

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Údaje o obstarávateľovi a spracovateľovi

Obstarávateľ:

Mesto Nitra
v zastúpení:
Mestský úrad v Nitre
Štefánikova trieda č. 60
94901 Nitra

Poverená osoba za obstaranie:
Ing. arch. Eva Ligačová

Zhotoviteľ:

SAN – HUMA ´90 s.r.o.
Župné námestie č. 9
94901 Nitra
tel.: +421 37 6524077
fax: +421 37 6524072
e-mail: san-huma90@stonline.sk
Zodpovedný zástupca za plnenie úlohy:
Ing. Ľubomír Holejšovský, riaditeľ spoločnosti

Hlavný riešiteľ úlohy:
Ing. arch. Vladimír Jarabica
Ing. Ľubomír Holejšovský

Riešiteľský kolektív:

Ing. arch. Vladimír Jarabica – urbanizmus
Ing. Ľubomír Holejšovský - architektúra
RNDr. Peter Mederly – životné prostredie
Ing. Dr. Milan Skýva – dopravné systémy
Ing. Andrej Vachaja – dopravné systémy
Ing. Patrik Deák – vodné hospodárstvo
Ing. Peter Valent – zásobovanie teplom
Ing. Robert Vitko – zásobovanie plynom
Ing. Georgina Cigáňová – zásobovanie elektrickou energiou a telekomunikačné rozvody
Eva Ostertágová – požiarna ochrana
Spolupráca na grafickej časti:
Ing. arch. Natália Kunová - urbanizmus
Ing. Juraj Ščerba - vizualizácie

Vymedzenie predmetu riešenia

Predmetom úlohy je v zmysle zmluvy o dielo vyhotovenie územnoplánovacej dokumentácie „Územný plán zóny Párovské lúky v Nitre, časť Šindolka I.“ v rozsahu a obsahu špecifikovanom v zmysle realizačnej zmluvy o dielo vrátane súčinnosti spracovateľa pri verejnom prerokovaní dokumentácie. Predmetom riešenia je vymedzené územie v územno-priestorovom celku Šindolka v jeho vymedzenej časti Šindolka I.

Pre riešenie zo strany obstarávateľa bolo vymedzené územie na riešenie v zadaní – územie sa nachádza v katastrálnom území mesta Nitra, situované je v severovýchodnej polohe územia Párovské lúky nad cestou I. triedy č. 64 s vymedzením územia ulicami Dražovská, Prvosienkova, Dolnohorská a pozemkom areálu strednej poľnohospodárskej školy. Hranica riešeného územia je zdokumentovaná v grafických prílohách. Celková plocha riešeného územia zóny vymedzená obstarávateľom bola 17 ha. Vzhľadom na územné súvislosti ktoré vyplynuli z riešenia bola hranica riešeného územia korigovaná a upravená tak, aby boli v riešení zdokumentované všetky územné a technické súvislosti. Územný rozsah základného riešeného územia v návrhu územného plánu zóny je 16,1254 ha.

Dôvody na obstaranie územného plánu zóny

V roku 2003 bol schválený územný plán (ďalej len ÚPN) pre mesto Nitra Mestským zastupiteľstvom v Nitre, dňa 22.5.2003 uznesením č. 169/2003 – MZ. V ÚPN mesta Nitra bolo Územie zóny „Párovské lúky“ (ktorého súčasťou je aj časť Šindolka) navrhnuté pre stavebný rozvoj, podmienené zrušením ochranných pásiem vodných zdrojov II. stupňa, nachádzajúcich sa vo vymedzenom území.

Verejnou vyhláškou o zrušení pásiem hygienickej ochrany II. stupňa vodného zdroja vodného systému Nitra – Párovské lúky a rozhodnutím zo dňa 1.3.2005 boli vnútorné a vonkajšie ochranné pásma vodných zdrojov II. stupňa zrušené. Z tohto dôvodu mesto Nitra poverilo kompetentných pracovníkov MsÚ v Nitre zabezpečiť pre územie „Párovské lúky“ (ktorého súčasťou je aj časť Šindolka) spracovanie územnoplánovacej dokumentácie na úrovni zóny so zámerom podrobnejšieho zhodnotenia priestorového usporiadania a funkčného využívania územia v súlade s požiadavkami ÚPN mesta Nitra, podmienkami vymedzeného územia a potrebami mesta.

Mesto Nitra v zastúpení MsÚ v Nitre vypísalo v mesiaci apríl 2005 Verejnú súťaž na vypracovanie ÚPN zóny Párovské lúky v Nitre ktorá mala riešiť územie vymedzené v ÚPN mesta Nitra PF-Celkami Mlynárce, Lúky a Šindolka. V zmysle súťažných podkladov a stanovených kritérií bola súťaž vyhodnotená s návrhom na podpísanie rámcovej zmluvy so spoločnosťou SAN – HUMA ´90 s.r.o. Nitra. Na základe rámcovej a realizačnej zmluvy pre I. etapu prác boli spracované prieskumy a rozbor pre vymedzené územie zóny Párovské lúky (PF-Celky Mlynárce, Lúky a Šindolka) v roku 2005. V roku 2007 bolo pre II. etapu prác na základe realizačnej zmluvy obstarané spracovanie urbanistickej štúdie ktorá bola na prerokovanie odovzdaná ku koncu roku 2007. Mesto Nitra zabezpečilo prerokovanie urbanistickej štúdie a na podklade vyjadrení a stanovísk vydalo súborné stanovisko obstarávateľa k riešeniu urbanistickej štúdie, ktoré sa stáva východiskovým podkladom pre ďalšie stupne riešenia. Táto etapa prác bola ukončená v termíne 06/2008.

V súvislosti s reálnym zámerom využitia pozemkov pre stavebný rozvoj v časti územia v ÚP-Celku Šindolka bolo v decembri 2008 spracované zadanie pre spracovanie ÚPN zóny Nitra, Párovské lúky - Šindolka I., schválené Mestom Nitra uznesením z 37. zasadnutia MZ v Nitre č. 100/2010 – MZ zo dňa 6.5.2010, ktorým uložilo hlavnému architektovi mesta Nitry zabezpečiť a obstarat' návrh ÚPN zóny Šindolka I. V zmysle rámcovej zmluvy bol návrh ÚPN zóny Nitra, Párovské lúky - Šindolka I. v roku 2011 obstaraný u spracovateľa San – Huma ´90 s.r.o. Nitra. Dôvodom pre obstaranie územného plánu zóny je zabezpečiť dokument, ktorý určí urbanistické pravidlá rozvoja územia v danej zóne Šindolka I. v nadväznosti na zámery, zásady a podmienky určené v ÚPNO mesta Nitra a v súbornom stanovisku obstarávateľa k prerokovanej urbanistickej štúdii Párovské lúky.

Hlavné ciele a problematika riešenia

Cieľom predmetu obstarania je získať návrh ÚPN zóny na vymedzené územie ÚP-Celku Šindolka I. pre urbanistické usporiadanie t.j. funkčné a priestorové využitie územia v kontexte na územné súvislosti zastavaného územia mesta Nitra a v súlade so schválenými zásadami a záväznými podmienkami Územného plánu mesta Nitra, súborným stanoviskom obstarávateľa k prerokovanej urbanistickej štúdii Párovské lúky a zadávacieho dokumentu pre ÚPN zóny Šindolka I.

Riešenie je cielené na upresnenie a spodrobnenie urbanistickej koncepcie podľa Územného plánu mesta Nitra a stanovenie záväzných regulatívov pre realizáciu výstavby, dopravnej a technickej infraštruktúry vo vymedzenom území a v kontexte širších územných súvislostí.

Základné ciele pre rozvoj územia zóny Šindolka I. sú formulované do týchto základných téz:

- na vymedzenom území vytvoriť obytnú zónu v kontinuálnom územnom rozšírení zastavaného územia mesta;
- funkčné prvky obytnej zóny rozvíjať vo väzbe na koncepciu mesta danú ÚPNO mesta Nitra a koncepciu spracovanej urbanistickej štúdie a to v oblasti:
 - dopravnej koncepcie v napojení územia na cestný dopravný systém mesta;
 - významovej polarizácie priestorov pri formovaní jadier a línií mestského, miestneho a lokálneho významu;
 - napojenia hlavných rozvodov technickej infraštruktúry v území zóny na systém rozvodov technickej infraštruktúry mesta;
- na území obytnej zóny vytvoriť podmienky pre plochy sídelnej vegetácie s ich zapojením do systému kostry sídelnej vegetácie na území mesta.

Požiadavky na obsah a rozsah dokumentácie

Obstarávateľ špecifikoval rozsah pre spracovanie ÚPN zóny v realizačnej zmluve na poskytnutie služby v súlade s vyhl. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

Poloha územného plánu zóny v kontexte rozvoja mesta

V zmysle schválenej koncepcie ÚPN mesta Nitra sa vo vymedzenom území navrhuje vytvoriť priestorové podmienky pre rozvoj bývania v diferencovanej forme bytových domov s limitovanou podlažnosťou do 6 nadzemných podlaží s umiestnením vybavenostných funkcií v kontaktných polohách Dražovskej ulice a rodinných domov v izolovanej a kompaktnej radovej forme v polohe okolo Dolnohorskej ulice. V území lokality Šindolka sa požaduje vytvárať podmienky pre centrum celomestského významu z hľadiska umiestňovania vybavenostných aktivít v priestore vymedzenom Dražovskou ulicou a potokom Dobrotka a lokalizovať lokálne centrum obytnej zóny vo vzťahu k navrhovaným urbanistickým rozvojovým osiam v ÚPN mesta Nitra.

Zoznam použitých podkladov, dokumentácií a zdroje poznania a informácií o území a zhodnotenie ich využiteľnosti

Pri spracovaní ÚPN zóny spracovateľ využil spracované prieskumy a rozbor riešeného územia, platnú územnoplánovacu dokumentáciu a dostupné a aktuálne územnoplánovacie podklady dotýkajúce sa riešeného územia ako aj existujúce dokumenty a súbory informácií o riešenom území obstarávané orgánmi územného plánovania na úrovni Slovenskej republiky, Nitrianskeho samosprávneho kraja, mesta Nitra, orgánmi štátnej správy a inými subjektami týkajúce sa riešeného územia ako sú:

- stratégie trvalo udržateľného rozvoja, stratégie štátnej environmentálnej politiky, environmentálne akčné programy a odvetvové koncepcie,
- projekty vodohospodárskych a melioračných úprav pozemkov,
- dokumenty územného systému ekologickej stability, územné priemety ochrany prírody a krajiny, programy starostlivosti o prírodu a krajinu,
- programy ochrany kultúrneho a historického dedičstva,
- programy odpadového hospodárstva,
- koncepcie rozvoja jednotlivých oblastí života mesta.

