vybavenostný uzol v rámci r.ú. realizovať medzi stavebnými blokmi D1,D5, D6 na jednej strane a blokmi ~~D9, D10,D11~~ /sekciami/ D7, D8, D9, D10, na druhej strane.

- Na ceste I. triedy kompletizovať mimoúrovňovú križovatku pre dopravný vstup do riešeného územia a v riešenom území v polohe Prvosienkovej ulice formovať prístupovú dopravnú ulicu. ~~V polohe Dražovskej ulice prístupovú dopravnú a komerčnú ulicu miestneho významu s vyústením do podzemných garážových priestorov územného sektora D~~. V polohe ul.Slnečná Dolina a Dražovská ulica riešiť vyústenie do podzemných garáží v územných sektoroch: D1 A D2
- V riešenom území zóny formovať mestské prostredie s diferencovanými mestskými priestormi s prevahou obytnosti vo vnútornej polohe územia (zóna bývania) a s prevahou mestskosti v ~~okrajovej polohe územia v priestore Dražovskej ulice.~~ polohe medzi ulicami Slnečná Dolina a Dražovská ulica

- Charakter, štruktúru a architektúru zástavby podriadiť jej funkčnému účelu a významovej polohe verejných priestorov v území obytnej zóny.

C4 Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb

1) Pre potreby obytnej zóny zabezpečiť občiansku vybavenosť v rozsahu prípustných zariadení a prevádzok podľa vymedzenia v grafickej časti ÚPN zóny.

2) Pre potrebu obytnej zóny zabezpečiť základnú obchodnú vybavenosť a zariadenia služieb v rozsahu podľa grafickej časti UPNZ:
- ~~v polyfunkčnej zástavbe pri Dražovskej ulici .~~
- v územnom sektore ÚS-B,/ pozemky B29 a B20 /;
- v územných sektoroch D1 a D2;
- (~~US – D), v oblasti lokálneho centra (US – D),~~
- v oblasti (US – C) - retail.
- v sektore D4 v území medzi D1 a D2 /intenzívne pešie priestranstvo/ povoliť realizáciu drobných objektov OV do 50m^2.

3) Zariadenia základnej a vyššej vybavenosti v polyfunkcii s bývaním s podielom podlažnej plochy vybavenosti do 25% z plochy polyfunkčného objektu umiestniť vo vymedzených, v určených polohách ~~na Dražovskej ulici a v polohe~~ hlavného referenčného uzla - lokálneho centra v priestoroch parteru zástavby a najviac do úrovne 2.NP. V tejto polohe je možné prevádzku vybavenosti umiestniť aj v celom objekte bez polyfunkcie s bývaním, ak budú dodržané stanovené priestorové regulatívy pre zástavbu a zabezpečené požadované dopravné prístupy a normové kapacity na statickú dopravu bez obmedzenia susediacich objektov bytovej zástavby.

4) Zariadenia základnej vybavenosti nenáročných na dopravnú obsluhu (škôlka, jasle, predajne do 200 m2 predajnej plochy, nevýrobné služby) je prípustné umiestniť v stavebných blokoch č. D6, D7, D10 v polohe lokálneho centra v priestoroch parteru zástavby a najviac do úrovne 2.NP. V tejto polohe je prípustné prevádzku vybavenosti umiestniť v celom objekte aj bez polyfunkcie s bývaním, ak budú dodržané stanovené priestorové regulatívy pre zástavbu a zabezpečené požadované dopravné prístupy a normové kapacity na statickú dopravu bez obmedzenia susediacich objektov bytovej zástavby a ak tieto prevádzky nebudú mať obmedzujúci a negatívny vplyv na bývanie.

5) V polyfunkčnej zástavbe je neprípustné umiestňovať prevádzky obchodných reťazcov a predajne s predajnou plochou väčšou ako 200 m2.