Pri spracovaní ÚPN zóny boli použité nasledovné podklady:

a) dokumentácie a dokumenty

- dokumentácia prieskumov a rozborov pre územný plán obytnej zóny Nitra - Párovské lúky (spracovaná v roku 2005, SAN – HUMA ´90 s.r.o. Nitra), východiskový podklad;
- dokumentácia ÚPN mesta Nitra (schválená v roku 2003) a VZN mesta Nitra č. 3/2003 v znení Dodatku č.1-3, ktorým je vyhlásená záväzná časť ÚPN mesta Nitra, záväzný a východiskový podklad;
- urbanistická štúdia Párovské lúky (San-Huma ´90 s.r.o. Nitra, 2007); smerný územnoplánovací podklad;
- súborné stanovisko obstarávateľa k riešeniu urbanistickej štúdie Párovské lúky (MsÚ 06/2008), zásadný východiskový podklad;
- zadanie pre spracovanie ÚPN zóny Nitra, Párovské lúky - Šindolka I., schválené Mestom Nitra uznesením z 37 zasadnutia MZ v Nitre č. 100/2010 – MZ zo dňa 6.5.2010, záväzný a východiskový podklad;

b) mapové podklady

- digitálna katastrálna mapa riešeného územia v časti katastrov Zobor a Nitra I., podklad aktuálny k roku 2010;
- polohopisné a výškopisné zameranie ciest na Dražovskej a Dolnohorskej ulici aktuálne k roku 2010 (vyhotovil KO-GEO Nitra - Ing. Peter Kopecký, autorizovaný geodet v roku 2010);
- letecká snímka, ortofotomapa vyhotovená v roku 1994, informatívny podklad;

c) iné podklady

- fotodokumentácia stavu územia, podklad aktuálny k roku 2011;
- dokumentácia z územného konania pre rekonštrukciu cesty I/64 v úseku Šindolka – okružná križovatka na ceste do priemyselnej zóny Nitra – Mlynárce (SSC, 2010), východiskový podklad;
- dokumentácia na stavebné konanie pre rekonštrukciu cesty I/64 v úseku Šindolka – okružná križovatka na ceste do priemyselnej zóny Nitra – Mlynárce (SSC, 2011), východiskový a záväzný podklad;
- urbanistická štúdia „Polyfunkčný súbor Šindolka, Nitra – Zobor“ (vypracoval Ing. arch Mizia v roku 12010), smerný a informatívny podklad.
- Ďalšie použité podklady sú uvedené v závere textovej časti v poznámkovom aparáte (zoznam vid'. záver tejto textovej časti).

Zhodnotenie doterajšej územnoplánovacej dokumentácie

Územnoplánovacie dokumentácie na úrovni sídelného útvaru

Pre mesto Nitra bola spracovaná dokumentácia územného plánu obce – mesta Nitra (ďalej len ÚPNO mesta Nitra) ktorá bola schválená v roku 2003.

V neskoršom období boli riešené a schválené zmeny a doplnky č. 1, 2 a 3. Schválením nadobudla predmetná dokumentácia záväznosť v rozsahu „Všeobecne záväzného nariadenia o územnom pláne mesta Nitra“. Dokumentácia ÚPNO mesta Nitra je základným východiskovým podkladom pre riešenie územnoplánovacích dokumentácií a územnoplánovacích podkladov nižšieho stupňa na úrovni zóny a špecifikuje záväzné a smerné časti pre územné rozhodovanie o funkčnom a priestorovom využití územia v meste Nitra. Pre základnú koncepciu formovania územia sú v ÚPNO mesta Nitra dané podmienky pre rešpektovanie širších priestorových súvislostí:

- siluetárnou dominantou v území je hradný kopec a objekt hradu
- hlavná koncepcná mestská urbanistická os je definovaná v polohe trasy cesty I. triedy č. I/64 a Dražovskej cesty
- mestské urbanistické centrum je definované v polohe Šindolka
- územie „Párovské lúky“ v základnom priestorovom členení je definované v územno - priestorovými celkami Šindolka, Lúky, Nad Lúkami a Mlynárce.

Stavebný rozvoj vo vymedzenom území vyvolá požiadavky na postupné zábery poľnohospodárskeho pôdneho fondu zastúpeného kultúrou vinohradu – v súčasnosti je porast vinohradov odstránený a plochy sú užívané ako orná pôda.

ÚPNO mesta Nitra určuje prevládajúce funkčné využitie vymedzeného územia pre zložky bývania a vybavenosti. Stavebná štruktúra je definovaná pre diferencovanú podlažnosť zástavby v rozsahu od 2. nadzemných podlaží s limitom zástavby 6. nadzemných podlaží vo formách uličnej voľnej štruktúry a kompaktnej uličnej štruktúry vo vymedzených polohách.

Z hľadiska postupnosti stavebného rozvoja koncepcia predpokladá prvé poradie výstavby v územno – priestorovej časti Šindolka. V nadväznosti na stavebný rozvoj v priestore Šindolka sa predpokladá stavebný rozvoj v smere pozdĺž trasy cesty tzv. severného obchvatu a v územno – priestorovej časti Lúky, kde sa predpokladá sformovať stavebnú štruktúru v zmysle uličnej kompaktnej strednopodlažnej zástavby so vznikom verejných priestorov (námestí a ulíc) a súkromných priestorov (obytných dvorov).

Prognóza v ÚPNO mesta Nitra špecifikuje predpoklady pre rozvoj bývania a vytvorenia územných podmienok v rozsahu v územno – priestorovej časti riešeného územia Šindolka, 2 172 bytov (cca 6 000 obyvateľov).

V dopravnom systéme je pre návrhové obdobie definovaná cesta I. triedy č. I/51 vo funkčnej triede B1 v kategórii MZ 16-25/50 s predpokladanou záťažou intenzity dopravy 25 180 vozidiel obojsmerne za 24 hodín k roku 2015. Realizáciu južného dopravného prietahu mestom Nitra sa predpokladá útlm nárastu a až pokles intenzity dopravy na ceste č. I/51 na hodnotu 15 000 vozidiel obojsmerne za 24 hodín (predpoklad k roku 2020). V kontakte riešeného územia sa predpokladá v prvej etape zachovanie cesty I. triedy č. 64, v cieľovom stave sa predpokladá výhľadové preloženie cesty I/64 do novej trasy mimo kontaktné územie územného celku Šindolka.

V oblasti rozvoja technickej infraštruktúry návrh ÚPNO mesta Nitra špecifikuje potreby na rozšírenie verejných rozvodov technických sietí v nadväznosti na jestvujúce primárne rozvody. V koncepcnom návrhu stanovuje smer a potrebu riešenia jednotlivých verejných rozvodov a špecifikuje predpokladané kapacity energetickej a mediálnej náročnosti.

Zámery, zásady územného rozvoja a záväzné časti špecifikované vo VZN mesta Nitra k ÚPNO mesta Nitra sú v navrhovanom riešení ÚPN zóny Šindolka I. rešpektované a zohľadnené v celom rozsahu.

Územnoplánovacie dokumentácie na úrovni zóny

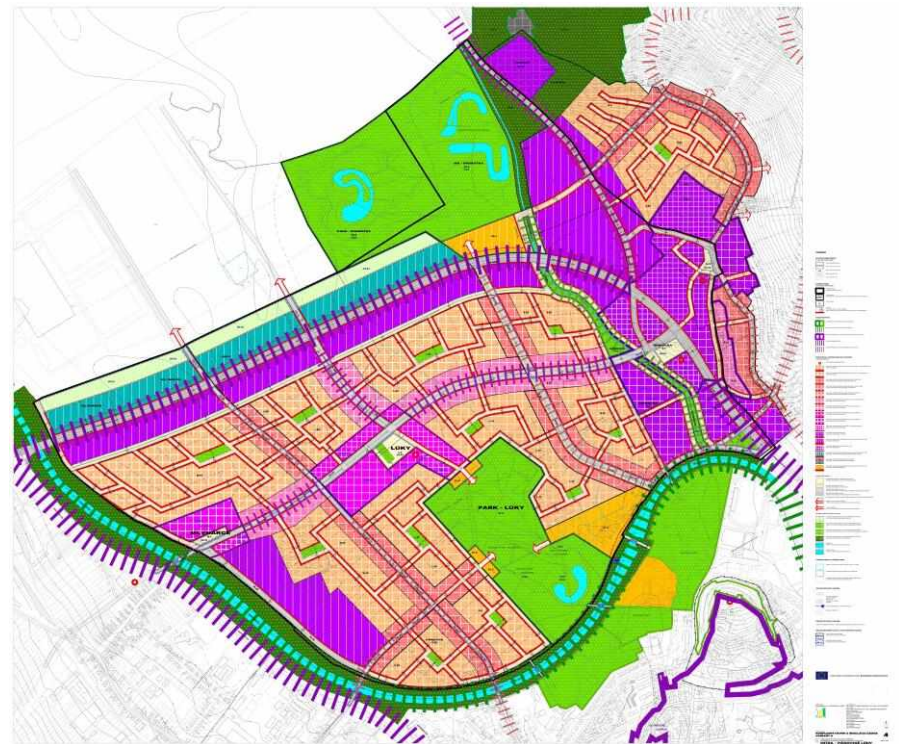
Pre koncepciu územného rozvoja zóny „Šindolka“ a konkrétne pre lokalitu riešeného územia bola spracovaná dokumentácia iba na úrovni územno – plánovacích podkladov v rozsahu urbanistickej štúdie.



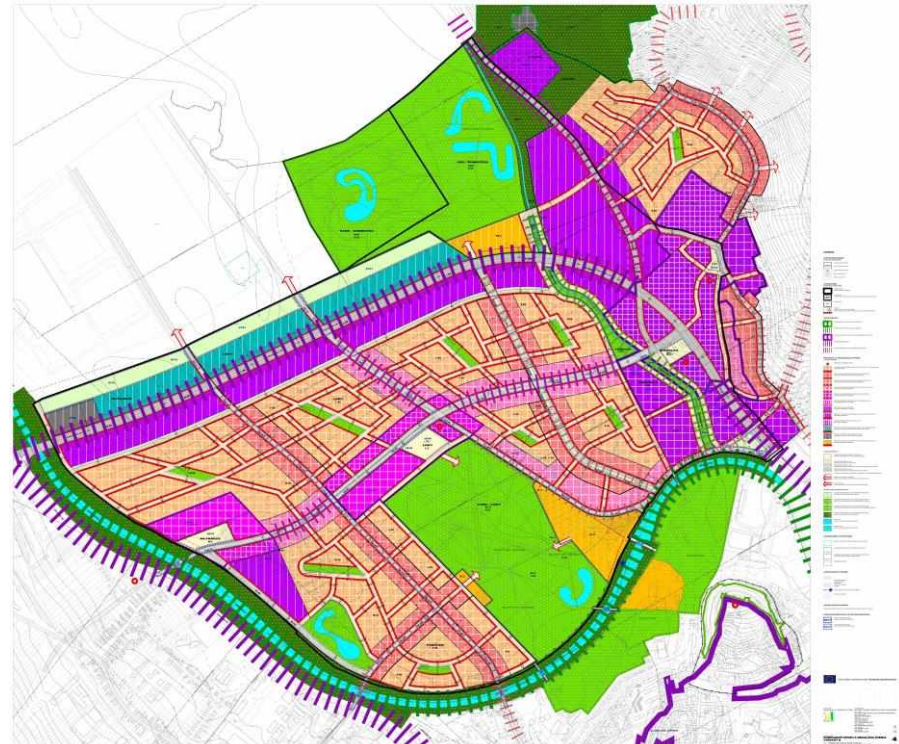
obr. 1: Urbanistická štúdia stavebného využitia územia Šindolka I. (návrh: Ing. arch. Mizia.)

V roku 2010 spracoval Ing. arch. Mizia urbanistickú štúdiu „Polyfunkčný súbor Šindolka, Nitra - Zobor“. Táto štúdia (viď. obr. č. 1) principiálne rieši územie pre účely obytnej zóny s prevahou foriem rodinnej zástavby a zástavby v bytových domoch. Základná kostra návrhu vytvára systém prístupových ciest (prevažne s jednosmernou dopravou) a ciest ktoré končia slepo v obytnej zástavbe. Polyfunkcia súboru nie je jednoznačná a zostáva iba v diferencovanej forme obytnej zástavby. Územie je riešené ako obytná zóna so zastúpením viacpodlažných bytových domov do 6 nadzemných podlaží a rodinných domov izolovaného a radového typu. Urbanistická koncepcia zóny rieši viac aspekt pre maximálne vymedzenie stavebných pozemkov ako abytnosť prostredia. Štruktúra zástavby rodinných aj bytových domov preferuje rozvoľnený systém zástavby. Územie je členené na územné bloky zástavby ktoré rešpektujú majetkové vzťahy v riešenom území. Priestorové riešenie zástavby akceptuje záujmy vlastníkov pozemkov o „efektívnu parceláciu“ na úkor minimalizácie tvorby verejných a „mestských“ priestorov. V návrhu bytovej zástavby je zrejma snaha o využitie priestorovej danosti územia v mieste s výhľadom k hradnému kopcu.

V roku 2008 vypracovala spoločnosť San-huma '90 s.r.o. Nitra urbanistickú štúdiu na územie Párovské lúky vrátane lokality Šindolka (spracovateľ návrhov Ing. arch. Jarabica a Ing. arch. Csanda s kolektívom spolupracovníkov) vo variantnom riešení. Táto štúdia principiálne predkladá návrh urbanistickej koncepcie obytnej zóny na overenie zámerov podľa ÚPNO mesta Nitra a jeho záväznej časti. Na úrovni zóny vo variantnom riešení parciálnych častí predkladá návrh riešenia urbanistickej, dopravnej a technickej infraštruktúry, definuje možné funkčné a priestorové využitie územia, formuluje požiadavky podmieňujúce stavebný rozvoj na vymedzenom území a stanovuje zásady a regulatívy postupu výstavby, usporiadania zástavby a vymedzenia verejnoprospešných stavieb.



Obr. 2: Urbanistická štúdia Párovské lúky – variant A (San-Huma '90 s.r.o., 2008)



Obr. 3: Urbanistická štúdia Párovské lúky – variant B (San-Huma '90 s.r.o., 2008)

Urbanistická štúdia v tomto spracovaní bola podkladom pre overenie možnosti a formovanie názoru na využitie územia a bola materiálom na verejné prerokovanie, zhodnotenie podmienok a možností stavebného rozvoja a jeho podmieňujúcich súvislostí a posúdenie spôsobu využitia územia. Výsledkom prerokovania bolo súborné stanovisko obstarávateľa - mesta Nitra k základnej urbanistickej, dopravnej a technickej koncepcii rozvoja územia a rozhodnutie o spôsobe využitia územia s formulovaním požiadaviek na riešenie jednotlivých častí územia. Súborné stanovisko obstarávateľa je podkladom pre vyhotovenie zadávacích dokumentov – zadania pre spracovanie územných plánov zón parciálnych územných celkov a častí.

Údaje o súlade riešenia územného plánu so zadáním a súborným stanoviskom obstarávateľa z prerokovania urbanistickej štúdie

Zadanie pre spracovanie územného plánu zóny Šindolka I. vychádzalo z podmienok a zásad formulovaných v urbanistickej štúdie Párovské lúky pre riešenie územného plánu zóny a zo súborného stanoviska obstarávateľa k riešeniu urbanistickej štúdie. Navrhované riešenie ÚPN zóny Párovské lúky, Nitra – časť Šindolka I. je v súlade so zadávacími podmienkami obstarávateľa s korekciou v časti kde sú definované verejnoprospešné stavby vyplývajúce z dokumentácie ÚPNO mesta Nitra ktoré sú v návrhu ÚPN zóny doplnené o návrh ďalších verejnoprospešných stavieb v oblasti dopravy a technickej infraštruktúry.

Z hľadiska archeologického významu bolo na podklade údajov KPÚ v Nitre v kontaktnom území riešenej lokality Šindolka I. vymedzené archeologicky významné územie – archeologická lokalita na parcelách č. 4767/3 as 4767/61 k. ú. Zobor evidovaná v UZ PF č. 1506 ako NKP – Hradisko Šindolka. Pamiatkový úrad SR rozhodnutím č. PÚ-11/253-6/1956/SKU vydaným v Bratislave dňa 10.3.2010 zrušil vyhlásenie národnej kultúrnej pamiatky archeologické nálezisko v Nitre – hradisko Šindolka na parcelách č. 4767/3 a 4767/61 v k.ú. Zobor, evidovanú v ÚZPF v registri nehnuteľných NKP pod č. 1506/0.

RIEŠENIE ÚPNZ

1 ŠIRŠIE VZŤAHY, ÚZEMNÉ SÚVISLOSTI A VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA

V oddiele Širšie vzťahy a vymedzenie riešeného územia sa stanovujú základné vzťahy a podmienky vyplývajúce z kontextu polohy riešeného územia vo vzťahu k celému záujmovému územiu lokality Párovské lúky a k mestu. V rámci tohto oddielu je špecifikované aj vymedzenie riešeného územia pre ÚP-Celok Šindolka I. Územné súvislosti sú zdokumentované v grafickej časti vo výkrese č.1: Širšie vzťahy.

1.1 VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA A JEHO OPIS

Územie zóny Párovské lúky sa nachádza v katastrálnom území mesta Nitra na jeho severozápadnom okraji a zasahuje do mestských častí Dražovce, Mlynárce a Zobor. Územie sa vymedzuje polohou medzi riekou Nitrou po jej ľavom brehu po komunikáciu severného dopravného obchvatu – cestu I. triedy (I/51) a v páse v šírke cca 100 m pozdĺž tejto cesty a v časti Šindolka po trasu Dolnohorskej a Dražovskej cesty. Celková plocha územia lokality Párovské lúky je 434,5 ha. Hranica územia lokality Párovské lúky je zdokumentovaná vo výkrese č.1 Širšie vzťahy.

Riešené územie ÚPN zóny Párovské lúky – Šindolka I. je vymedzené na severovýchodnom okraji územia lokality Párovské lúky v katastrálnom území mestskej časti Zobor. Územie je situované v polohe medzi Dražovskou ulicou respektíve cestou I. triedy č.64, Prvosienkovou ulicou, Dolnohorskou ulicou v pokračovaní po hranici pozemkov rodinnej zástavby a areálu strednej poľnohospodárskej školy. Celková rozloha vymedzeného územia zóny Šindolka I. pre riešenie územným plánom je 16,1254 ha. Hranica riešeného územia ÚPN zóny Šindolka I. je zdokumentovaná vo výkresoch výkresovej časti dokumentácie.

V rámci vymedzenej hranice riešeného územia sú začlenené parcely evidované v katastrálnom území Zobor pod č.: 4457/6, 4457/17, 4457/18, 4767/61 (časť parcely pre okružnú križovatku), 4767/63, 4767/64 (časť parcely pre okružnú križovatku), 4805 (časť parcely), 4820/4, 4820/5, 4827/1, 4827/2, 4829/3, 4829/4, 4832, 4833/1, 4835/1, 4835/2, 4837/1, 4839/1, 4839/2, 4845/1, 4845/2, 4847/1, 4847/2, 4866/5, 4866/10, 4866/12, 4869, 4874, 4871/2, 4877/2, 4888/4, 4898/2, 4899/2.

V rámci riešenia súvislostí líniových stavieb dopravnej a technickej infraštruktúry sa zasahuje do širšieho územia mimo vymedzenú hranicu riešeného územia zóny Šindolka I. Pre riešenie STL plynofikačného a elektrifikačného prepojenia sa zasahuje do územia v ktorom sú evidované parcely v katastrálnom území Zobor pod č.: 4457/1 (Dražovská cesta). Pre riešenie VN elektrických pripojovacích vedení sa zasahuje aj do parciel 2323/18-19 (pri jestvujúcej TS 203), 4866/2 (Dolnohorská ulica), 4877/1, 4876, 4884/3 (Šafranová ulica), 4803, 4805, 4809 a 4799/1 (v trase vedenia do TS v PP sever). Pre riešenie zberača dažďovej a splaškovej kanalizácie sa zasahuje do územia areálu strednej poľnohospodárskej školy na parcele pod č.: 4849/1 a v polohe Dražovskej cesty na parcele č. 4457/1.

Vymedzené územie zóny Šindolka I. je svažitá v súčasnosti využívané ako poľnohospodárska plocha, časť územia je bez využitia. Prístup do územia je z Dražovskej ulice a z cesty I. triedy č.64 cez Prvosienkovú ulicu a dolnohorskú ulicu. Na vymedzenom území nie sú umiestnené verejné inžinierske siete. V katastrálnom území v priestoroch ulíc sú vedené vzdušné a zemné káblové NN vedenia, STL plynovod, verejný vodovod a v polohe Dražovskej ulice je uložený prepojavací vodovod z vodojemu Lupka s napojením do vodovodnej siete na Dražovskej ulici. V polohe Dolnoštavskej ulice je uložený kanalizačný zberač DN100. Rozvod verejného osvetlenia je uložený v polohe ulíc Dolnohorská a prvosienkova.

V území nebol robený predbežný inžiniersko-geologický prieskum a pre územie nebolo vyhotovené podrobné polohopisné a výškopisné zameranie. Nebol urobený ani prieskum na výskyt radónového rizika.