6) Prevádzku typu obchodných reťazcov s predajnou plochou väčšou ako 200 m2 je prípustné umiestniť v US-C (retail).

7) Pre dennú potrebu lokálne bývajúceho obyvateľstva zabezpečiť rekreačné oddychové zložky pre cca 40% bývajúceho obyvateľstva v obytných blokoch pre:
a) oddychové aktivity s charakterom pohybu a pobytu obyvateľov v obytnej zeleni;
b) herné aktivity pre deti a mládež formou ihrísk v zmysle grafickej časti - výkres č. 5.

8) Lokálne potreby pre každodenné rekreačné činnosti bývajúceho obyvateľstva zabezpečiť v navrhovaných verejných priestoroch - parková zeleň , poloverejná zeleň vnútroblokov. ~~upokojenej dopravy tzv. obytných ulíc~~. Tieto priestory sú určené okrem dopravno-obslužného účelu aj na účel denného kontaktu lokálne bývajúceho obyvateľstva všetkých vekových kategórií.

9) Obytnosť vnútroblokových priestorov ~~a obytných ulíc~~ riešiť zložkami zelene a plochami

vymedzenými pre pohyb, pobyt a spoločenské aktivity všetkých vekových skupín obyvateľstva.

10) Podmienky pre víkendovú rekreačnú činnosť pre bývajúce obyvateľstvo v rámci rozvojového územia v lokalite Párovské lúky (aj pre potrebu riešeného územia) zabezpečiť a rozvíjať vo vyhradených polohách v širšom obytnom území - park Lúky, park Dobrotka a v prírodnom koridore vodného toku rieky Nitra.

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

12) Služby a drobné vybavenostné prevádzky v rámci IBV v súlade s funkciou bývania lokalizovať v US-B, stavebný objekt B20, B29.

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

1) Rešpektovať výstavbu inžinierskych sietí a komunikácii budovaných v rámci stavby: Príprava strategického parku Nitra členenú na časti:
a) MUK Šindolka I.;
b) Prekládka cesty I/64;
c) Úprava a predĺženie ul. Prvosienková a ul. Slnečná dolina.

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

3) Vo vymedzenom území pre riešenie obytnej zóny Šindolka I., Nitra nie sú evidované významnejšie prírodné prvky a objekty pamiatkového záujmu.

4) Zásady pre stavebný rozvoj územia a začlenenie zástavby do prostredia:
a) rešpektovať jestvujúcu zástavbu v kontaktnom území v severnej a východnej polohe a vytvoriť jej zapojenie do urbanistickej štruktúry riešeného územia – kontext lokalizácie foriem nízkopodlažnej rodinnej zástavby;
b) výškovú gradáciu stupňovať v smere od Dolnohorskej ulice k Dražovskej ulici;
c) v kontaktnej polohe s areálom strednej školy a Dražovskou ulicou formovať strednopodlažnú zástavbu v mestskej kompaktnej uličnej forme zástavby;
d) ~~v južnej polohe pozdĺž Dražovskej ulice a~~ v centrálnej časti zóny , v polohe hlavného referenčného uzla -sektory: ÚS-C - ÚS-D1, ÚS-B - ÚS-D2, ÚS-D3 (výkres č.2) ~~ÚS-D~~ formovať polyfunkčnú kompaktnú zástavbu a vytvoriť podmienky pre vznik lokálneho centra miestneho významu (výkres č.4);
e) hlavný dopravný vstup do riešeného územia zabezpečiť z mimoúrovňovej križovatky MÚK Šindolka I.;
f) v polohe Prvosienkovej ulice formovať prístupovú dopravnú ulicu;
g) v polohe Dražovskej ulice formovať prístupovú dopravnú a komerčnú ulicu miestneho významu s vyústením do podzemných garážových v priestorov ~~ÚS-D~~ ÚS-D1, ÚS-D2, ;
h) v riešenom území zóny formovať mestské prostredie s diferencovanými mestskými