Na výskyt povrchovej vody vo vymedzenom území zóny má vplyv geologické podložie a výskyt atmosférických zrážkových vôd v lokalite. Množstvo zrážkových vôd má vplyv na úroveň hladiny spodnej vody v území. Pre návrh odvádzania povrchových zrážkových vôd z územia je nutné poznať predpokladané množstvá zrážkovej vody, ktorú bude potrebné z územia odvádzať. Na podklade údajov Slovenského hydrometeorologického ústavu zo sledovania periodicity dažďa je periodicitu dažďa za 2 roky a 50 rokov v časových intervaloch 15, 20, 30, 40, 50, 60, 90, 120 a 180 minút a úhrn atmosférických zrážok za jednotlivé mesiace v roku 2010 pre lokalitu Nitra nasledovný:

Periodicita dažďa (l/s.ha) za posledné dva roky a 50 rokov

Nitra	Trvanie zrážkových oddielov v minútach								
periodicita	15	20	30	40	50	60	90	120	180
2	158	130	97	78	65	56	40	31	21
50	276	228	170	138	115	98	70	55	38

Úhrn atmosférických zrážok (mm) pre lokalitu Nitra za rok 2010

mesiac	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
zrážky (mm)	48.2	28.8	24.2	86.0	158.0	131.3	68.9	86.7	65.9	27.4	82.7	52.1

1.2 PODMIENKY VYPLÝVAJÚCE Z RIEŠENIA A ZO ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ ÚPNO MESTA NITRA

Záväzné časti ÚPNO mesta Nitra s dopadom na riešené územie podľa jednotlivých oblastí:

I. Záväzné regulatívy funkčného a priestorového usporiadania územia

1. V oblasti usporiadania územia a rozvoja sídelnej štruktúry:

- podporovať územný rozvoj na smere sídelných rozvojových osí výstavbou príslušných infraštruktúrnych a komunikačných zariadení;
- formovať rozvoj urbanistickej štruktúry mesta pomocou koncepčných prvkov: urbanistických územno - priestorových celkov, urbanistických centier, urbanistických osí, urbanistických dominant;
- formovať a podporovať rozvoj priestorovo funkčných celkov urbanistického typu usporiadaných do hierarchickej štruktúry, ktorá tvorí základné usporiadanie mesta:
 - ÚP-Celok Šindolka ako urbanistický celok mestského charakteru,
- formovať a podporovať rozvoj urbanistických centier usporiadaných do hierarchickej štruktúry:
 - mestské centrum v zóne Šindolka,
- formovať a podporovať rozvoj urbanistických osí:
 - metropolitnú a hlavnú mestskú urbanistickú os (Bratislavsko-Zvolensko-Košickú metropolitnú urbanistickú cestnú os a Západnú hlavnú mestskú urbanistickú os),
 - mestskú urbanistickú os - Šindolská os;
- formovať a podporovať urbanistickú dominantu celomestského charakteru Nitriansky hrad a pamiatkovo chránené pohľady a pohľadové kužele na Nitriansky hrad;

- usmerňovať rozvoj priestorového usporiadania zástavby v mestskej kompaktnej uličnej strednopodlažnej forme,
- lokalizovať a podporovať v primeranom rozložení podľa definovanej koncepcnej štruktúry mesta:
 - vybavenostné funkcie nadmestského charakteru – nekomerčné prevádzky najmä v polohách mestských centier resp. podľa špecifických požiadaviek jednotlivých funkcií,

- vybavenostné funkcie základného charakteru – rovnomerne v rámci všetkých úrovní urbanistických centier tak, aby bola vytvorená sieť základnej vybavenosti v primeranej pešej dostupnosti lokálne bývajúceho obyvateľstva;
- vytvárať podmienky a podporovať rozvoj bytovej výstavby vo forme bytových objektov v PF-Celku Šindolka.

2. V oblasti usporiadania územia z hľadiska ekologických aspektov, ochrany prírody, ochrany kultúrnych pamiatok a ochrany pôdneho fondu:

- formovať prírodnú štruktúru mesta v súlade s územným systémom ekologickej stability a kritérií špecifikovaných v rámci územného plánu mesta pomocou prvkov: prírodné celky, biocentrá, biokoridory, prírodné dominanty a:
 - rešpektovať a podporovať priestorovo funkčné celky prírodného typu,
 - rešpektovať a podporovať biocentrá:
 - regionálneho významu - Lupka ,
 - miestneho významu - vodné zdroje pod Lupkou;
 - rešpektovať a podporovať biokoridory:
 - nadregionálneho významu - rieka Nitra,
 - miestneho významu – Dobrotka.

3. V oblasti rozvoja občianskej vybavenosti územia:

- podporovať a vytvárať podmienky pre rozvoj stredného a základného školstva a špecifických školských zariadení;
- podporovať rozvoj zdravotníckych zariadení základného a vyššieho charakteru;
- vytvárať územné podmienky pre rozvoj kultúrnych zariadení:
 - vyššieho a špecifického charakteru v rámci mestských centier,
 - základného charakteru v rámci jednotlivých urbanistických centier;
- vytvárať územné podmienky a podporovať rozvoj športovo-rekreačných zariadení základného charakteru v rámci jednotlivých urbanistických centier.

4. V oblasti rozvoja technickej infraštruktúry:

- zásobovania pitnou vodou:
 - rešpektovať hlavné privody vody,
 - podporovať postupnú realizáciu a rekonštrukciu vodovodov a vodárenských zariadení v súlade s potrebami realizácie novej zástavby, alebo podľa vzrastu spotreby pitnej vody, odkanalizovania územia:
- podporovať a riešiť odkanalizovanie území v ÚP-Celku Šindolka, zásobovania elektrickou energiou:
 - podporovať postupnú kabelizáciu vzdušných VN a NN vedení v rámci zastavaného územia a na plochách navrhovaných na zastavanie,
 - podporovať postupnú realizáciu a rekonštrukciu trafostaníc a rozvodov elektrickej energie v súlade s potrebami realizácie novej zástavby, alebo podľa vzrastu spotreby elektrickej energie;
- zásobovania mesta plynom:
 - podporovať postupnú realizáciu a rekonštrukciu regulačných staníc a rozvodov plynovodov v súlade s potrebami realizácie novej zástavby, alebo podľa vzrastu spotreby;
- telekomunikačných a diaľkových zariadení:
 - podporovať postupnú realizáciu nových rozvodov a rekonštrukciu jestvujúcich rozvodov v súlade s potrebami novej zástavby, alebo podľa vzrastu potreby telekomunikačných napojení.

5. V oblasti rozvoja dopravnej infraštruktúry:

- organizácia nadradenej cestnej dopravy:
 - rýchlostné prepojenie Bratislava – Nitra – Zvolen trasovať v polohe novonavrhovanej južnej trasy komunikácie mesta so šírkovým usporiadaním R22,5/120 (v súčasnosti sa realizuje);
 - cestné prepojenie Topoľčany – Nitra – Nové Zámky trasovať na území mesta v polohe novonavrhovanej západnej trasy vedenia komunikácie;
 - sieť mestských cestných komunikácií organizovať a podriaďovať systému nadradenej cestnej siete s vytvorením efektívneho prepojenia na vnútornú organizáciu cestných komunikácií systémom:
- vonkajších mestských dopravných privádzačov (západný, severný, južný, východný),
- vnútorných mestských dopravných privádzačov (... Šindolský ...),
- vytvorenia stredného dopravného okruhu, prepájajúceho urbanistické centrá mestského významu (Klokočina, Chrenová, Šindolka), dnešná trasa cesty I/51 na severnom obchvate centra;

Zabezpečiť rozvoj dopravnej siete na území mesta:

- prepojavacia komunikácia severný obchvat – Kláštorská ul. – vybudovanie novonavrhovanej komunikácie prepájajúcej územie výhľadovo navrhované na zástavbu, situované na ľavom brehu rieky Nitry v PF-Celku Šindolka;
- prepojavacia komunikácia Lúky - Šindolka – vybudovanie novonavrhovanej komunikácie prepájajúcej územie výhľadovo navrhované na zástavbu, situované na ľavom brehu rieky Nitry v PF-Celku Lúky a Šindolka;
- prepojavacia komunikácia Banská ul. – rozšírenie jestvujúcej komunikácie v PF-Celku Šindolka;
- zabezpečiť v rámci novej zástavby na území mesta riešenie potrieb normového parkovania na vlastnom pozemku;
- usmerňovať situovanie čerpacích staníc pohonných hmôt (ČSPH) :
 - pre potreby tranzitnej dopravy výlučne mimo navrhované zastavané územie mesta v polohe trás štátnych ciest I. a II. triedy a rýchlostných komunikácií;
 - pre potreby mesta na hlavných mestských komunikáciách s výnimkou centra mesta;
- odporovať cyklistickú dopravu a realizáciu cyklistických trás a vytvoriť podmienky pre bezkolízny kontakt cyklistov s motorovými vozidlami.

II. Verejnoprospešné stavby spojené s realizáciou uvedených záväzných regulatívov

1. V oblasti cestnej dopravy (označenie podľa ÚPNO mesta Nitra):

1.14 Prepojavacia komunikácia severný obchvat – Lúky – novonavrhovaná komunikácia prepájajúca územie výhľadovo navrhované na zástavbu, situované na ľavom brehu rieky Nitry v PF-Celku Lúky.

1.17 Prepojavacia komunikácia severný obchvat – Kláštorská ul. – novonavrhovaná komunikácia prepájajúca územie výhľadovo navrhované na zástavbu, situované na ľavom brehu rieky Nitry v PF-Celku Šindolka.

1.18 Prepojovacia komunikácia Lúky - Šindolka – novonavrhovaná komunikácia prepájajúca územie výhľadovo navrhované na zástavbu, situované na ľavom brehu rieky Nitry v PF-Celku Lúky a Šindolka.

1.19 Prepojovacia komunikácia Prvosienkova ul. – rozšírenie existujúcej komunikácie v PF Celku Šindolka.

1.3 VYHODNOTENIE LIMITOV VYUŽITIA ÚZEMIA

Prírodná štruktúra mesta Nitra a jej vzťah k riešenému územiu

Prírodoochranné a biologicky významné lokality na území mesta Nitry sú súčasťou kostry územného systému ekologickej stability. ÚSES na regionálnej úrovni bol vypracovaný v r. 1993 (AUREX Bratislava), miestny ÚSES mesta Nitra bol spracovaný v r. 1996 (Regioplán, SAN HUMA 90 Nitra). Sieť biocentier a biokoridorov bola prevzatá do územnoplánovacej dokumentácie mesta Nitra, v ktorej záväznej časti (lit. 54) sú uvádzané nasledovné prvky ÚSES nachádzajúce sa v kontaktnom území riešenej lokality:

- Biocentrum nadregionálneho významu - Zoborské hory;
- Biocentrá regionálneho významu - Lupka;
- Biocentrá miestneho významu - Vodné zdroje pod Lupkou (návrh);
- Biokoridor nadregionálneho významu - Rieka Nitra;
- Biokoridor regionálneho významu - Okraj lesného masívu Zoborských vrchov;
- Biokoridory miestneho významu - Dobrotka.

Uvedené prírodné koncepčné prvky sa v riešenom území zóny Šindolka I. a ani v jeho tesnom kontakte nenachádzajú:

Urbanistická štruktúra mesta Nitra a vzťahové súvislosti k riešenému územiu

PF-Celok Horné mesto najmä vďaka svojej polohe – Hradný vršok je pre siluetu mesta najvýraznejším prvkom a predstavuje základ identity historickej štruktúry mesta Nitra. Nitriansky hrad súčasne tvorí hlavnú urbanistickú dominantu mesta aspoň čo sa týka jej priestorového pôsobenia.

Nitra leží na veľmi významných trasách nadregionálnych a regionálnych urbanistických osiach, ktoré tvoria najdôležitejšie vnútroštátne, ale aj tranzitné koridory. Hlavné mimomestské (tranzitné) osi nachádzajúce sa v kontaktnom území riešenej zóny sú tieto:

- Bratislavsko-Zvolensko-Košická metropolitná urbanistická cestná os (západno-južná os);
- Žilinsko-Komárňanská metropolitná urbanistická cestná os (severno-južná os).

Mestské urbanistické osi nachádzajúce sa v kontaktnom území riešenej zóny sú tieto:

- Dražovská mestská urbanistická os - predstavuje prepojenie dopravnej cestnej osi mestskej časti Dražovce, PP sever a ÚP Celku Šindolka k celomestskému centru.

Zásadné východiská pre riešenie vybavenosti, dopravy a technického vybavenia územia vyplývajúce zo širších územných súvislostí

- po realizácii trasy rýchlostnej cesty R1 (Trnava - Zvolen) v južnej polohe mesta, zachovať trasu cesty tzv. severného obchvatu ako cestu I. triedy č. I/51;
- v polohe okolo tranzitnej trasy cestnej dopravy – cesty I. triedy č. I/51 aj v ÚP Celku Šindolka lokalizovať prevádzky vybavenosti s mestským a nadmestským významom;
- zachovať z nástupných trás do mesta Nitra zo severozápadného smeru (od Topoľčian a Dražoviec), v priehľadoch siluetárnu dominantu hradného kopca s objektom hradu;
- v tejto etape rešpektovať dopravný význam cesty I. triedy č.64 a v jej polohe vytvárať podmienky, aby vo výhľade mohla plniť účel miestnej komunikácie s dopravno-spoločenským významom;
- rešpektovať trasy verejných rozvodov inžinierskych sietí v polohách Dražovskej a Dolnohorskej ulice a vytvárať podmienky pre ich rozšírenie v priestore Prvosienkovej ulice.

Historické a kultúrne hodnoty

Na vymedzenom území zóny nie sú evidované žiadne kultúrne pamiatky a ani pamiatkové územia.

V priestore lokality Šindolka je zachytené osídlenie z doby bronzovej a stredoveku. Je predpoklad, že vo vymedzenom území zóny je možný výskyt archeologických nálezísk zachytávajúcich pozostatky osídlení z doby bronzovej a stredoveku. V neskoršom období nie sú známe dokumenty o tom či bolo toto územie osídlené. Z dostupných dokumentov a poznaní bolo územie bez osídlenia, pozemky a plochy územia boli využívané ako poľnohospodárska pôda. Na území zóny sa predpokladá vykonávanie archeologického prieskumu počas výstavby. Podmienky pre výkon archeologického prieskumu budú určené KPÚ v Nitre v stanovisku Pamiatkového úradu a Archeologického ústavu k územnému plánu zóny.

2 KONCEPCIA ROZVOJA ÚZEMIA

V oddiele Konceptia rozvoja územia navrhujeme základné možnosti budúceho vývoja riešeného územia v úrovni tzv. základných koncepčných prvkov. Oddiel pozostáva zo:

- **Stratégia rozvoja územia:** základný strategický princíp formovania územia, základné predstavy o formovaní budúcnosti územia ako celku;
- **Územný systém ekologickej stability (konceptia ochrany a tvorby krajiny):** čiastkový strategický princíp formovania územia z pohľadu formovania prírodnej štruktúry;
- **Urbanistická konceptia rozvoja územia:** čiastkový strategický princíp formovania územia z pohľadu formovania urbanistickej štruktúry;
- **Demografický a socio-ekonomický aspekt rozvoja územia:** čiastkový strategický princíp formovania územia z pohľadu formovania socio-ekonomickej štruktúry.

2.1 STRATÉGIA ROZVOJA ÚZEMIA

Súčasná štruktúra

Vymedzená zóna Šindolka I. a prevažné územie celej lokality Párovské lúky sa v súčasnosti profilujú ako extravilánové (prírodné) územie zamerané najmä na poľnohospodárske využívanie s pozvoľnými nekoordinovanými atakmi urbanistickej štruktúry.

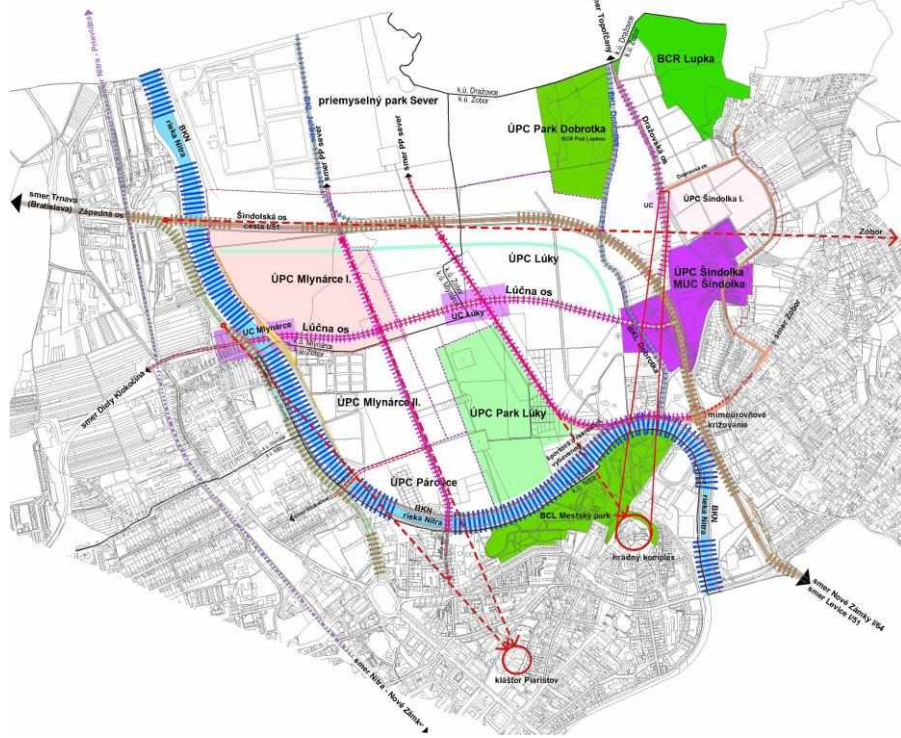
Výraznými prírodnými prvkami širšieho územia je najmä nadregionálny biokoridor rieka Nitra, regionálne biocentrum Lupka (napriek skutočnosti, že sa nachádzajú mimo riešeného územia), miestne biocentrum Vodné zdroje pod Lupkou a miestny biokoridor Dobrotka.

Najvýznamnejším a určujúcim urbanistickým prvkom územia sú Bratislavsko-Zvolensko-Košická cestná urbanistická os a Topoľčianska os, ktoré tvoria silné podmieňujúce faktory možného urbanistického rozvoja mesta týmto smerom.

Základná stratégia komplexného rozvoja územia

V súčasnosti „prázdné“ územie lokality Párovské lúky, vrátane jeho časti Šindolka, je urbanizované v celom svojom rozsahu v zmysle nadradenej územnoplánovacej dokumentácie UPNO mesta Nitra. V spracovanej urbanistickej štúdii lokality Párovských lúk sa definovali možnosti územného rozvoja v podrobnejšej miere avšak v identickej „urbanistickej myšlienke“ územného plánu mesta. V rámci ÚPN zóny Šindolka I. v širších územných súvislostiach sa definujú základné koncepčné princípy a zámery pre širšie územie v lokalite Párovské lúky v zmysle záverov súborného stanoviska obstarávateľa k spracovanej urbanistickej štúdii takto:

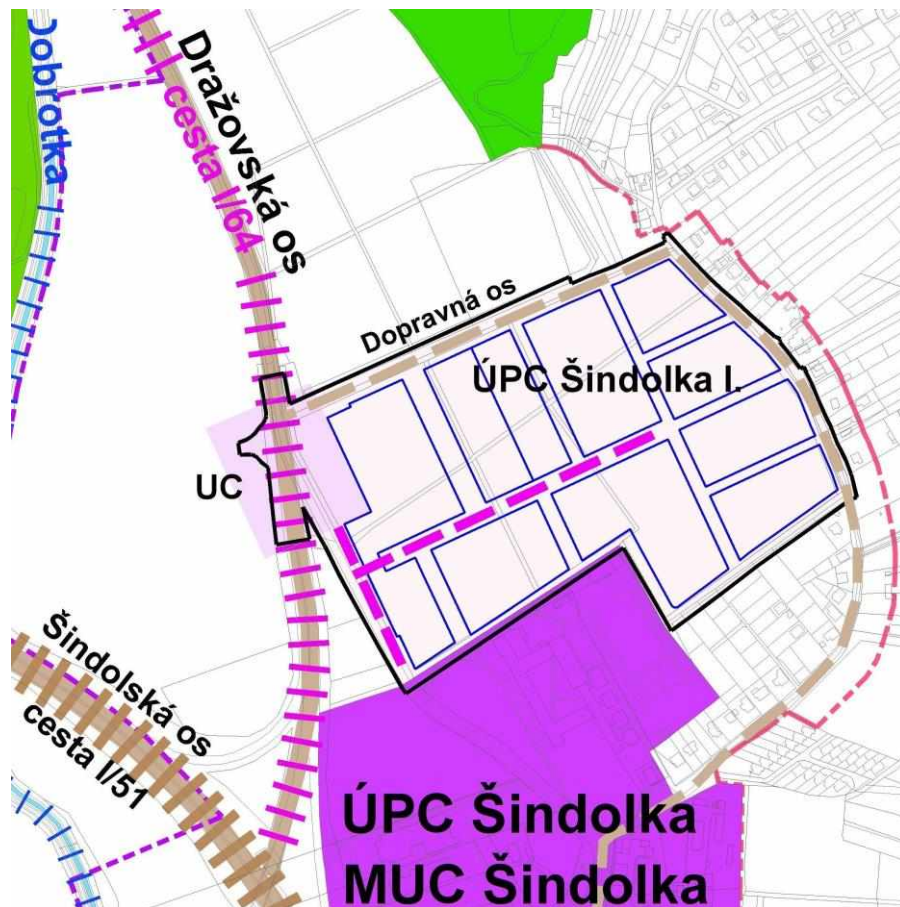
- hlavný princíp budúceho rozvoja riešeného a širšieho územia stanovuje transformáciu koridoru Bratislavsko-Zvolensko-Košickej cestnej osi na urbanistickú os mestského charakteru, ktorá bude tvoriť základnú štruktúru územia s pomenovaním Šindolská os. Táto transformácia znamená zásadnú zmenu pre územie nakoľko „životodarná“ tranzitná os bude odklonená do inej trasy a zostane tu línia, ktorá bude mať hlavný význam iba z pohľadu mesta – bude tvoriť prepojenie novej obytnej mestskej časti k mestskému centru;
- v zámere sa predpokladá aj transformácia regionálnej Topoľčianskej osi na miestnu os s pomenovaním Dražovská os. Z tohto pohľadu sa bude východná časť územia v mieste kríženia dnešného Bratislavsko-Zvolensko-Košického cestného koridoru s Topoľčianskou osou formovať ako samostatné urbanistické jadro mestského typu so spádovou oblasťou aj pre Dražovce a Zobor a súčasne so spádovou oblasťou aj pre strednú časť územia lokality Párovské lúky s urbanistickým jadrom miestneho typu. Územné a priestorové celky v týchto polohách sme označili pomenovaním ÚP-Celok Šindolka a strednú oblasť územia sme pomenovali ÚP-Celok Lúky;
- západná časť územia Párovských lúk (ÚP-Celok Mlynárce a ÚP-Celok Párovce) bude pod „sférou vplyvu“ západnej mestskej osi, ktorá sa formuje v polohe Bratislavskej cesty;
- zámer koncipuje „vnútornú“ urbanistickú os – Lúčna os, ktorá bude tvoriť základnú prístupovú a obslužnú os územia s prepojením na dopravný systém mesta s charakterom hlavnej dopravné obslužnej a komerčnej (spoločenskej) ulice obytnej zóny;
- na Lúčnej osi koncipuje jadrá – urbanistické centrá obytných častí (UC Šindolka, UC Lúky a UC Mlynárce);
- stanovuje priečne prepojovacie osi obytnej zóny s centrálnou zónou mesta s významom pre dopravné prepojenie a integráciu komerčných a spoločenských funkcií;
- koncipuje jadro vnútrošidovej zelene v parkovej úprave v priestoroch s väzbou na existujúci mestský park - zámer pre rozšírenie Mestského parku tak, aby jeho osou sa stala rieka Nitra (formovanie miestneho biocentra Lúky v integrácii formovania oddychovej a športovej zóny pri hydrocentrále) s označením ÚP-Celok Park Lúky s cieľom vytvoriť mestský urbanistický celok so špecifickým zameraním na rekreáciu;
- koncipuje jadro vnútrošidovej zelene v polohe biocentra Vodné zdroje pod Lupkou (rozšírenie tohto biocentra) s vytvorením rekreačných aktivít v súlade s existenciou ekostabilizujúcich funkcií v kontexte na biokoridor Jelšina s označením ÚP-Celok Park Dobrotka s cieľom vytvoriť regionálny (mestský) urbanistický celok so špecifickým zameraním na rekreáciu.