priestormi s prevahou obytnosti vo vnútornej polohe územia (zóna bývania) a s prevahou mestskosti v južnej polohe územia v hlavných dopravných trasách;
i) charakter, štruktúru a architektúru zástavby podriadiť jej funkčnému účelu a významovej polohe verejných priestorov v území obytnej zóny;
j) umiestnenie stavebnej dominanty je prípustné umiestniť v polohe lokálneho centra a námestia na Dražovskej ulici v rámci polyfunkčnej zástavby. V tejto polohe je možné umiestniť stavebnú dominantu v zástavbe, ako špecifického stavebného objektu s výrazným priestorovým architektonickým pôsobením, pričom architektonické riešenie objektu a jeho funkcia musí byť predmetom osobitnej architektonicko-urbanistickej štúdie s preverením jeho pôsobenia v obraze a siluete obytného územia, kontaktného územia a územia mesta;
k) Obytnosť vnútroblokových priestorov a obytných zón riešiť zložkami zelene a plochami vymedzenými pre pohyb, pobyt a herné aktivity všetkých vekových skupín obyvateľstva.

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

6.) Požiadavky na úpravu terénu pre zástavbu
Vymedzené územie pre riešenie obytnej zóny Šindolka I. má svažitú úroveň rastlého terénu v sklone od Dolnohorskej ulici k Dražovskej ceste. Zástavba predpokladá využitie konfigurácie a sklonu terénu v časti územia s rodinnou formou zástavby a s úpravou terénu

pri blokoch bytovej zástavby. V územnom sektore ~~Đ~~ D1 a D2 sa uvažuje s využitím podzemného podlažia pre realizáciu garáží .
Návrh rozsahu využitia podzemných podlaží v jednotlivých zastavateľných polohách územia zóny je graficky vyjadrený vo výkrese č. 6

7.) V ďalšom stupni projektovej dokumentácie ~~(projekt pre územné konanie)~~ je nutné vypracovať akustickú štúdiu , ktorá zhodnotí hluk z pozemnej cestnej dopravy pred fasádami navrhovaných obytných budov a stanoví potrebnú vzduchovú nepriezvučnosť obvodových stavebných konštrukcií, pri súčasnej potrebnej výmene vzduchu vo vnútorných priestoroch , prípadne navrhne spôsob výmeny vzduchu vo vnútorných priestoroch bytových domov.“
V ~~stupni dokumentácie pre územné konanie a stavebné povolenie~~ následných stupňoch PD pre existujúce a navrhované križovatky vypracovať dopravno - kapacitné posúdenie v súlade s STN 73 6102 a TP 102. V dopravno- kapacitnom posúdení je nutné zohľadniť aj výhľadový stav nasledujúcich 20 rokov od uvedenia stavby do prevádzky

C6 Určenie stavieb na ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavby

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

C7 Požiadavky na delenie a scelovanie pozemkov

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

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

Verejnoprospešné stavby

Verejnoprospešné stavby a ich poloha (pozemky) sú vymedzené v grafickej časti ~~ÚPNZ Šindolka I., Nitra~~ ZaD č.1 ÚPN zóny Šindolka I., Nitra vo výkrese č.1:
Širšie vzťahy
~~- vymedzené sú verejnoprospešné stavby~~ vyplývajúce z nadradeného stupňa ÚPN mesta Nitra a vo výkrese č.9:
Výkres verejnoprospešných stavieb v rámci ~~ÚPNZ Šindolka I., Nitra.~~ ZaD č.1 ÚPN zóny Šindolka I., Nitra

Pozemky pre stavebnú uzáveru a na vykonanie asanácie
Na území riešenej zóny nie sú požiadavky na vyhlásenie pozemkov pre stavebnú uzáveru a ani na vykonanie asanácie.