obr. 4: Koncepcia územia lokality Párovské lúky

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

- rešpektuje sa urbanistická os mestského charakteru s pomenovaním Dražovská os, ktorá bude tvoriť základnú tranzitnú dopravnú os v území a súčasne bude tvoriť hlavné dopravné prepojenie novej obytnej mestskej časti k mestskému centru. Územná transformácia v danej osi predpokladá sformovanie polyfunkčnej línie s lokálnym a mestským dopravnospoločenským významom;
- rešpektuje sa urbanistická os miestneho charakteru v polohe Prvosienkovej a Dolnohorskej ulice ktorá bude tvoriť miestnu dopravnú os v riešenom území s významom dopravného prepojenia obytnej zóny v mestskej časti Zobor a riešeného územia na lokálne a mestské centrum Šindolka, v ktorom sa predpokladá formovanie komerčnej zóny s miestnym a mestským významom;
- vytvára sa „vnútorná“ urbanistická os – obytná ulica 8 (podľa návrhu), ktorá tvorí hlavnú prístupovú os k lokálnemu centru a vstup z centra do obytnej zóny s prepojením na obslužný dopravný systém zóny s charakterom hlavnej spoločenskej ulice obytnej zóny;
- profiluje sa urbanistické centrum lokálneho (v budúcnosti miestneho) charakteru v polohe Dražovskej ulice, ktoré bude tvoriť komerčné a spoločenské jadro obytnej zóny a vo výhľade sa sformuje miestne centrum pre ostatné rozvojové územie v danej lokalite.



obr. 5: Koncepcia územia zóny Šindolka I.

2.2 ÚZEMNÝ SYSTÉM EKOLOGICKEJ STABILITY (KONCEPCIA OCHRANY A TVORBY KRAJINY)

Súčasná koncepčná prírodná štruktúra

Prírodná štruktúra v území Párovské lúky v kontaktnej polohe riešeného územia zóny Šindolka I. je daná jeho polohou na rozhraní prírodných celkov – Nitrianskej nivy, Nitrianskej pahorkatiny (Nitrianske vršky) a Zoborské vrchy. Samotné územie je súčasťou regiónu *Podunajskej pahorkatiny*, ktorá je vyšším a členitejším stupňom Podunajskej nížiny. Z hľadiska typov životného prostredia predstavuje územie urbanizovano-poľnohospodársku nížinnú krajinu s veľmi vhodnými ekologickými podmienkami pre život človeka. Stupeň antropogénneho ovplyvnenia krajiny je veľmi vysoký.

Územie Párovských lúk patrí do subregiónu Nitrianskej nivy s prirodzeným substrátom fluvialných sedimentov, s takmer rovinným reliéfom, pôdami fluvizemného typu a pôvodnou vegetáciou nížinných lužných lesov. Súčasný charakter územia je modifikovaný najmä v dôsledku intenzívnej činnosti človeka. V danom type krajiny predstavujú najvýznamnejšie prvky prírodnej krajiny vodné a mokradné ekosystémy (naviazané predovšetkým na väčšie vodné toky a na rozsiahlejšie terénne znížiny) a zvyšky pôvodných lesových spoločenstiev (tzv. mäkké lužné lesy v blízkosti vodných tokov a teplomilné dubové lesy vo vyšších polohách).

Menšia časť územia, ktorého súčasťou je aj riešené územie zóny Šindolka I., je situovaná v regióne Zoborských vrchov, ktoré sú vrchovinnou krajinou príhorského charakteru, intenzívne urbanizovanou najmä na okrajoch v oblasti mesta Nitra. Územie je typické vrchovinným reliéfom na horninách kryštalinika a mezozoika s pôdami kambizemného a rendzinového typu. Klíma územia je teplá až mierne teplá, prakticky sa tu nevyskytujú vodné toky, avšak územie je významnou retenčnou oblasťou z hľadiska tvorby zásob podzemných vôd.

Ú-Celok Zoborské vrchy

Ú-Celok zasahuje do územia Párovské lúky len okrajovo v jeho severnej časti v lokalite Šindolka - patrí sem prevažne územie východne od kanála Dobrotka. Z geografického hľadiska ide o úpätnú časť Zoborských vrchov – priamo v riešenom území je tvorená najmä zvlnenou pahorkatinou na sprašových sedimentoch, s teplou suchou nížinnou klímou, bez výskytu vodných tokov a plôch. Pôdy sú tvorené hnedozemami (hlboké kvalitné pôdy na sprašiach), čiastočne kambizemami (stredne hlboké málo skeletnaté pôdy na delúviách).

V krajinej štruktúre riešeného územia prevažujú poľnohospodárske pôdy (orná pôda a pôvodné vinohrady), časť územia je zastavaná a tvorená najmä technickými stavbami (cestná komunikácia I/64, miestna komunikácia na Prvosienkovej ulici) a objektami pri cestných komunikáciách.

V území lokality Párovské lúky a v riešenom území sa nenachádza žiadny biotický prvok nadregionálneho významu, v kontakte s územím je však okraj

biocentra regionálneho významu Lupka (priestor PR Lupka). Hranicu územia tvorí biokoridor miestneho významu Dobrotka, na ktorý nadväzujú aj navrhované biocentra miestneho významu Vodné zdroje pod Lupkou.

RBC Lupka - patrí k bioticky najvýznamnejším lokalitám v k.ú. mesta Nitra a to jednak druhovou bohatosťou, jednak výskytom ohrozených druhov rastlín a živočíchov. Z územia je uvádzaný vysoký počet ohrozených taxónov (celkovo 30 taxónov v rôznych kategóriách ohrozenia, štyri taxóny sú v záujmovom území známe iba z tejto lokality). Hlavným problémom lokality je sukcesia - zarastanie drevinami, ktoré je tu veľmi intenzívne.



obr. 6: RBC Lupka, MBC Vodné zdroje pod Lupkou

ÚP-Celok Nitrianska niva

ÚP-Celok tvorí podstatnú časť územia Párovských lúk a rozprestiera sa mimo riešenej časti územia východne od toku Dobrotka - ÚP-Celku Šindolka. Z geografického hľadiska patrí toto kontaktné územie do regiónu Nitrianskej nivy, ktorá je charakteristická rovinným reliéfom na fluvialných sedimentoch (riečne hliny a íly v podloží so štrkami a pieskami), s výskytom plytkých depresí a ojedinelými zvyškami starých ramien pôvodných vodných tokov. Klíma územia je teplá, suchá až veľmi suchá, s výskytom alochtónnych vodných tokov (rieka Nitra, kanály Dobrotka, Jelšina) a zazemnených zvyškov vodných plôch (mŕtve ramená). Pôdy v celom území majú hydromorfný charakter – vyskytujú sa tu fluvizeme, fluvizeme glejové sezónne zamokrované, na časti územia sa nachádzajú trvalo podmáčané glejové pôdy.

Krajinná štruktúra územia je typická prevahou poľnohospodárskej pôdy (orná pôda, trvalé trávne porasty, čiastočne záhrady a záhradkárske osady), veľké plochy sú však v súčasnosti nevyužívané a majú charakter poľných a lúčnych úhorov. Územím prechádza významná štvorprúdová komunikácia – cesta I. triedy Trnava – Nitra.

Významným prvkom podmieňujúcim využívanie celého územia je výskyt vodných zdrojov Párovské lúky. Celé územie bolo od r. 1986 súčasťou PHO vodných zdrojov v rôznom stupni ochrany (1. stupeň, 2. stupeň vnútorný a vonkajší). Po zrušení PHO 2. stupňa je v súčasnosti aktuálny len 1. stupeň ochrany vo vymedzených areáloch.

V rámci ÚP-Celku Nitrianskej nivy a v susedstve riešeného územia Šindolka I. sa nachádza niekoľko bioticky významných prvkov. Severnú hranicu tohto územia tvorí biokoridor miestneho významu – vodný tok Dobrotka. Za vodným tokom sa nachádzajú vodné zdroje pod Lupkou.

Dobrotka – biokoridor miestneho významu - skanalizovaný vodný tok so slabo zachovanými drevinovými porastami, významná je však bylinná vegetácia (biotop bylinných lemových spoločenstiev riek) s výskytom viacerých litorálnych a vodných rastlín.



obr. 7: MBK Dobrotka

Vodné zdroje pod Lupkou - navrhované biocentrum miestneho významu. Komplex viacerých typov biotopov – na lokalite sa vyskytujú fragmenty vŕbovotopoľového lužného lesa so zvyškami mŕtvych ramien a lúčne úhory na zamokrených stanovištiach. Ojedinelá lokalita v nivej časti územia. Hoci je lokalita poškodená, je významná relatívne vyšším stupňom prirodzenosti ako okolie, biodiverzitou, výskytom európsky a národne významných biotopov a ohrozených druhov rastlín.



obr. 8: MBC Vodné zdroje pod Lupkou

Vo vymedzenom území pre riešenie ÚPN zóny Šindolka I. sa nenachádzajú prvky ÚSES a ani významnejšie prírodné prvky.

Koncepcia ochrany a tvorby krajiny

Nakoľko v cieľovom zámere sa navrhuje územie lokality Párovské lúky urbanizovať význam prvkov územného systému ekologickej stability bude eliminovaný ich začlenením do mestskej štruktúry.

- **biokoridor nadregionálneho významu rieka Nitra** – návrh ÚPN zóny do tohto územia nezasahuje;
- **biocentrum regionálneho významu Lupka** – sa nachádza mimo riešeného územia a územia lokality Párovské lúky v jeho kontakte na severovýchodnom okraji. V kontaktnej zóne sa bezprostredne nenavrhuje nová výstavba. Predpokladá sa tu umiestnenie areálu cintorína a environmentálna vegetácia;
- **biokoridor miestneho významu Dobrotka** – nachádza sa juhozápadne mimo riešeného územia, v rámci územia Párovské lúky sa biokoridor začlení

do mestskej štruktúry. Pre prechod koridoru v budúcnosti zastavaným územím sa uvažuje s vytvorením pásu sprievodnej zelene o šírke 30m;

- **biocentrum miestneho významu Vodné zdroje pod Lupkou** – je mimo riešené územie, v rámci cieľového zámeru rozvoja územia Párovské lúky je biocentrum navrhované na rozšírenie na takmer dvojnásobnú plochu s vytvorením podmienok pre rekreačné využívanie.

2.3 URBANISTICKÁ KONCEPCIA ROZVOJA ÚZEMIA

Súčasná koncepcná urbanistická štruktúra

V súčasnosti je v území celej lokality Párovské lúky minimálny rozsah urbanistickej štruktúry, územie má prevažne prírodný charakter, územie nebolo nikdy cieľavedome atakované urbanistickým rozvojom mesta. Dôvodom boli najmä prírodné podmienky (niva rieky dlhodobo podmáčaná a pravidelne zaplavovaná), neskôr aj legislatívna ochrana vodných zdrojov pred znečistením. Prudký rozvoj mesta postupne vytváral tlak na urbanistický rozvoj aj do tejto oblasti: fragmenty novej zástavby v polohách premostenia a výstavba severného cestného obchvatu mesta Nitra (lokalizovanie niektorých prevádzok dopravného vybavenia k tejto komunikácii).

Vo vymedzenom území zóny Šindolka I. a v lokalite Párovské lúky je dôležitým urbanistickým faktorom cestná os metropolitného charakteru **Bratislavsko-Zvolensko-Košická cestná os**. Táto os tvorí jeden z dôležitých vnútroštátnych a medzinárodných koridorov, ktorá na jednej strane prináša do územia urbanistický život (impulz dopravného koridoru na vznik urbanistických aktivít, lokalizovanie vybavenosti s ich postupnou koncentráciou vo forme lineárneho charakteru (transformácia cestnej urbanistickej osi na urbanistickú os) alebo v polohe kríženia s Topoľčianskou urbanistickou osou s možnosťou vzniku urbanistického centra. Tlak týchto aktivít po presmerovaní rýchlostnej cesty R1 a preklasifikácii cesty s významom mimodiaľničného ťahu cesty I. triedy č. 51 (prípadne 64) v súčasnosti vytvára podmienky pre možnú lokalizáciu zástavby k tejto ceste.



obr. 9: Bratislavsko-Zvolensko-Košická cestná os

Zo severnej strany do územia lokality Párovské lúky vstupuje (odchádza) **Topoľčianska os**, ktorá má regionálny až vnútroštátny význam. Podobne ako Bratislavsko-Zvolensko-Košická cestná os aj tento koridor je nositeľom urbanistického života v území avšak s nižším potenciálom, ale s výhodnejšími legislatívnymi podmienkami – umiestnenie zástavby k ceste I. triedy je umožňované. Z tohto pohľadu môže vzniknúť akýsi paradox, keď vznikajúca urbanistická štruktúra nebude sledovať v prvom poradí tok dominantných urbanistických osí.



obr. : 10 Topoľčianska os

Návrh urbanistickej koncepcie územia

ÚPNO mesta Nitra pre územie lokality Párovské lúky navrhuje rozvojové plochy pre bývanie a vyššiu vybavenosť. Koridor Bratislavsko-Zvolensko-Košickej cestnej osi sa transformuje na urbanistickú os mestského charakteru, ktorá tvorí základnú dopravnú os v tomto území pričom tranzitnú dopravnú os odkláňa do južnej polohy mesta (v súčasnosti je trasa zrealizovaná ako rýchlostná cesta R1). ÚPNO mesta Nitra definuje hlavnú urbanistickú os v lokalite Párovské lúky - **Šindolská mestská urbanistická os**, ktorá je vymedzená prepojením zóny Párovské lúky a mestského centra Šindolka s celomestským centrom v polohe severného obchvatu a Mostnej ulice. V opačnom smere je táto os prepojená na západnú hlavnú mestskú urbanistickú os - západný vstup do mesta. Komunikácia severného obchvatu sa z hľadiska funkčných charakteristík definuje ako vybavenostná os najmä s komerčnými a nekomerčnými zariadeniami vyššej vybavenosti. Z hľadiska stavebnej štruktúry by hlavným typom zástavby mala byť kompaktná uličná zástavba do 6.NP v prepojení Šindolka – Celomestské centrum, a v prepojení smerom na západnú hlavnú mestskú urbanistickú os zástavba do 4.NP.

Šindolka (ÚP-Celok Šindolka) sa nachádza v priestore medzi Dolnohor-skou ulicou a potokom Dobrotka. V súčasnosti je z veľkej časti toto územie nezastavané a návrh predpokladá postupné zastavovanie tohto územia v etape keď sa severný obchvat začlení do štruktúry mestských komunikácií respektíve bude preklasifikovaný na cestu I. triedy. Z priestorového hľadiska sa jedná o kompaktnú uličnú zástavbu 3. až 6.NP s funkčným prevažujúcim využitím pre mestskú vybavenosť a obytnú zástavbu. Centrálna oblasť tohto celku **Centrum Šindolka** rámcovo definujeme v priestore medzi SPŠ poľnohospodárskou a čerpacími stanicami pri mimoúrovňovom krížení severného obchvatu a štátnej cesty č. I/64. Jadro tangencie navrhovanú oblasť a je ohniskom vyššej vybavenosti pre ÚP-Celok Lúky, Zobor a Dražovce. V tomto území je vhodné vytvoriť podmienky pre tvorbu stavebnej štruktúry ako systému uličnej kompaktnej zástavby s 3-6.NP, vytvárajúcu sieť námestí a ulíc. Po obvode ÚP-Celku Šindolka (sem je zaradené aj riešené územie ÚP Celku Šindolka I.) sú vedené interakčné urbanistické osi, ktoré tvoria prepájajúce prvky medzi rôznymi urbanistickými osami a vytvárajú efektívne možnosti pre obsluhu územia. Tieto línie sú prioritne určené pre zástavbu bývania avšak s cieľenou možnosťou integrácie najmä základnej vybavenosti. Stavebne je tento priestor navrhovaný vo formách kompaktnej a uličnej zástavby 3-6.NP v západnej časti ÚP-Celku a vo východnej časti 2-4.NP a miestami len do 2NP.

Z centrálnej časti Šindolky, severným smerom začína a je vedená **Dražovská os**, urbanistická os miestneho charakteru (v súčasnosti je to však tzv. Topoľčianska os regionálneho urbanistického charakteru), ktorá v smere od centra Šindolka bude meniť svoju účelovú funkciu vybavenosti cez polyfunkciu až

k monofunkcii s obytným významom v zástavbe kompaktnej a voľnej od 4.NP do 6.NP.

Z mestského centra Šindolka je západným smerom navrhovaná **Lúčna miestna urbanistická os**, ktorá je tvorená prepojením miestneho centra Lúky s mestským centrom Šindolka. V predĺžení tvorí aj súčasne prepojenie na západnú hlavnú mestskú urbanistickú os (súčasť riešeného územia Mlynárce I.). Táto miestna os má ešte jednu samostatnú vetvu prepájajúcu miestne centrum Lúky severným smerom so Šindolskou mestskou osou. Charakterovo sa jedná o vybavenostnú os s komerčnými a nekomerčnými zariadeniami orientovanými najmä na základnú vybavenosť. Z hľadiska stavebnej štruktúry by sa v tejto osi a jej severnej vetve mala formovať uličná kompaktná zástavba v 4. až 6.NP.

Centrum Lúky je definované v polohe južne od stredu severného obchvatu. Navrhované centrum okrem lokálnych väzieb využíva aj relatívnu blízkosť šindolskejestskej rozvojovej osi. Nadradené väzby sa vzťahujú predovšetkým prostredníctvom lúčnej miestnej rozvojovej osi k mestskému centru Šindolka. Charakterovo predstavuje spoločensko – komerčné jadro s orientáciou na základné vybavenostné funkcie. Stavebne tento priestor je nutné organizovať do kompaktnej uličnej zástavby v 4. až 6.NP.

V rámci územia Párovské lúky, v jeho západnej až juhozápadnej časti sú definované ÚP-Celky, ktoré majú vzťah k mestským častiam mimo vymedzeného územia Párovské lúky.

Mlynárce (ÚP-Celok Mlynárce) sú vymedzené intravilánom katastra bývalej obce Mlynárce. Plocha, ktorá je navrhovaná na zástavbu na ľavom brehu rieky Nitra so zaradením do ÚP-Celku Mlynárce je v podstate rozšírením obce s vytvorením ťažiska na (pri) rieke. **Centrum Mlynárce** by sa tak stalo novobudovaným miestnym centrom Mlynáriez zámerne mimo západnejestskej urbanistickej osi s funkčným zameraním na základnú a vyššiu vybavenosť v stavebnej štruktúre v kompaktnej uličnej zástavbe 4. až 6.NP.

V ÚP-Celku Mlynárce sú vymedzené interakčné urbanistické osi, ktoré tvoria prepájajúce prvky medzi definovanými urbanistickými osami a vytvárajú podmienky pre dopravnú obsluhu územia. Tieto línie sú určené pre obytnú zástavbu s cieľnou možnosťou integrácie základnej a vyššej vybavenosti. Stavebne je ich priestor vymedzený uličnou kompaktnou zástavbou v 4. až 6.NP.

V juhozápadnej časti územia sa nachádza malý „vybežok“ ÚP-Celku **Párovce**, ktorý presahuje rieku definovanými interakčnými urbanistickými osami vytvárajúcimi prepojenie východnej a západnej časti územiaestskej časti Párovce.

V rámci územia lokality Párovské lúky sú navrhované územia určené pre sídelnú vegetáciu a rekreačné funkcie - Park Lúky a Park Dobrotka.

Park Lúky (ÚP-Celok Park Lúky) je navrhovaným rozšírením pravobrežného nitrianskeho parku a spolu by sa mali stať konečným vymedzenímestskej rekreačnej zóny Sever.