C9 Zoznam verejnoprospešných stavieb

1)Verejnoprospešné stavby vyplývajúce ~~z ÚPN zóny Šindolka I., Nitra~~ zo ZaD č.1 ÚPN zóny Šindolka I., Nitra
Uvedené verejnoprospešné stavby determinujú a limitujú formovanie urbanistickej štruktúry v území vymedzenej zóny Šindolka I., Nitra. V riešenom území sa vymedzujú tieto verejnoprospešné stavby (ďalej len VPS):

Dopravné, technické:
a) VPS UPNZ 1: cestná komunikácia a verejný priestor, ulica, TI. Úprava podľa požadovaného šírkového parametra.
b) VPS UPNZ 2 :cestná komunikácia a verejný priestor, ulica, TI. Úprava podľa požadovaného šírkového parametra.
c) VPS UPNZ 3 :cestná komunikácia a verejný priestor, ulica, TI. Úprava podľa požadovaného šírkového parametra.
d) VPS UPNZ 4 :cestná komunikácia a verejný priestor, ulica, TI. Úprava podľa požadovaného šírkového parametra.
e) VPS UPNZ 5 :cestná komunikácia a verejný priestor- obytná ulica ,TI. Úprava podľa požadovaného šírkového parametra.
f) VPS UPNZ 6 :cestná komunikácia a verejný priestor- obytná ulica, TI. Úprava podľa požadovaného šírkového parametra.
g) VPS UPNZ 7 :cestná komunikácia a verejný priestor- peší chodník, verejná zeleň, TI, Úprava podľa požadovaného šírkového parametra.
~~h) VPS UPNZ 8: parkovisko, sprievodná zeleň.~~
i) VPS UPNZ 9 :cestná komunikácia a verejný priestor, ulica, TI. Úprava podľa požadovaného šírkového parametra.
j) VPS UPNZ 10 :cestná komunikácia a verejný priestor- obytná ulica TI. Úprava podľa požadovaného šírkového parametra.
k) VPS UPNZ 11 :cestná komunikácia a verejný priestor, ulica, TI. Úprava podľa požadovaného šírkového parametra.
l) VPS UPNZ 12 :verejný priestor, pešie priestranstvo, verejná zeleň, TI.
m) VPS UPNZ 13 :cestná komunikácia a verejný priestor, TI, zaslepenie Dražovskej ulice Úprava podľa požadovaného šírkového parametra.
n) VPS UPNZ 14 :STL plynovod prípojný, 22 kV elektrické káblové vedenie v smere do TS 0051 203, kanalizačný zberač stoka „D“ DN400 (až po jestvujúcu kanalizáciu DN 1000 Dolnohorská ulica).
o) VPS UPNZ 15 : 22 kV elektrické káblové vedenie ,TS 1 nová, detské ihrisko, dopravné plochy a parkoviská, sprievodná zeleň.

2)Verejnoprospešné stavby v riešenom území prevzaté z ÚPNO mesta Nitra
VPS UPN 1: šírková úprava uličného profilu ulíc Dolnohorská a Prvosienková (označenie v ÚPN mesta Nitra :VPS ÚPNO 1.19)

C10 Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

~~ÚPN zóny Šindolka I.~~ ZaD č.1 ÚPN zóny Šindolka I., Nitra sa člení na záväznú a smernú časť.
Smernú časť územnoplánovacej dokumentácie tvoria návrhy, rady a odporúčania.
Záväznú časť územnoplánovacej dokumentácie: ~~ÚPN-Z Šindolka I.~~ ZaD č.1 ÚPN zóny Šindolka I., Nitra tvorí celá textová časť - C a nasledovné grafické prílohy - výkres č.:

5. Výkres priestorovej a funkčnej regulácie M 1:1 000

9. Výkres verejnoprospešných stavieb M 1:2 000

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

Záväzná časť ÚPN –Z vymedzuje verejnoprospešné stavby v článku:
C. 9. Zoznam verejnoprospešných stavieb , ktorý je súčasťou textovej prílohy C.
Plošné vymedzenie verejnoprospešných stavieb je obsahom výkresu č.9 – Výkres verejnoprospešných stavieb.

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

C11 Záver návrh ďalšieho postupu

Návrh ~~ÚPN zóny Šindolka I.~~ ZaD č.1 ÚPN zóny Šindolka I., Nitra rieši urbanistickú koncepciu obytnej zóny a stanovuje zásady a regulatívy urbanistickej štruktúry a zástavby vo vymedzenom území zóny a v širších územných súvislostiach vo väzbách na kontaktné územie zóny. Východiskovým dokumentom v základnej urbanistickej koncepcii je ~~ÚPNO~~ ÚPN mesta Nitra v znení jeho neskorších doplnkov a jeho záväzná časť. Na úrovni zóny sú riešené parciálne časti urbanistickej štruktúry - dopravná a technická infraštruktúra.
Návrh ~~ÚPN zóny Šindolka I.~~ ZaD č.1 ÚPN zóny Šindolka I., Nitra je dokumentom na prerokovanie. Súčasťou prerokovania bude aj stanovisko mesta k základnej urbanistickej, dopravnej a technickej koncepcii rozvoja územia a regulácie jeho zástavby s formulovaním požiadaviek na doplnenie a úpravu návrhu. Výsledkom prerokovacieho procesu bude spracovanie súborného stanoviska mesta respektíve obstarávateľa dokumentácie k návrhu ~~ÚPN zóny Šindolka I.~~ ZaD č.1 ÚPN zóny Šindolka I., Nitra s vyhodnotením vyjadrení a stanovísk z prerokovacieho konania a s formuláciou opodstatnených požiadaviek a pokynom pre spracovateľa na rozsah a spôsob ich zapracovania do návrhu ÚPN zóny. Na podklade súborného stanoviska obstarávateľa spracovateľ vyhotoví výsledný návrh ÚPN zóny pre schvaľovacie konanie.
Po schválení návrhu ~~ÚPN zóny Šindolka I.~~ ZaD č.1 ÚPN zóny Šindolka I., Nitra sa tento dokument stáva záväzným pre riadenie, koordináciu a usmerňovanie stavebného rozvoja vo vymedzenom území a podkladom pre rozhodovanie v územnom a stavebnom konaní.

NEUTRA 04/2022
NEUTRA 08/2026

11. Doklady, prílohy, vysvetlivky

Vysvetlivky použitých skratiek v textovej časti:

ÚPN územný plán
UPNO územný plán obce
UPNZ územný plán zóny
ZaD zmeny a doplnky
VZN všeobecne záväzné nariadenie
VPS verejnoprospešná stavba
IBV individuálna bytová výstavba
HBV hromadná bytová výstavba
OV občianska vybavenosť
RD rodinný dom
OP ochranné pásmo
BP bezpečnostné pásmo
MUK mimoúrovňová križovatka
ÚS územný sektor
Kz koeficient zastavanosti
Ksp koeficient spevnených plôch
Ipp index podlažných plôch
Kvp koeficient vegetačných plôch
NP nadzemné podlažie
PPP podzemné podlažie
TI technická infraštruktúra
VDJ vodojem
ATS automatická tlaková stanica
PVC polyvinylchlorid
HDPE polyetylén s vysokou hustotou
TS transformačná stanica
STN slovenská technická norma
MHD mestská hromadná doprava
ČOV čistiaca stanica odpadovej vody
ČS čerpacia stanica
DN dimenzia (potrubia)
STL strednotlak (plynového rozvodu)
NTL nízkotlak (plynového rozvodu)
PKO protikorózna katodická ochrana
PZ plynárenské zariadenie
kV kilovolt
NN nízke napätie
VVN veľmi vysoké napätie
VN vysokonapäťové (vedenie)
NP. nadzemné podlažie
ul. ulica