Park Dobrotka (ÚP-Celok Park Dobrotka), ktorý ja navrhovaný na území existujúceho biocentra Vodné zdroje pod Lupkou, umožňuje pre svoju polohu vytvoriť predpoklady pre vznik špecifického rekreačného územia v prírodnom prostredí pre oblasť mesta až regiónu (napr. so zameraním na športové aktivity – golf, vytvorenie ZOO, vytvorenie hypodromu a pod.).

2.4 DEMOGRAFICKÝ A SOCIO-EKONOMICKÝ ASPEKT ROZVOJA ÚZEMIA

Súčasná demografická štruktúra mesta

V sídelnom útvere Nitra bývalo v roku 2005 85172 obyvateľov. Mesto Nitra je piatym najväčším mestom na Slovensku s hustotou osídlenia 848 obyv./km².

tab. 1: Demografické údaje o obyvateľstve - počet obyvateľov, veková štruktúra

	Trvalo bývajúce obyvateľ (počet)	Predprod. vek (%)	Produktív. vek (%)	Poprodukt. vek (%)	Slovens. Národ. (%)	Maďar. národ. (%)	rómská národ. (%)
mesto Nitra 2005	85172	14,2	66,8	19,0			
mesto Nitra 2001	87285	17,5	65,3	17,2	95,9	2,0	0,5
mesto Nitra 1991	85936	26,5	59,4	14,1	95,8	2,8	0,2
Nitriansky okres 2005	163768						
Nitriansky okres 2001	163540	17,9	62,8	18,8	91,1	6,7	0,4
Nitriansky okres 1991	160725	24,3	57,6	18,1	90,1	8,2	0,4
Nitriansky kraj 2005	708498						
Nitriansky kraj 2001	713422	17,3	62,4	19,8	70,1	27,6	0,7
Nitriansky kraj 1991	716846	23,0	57,4	19,5	68,2	30,2	0,6
Slovensko 2005	5389180						
Slovensko 2001	5379455	18,9	62,3	18,0	85,8	9,7	1,7
Slovensko 1991	5274335	24,9	57,8	17,3	-	-	-

V štruktúre obyvateľstva podľa pohlavia prevládajú v meste Nitra ženy. V roku 2001 žilo v Nitre 45218 žien čo predstavuje 51,8% z celkovej populácie, na 1000 mužov pripadá 1075 žien.

Veková štruktúra obyvateľstva Nitry sa postupne mení v prospech starších vekových kategórií a súčasne sa výrazne znižuje podiel obyvateľstva v predproduktívnom veku. Rozloženie jednotlivých kategórií v PF-Celkoch je značne diferencované predovšetkým ako dôsledok lokalizácie bytovej výstavby v týchto územiach. Uvedená hodnota predstavuje reálnu demografickú hrozbu pre mesto, z hľadiska reprodukcie obyvateľstva je predpoklad dlhodobého úbytku obyvateľstva.

Štruktúra obyvateľstva podľa jednotlivých národností preukazuje vyše 95% prevahu slovenskej národnosti v rámci celého mesta.

Demografická prognóza

Z analýzy populačného vývoja mesta Nitry vyplýva, že v polovici a na konci 90. rokov sa narušili dlhodobé demografické tendencie. Výrazne sa zmenilo reprodukčné správanie obyvateľstva, ktoré sa prejavuje najmä v prudkom znižovaní počtu živonarodených detí. Z vývoja živorodenosti a úmrtnosti vyplýva, že hrubá miera prirodzeného prírastku je v súčasnosti veľmi nízka. Okrem znižovania

prirodzených prírastkov obyvateľstva dochádza aj k postupnému znižovaniu intenzity migračných pohybov.

Migračný prírastok je však vo všeobecnosti závislý od mnohých faktorov, najmä od ekonomickej atraktívnosti sídla. Mesto Nitra za posledné obdobie výrazne zaostáva za celoštátnymi charakteristikami v ukazovateľoch ekonomického potenciálu (miera nových investícií v meste a kraji). V zmysle proklamovanej snahy mesta ako aj samosprávneho Nitrianskeho kraja, prioritou pre nasledujúce obdobie je zvýšenie investícií umiestňovaných v tomto priestore, pričom medzi prioritné lokality sú zaradené aj lokality na území katastra mesta Nitra (priemyselný park sever). Tieto tendencie sa postupne začínajú naplňovať a po umiestnení nových výrobných areálov v priemyselnom parku sever (Sony, Visteon a ďalší) sa očakáva pozitívny vplyv nielen migračný demografický prírastok obyvateľstva.

Výhľadový počet obyvateľov mesta Nitra je v koncepcii mesta predpokladaný do roku 2025. Vychádza sa pritom z demografických projekcií podľa ÚPN VÚC Nitrianskeho kraja a ÚPNO mesta Nitra, kde sa stanovili výhľadové tendencie v dvoch variantoch, pričom sa zohľadnili založené tendencie dané vekovou štruktúrou a vývojom plodnosti a úmrtnosti. Mesto Nitra však ako sídlo Nitrianskeho samosprávneho kraja s vysoko pravdepodobným vzrastom významu sídla v súvislosti s novým štátnym usporiadaním, bude v budúcnosti dlhodobo migračne zaujímavé s tendenciou postupného vzrastu migrácie v prípade významného ekonomického impulzu.

Takto postavené predpoklady neumožňujú precízne prognostikovať budúce demografické správanie sa obyvateľstva, najmä v oblasti migrácie. Nízky variant preto uvažuje v celom projektovanom období so stagnujúcou resp. mierne rastúcou plodnosťou a stagnujúcou resp. mierne klesajúcou úmrtnosťou a migračný prírastok započítava len v rozsahu súčasných ukazovateľov:

tab. 2: Projekcia obyvateľstva bez migrácie – nízky variant

	2005 (obyv.)	rv (%)	2010 (obyv.)	rv (%)	2015 (obyv.)	rv (%)	2020 (obyv.)	rv (%)	2025 (obyv.)
Nitra	85172	0,00	85172	0,25	86236	0,25	87314	0,50	89497

Vysoký variant predpokladá nárast plodnosti a súčasne predpokladá mierne zlepšovanie úmrtnostných pomerov. Veľmi optimisticky (hlavne na súčasnú hospodársku situáciu) však predpokladá zvyšovanie podielu migračného prírastku ako dôsledok možného hospodárskeho vzrastu mesta a okolia na základe nasledovných predpokladov:

- predpokladá vzrast obyvateľstva na základe budúcich investícií najmä v lokalizácii v oblasti priemyselnej výroby, pre návrhové obdobie sa rezervuje pre nové výrobné plochy celkovo vyše 2,5 km² nových plôch (v súčasnosti nezastavané plochy alebo plochy v súčasnosti s inou funkciou – plochy v rámci tzv. výrobných zoskupení) a v prípade získania rozsiahlej investície v podobe priemyselného parku sa jedná o ďalšie nové plochy o možnej výmere 3,9 km² (v prípade realizácie priemyselného parku sever, ktorý je v prípade umiestňovania investícií prvý v poradí). Pre takto rozsiahle možné umiestnenie nových priemyselných areálov je nutné uvažovať aj s primeraným ľudským potenciálom, ktorý však nie je možné adekvátne stanoviť. Podľa výsledovaných orientačných ukazovateľov podľa jestvujúcich priemyselných parkov u nás ale najmä v blízkom zahraničí je možné orientačne uvažovať o 30 až 250 zamestnancoch na 0,01 km². V prípade aplikácie uvedeného predpokladu na mesto Nitra a s uvažovaním 50 zamestnancov na 0,01 km² (so zohľadnením nerovnomerného rozmiestnenia areálov) je možné očakávať potrebu pracovnej sily v uvedenom priestore 12500 pracovníkov (bez prípadnej realizácie priemyselného parku). Túto hodnotu sčasti pokryje súčasná voľná pracovná sila (nezamestnaní), sčasti dochádza pracovníkov z okolitých obcí. Je však opodstatnené uvažovať, že približne polovica tejto pracovnej sily bude migračná – t.j. 6250 pracovníkov – potencionálnych nových obyvateľov mesta Nitra (bez započítania rodinných faktorov – t.j. príchod pracovnej sily spolu s celou rodinou);
- druhý potenciál možného nárastu miery migrácie do mesta Nitra predstavuje podporovaný príchod vybavenostno-výrobných aktivít (priemyselná výroba tzv. čistého charakteru, veľkoobchodné a skladové prevádzky, veľkokapacitná komerčná vybavenosť a pod.). Pre návrhové obdobie sa rezervuje pre nové plochy celkovo vyše 1,9 km² nových plôch (v súčasnosti nezastavané plochy alebo plochy v súčasnosti s inou funkciou – plochy v rámci tzv. vybavenostno-výrobných zoskupení). Pri aplikácii podobnej úvahy ako pri predchádzajúcom bode je potrebných nových 9500 pracovníkov, pričom pre bilančné úvahy pre mesto budeme uvažovať 4250 pracovníkov – potencionálnych nových obyvateľov mesta. V rámci tejto kategórie môžeme predpokladať, že uvedený počet nových obyvateľov (pracovnej sily) pokryje aj potreby vybavenosti;
- ďalší predpoklad je potrebné uvažovať v súvislosti s proklamovanou snahou mesta Nitra o rozvoj univerzitného školstva na území mesta, t.j. cieľavedomá podpora univerzitného školstva a tým aj potencionálny možný nárast obyvateľstva mesta Nitra nielen o prechodných obyvateľov ale aj o trvalého obyvateľstva. Tento kvantitatívny nárast nie je možné nijako exaktne definovať, nie je možné sa ani opierať o obdobné príklady na území Slovenska alebo priľahlých štátov, resp. nie sú takéto informácie dostupné, ale na základe možného vzrastu priemyselnej výroby je možné očakávať možný súvisiaci vzrast v oblasti terciárneho sektoru. Keďže však táto pracovná sila bude pravdepodobne súčasťou uvažovaných nárastov pri predchádzajúcich bodoch, môžeme tu definovať orientačný nárast pre návrhové obdobie 1000 pracovníkov – potencionálnych nových obyvateľov mesta;

Na základe uvedených vysoko optimistických predpokladov je možné celkovo predpokladať pri určitom optimistickom variante projekcie obyvateľstva, pri započítaní migrácie, že celkový nárast obyvateľstva pre mesto Nitra môže k roku 2025 predpokladať hodnotu cca 8000 obyvateľov, čiže okolo roku 2025 bude mať mesto Nitra 93000 obyvateľov a tento údaj bude bilančným východiskom pre prognostikovanie demografického vývoja mesta:

tab. 3: Projekcia obyvateľstva bez migrácie – vysoký optimistický variant

	2005 (obyv.)	rv (%)	2010 (obyv.)	rv (%)	2015 (obyv.)	rv (%)	2020 (obyv.)	rv (%)	2025 (obyv.)
Nitra	85172	0,25	86236	0,50	88392	0,50	90602	0,50	92867

Okrem predchádzajúcich kvantitatívnych predpokladov je veľmi dôležité uvažovať aj o kvalitatívnom náraste – v súvislosti so zvyšujúcim sa štandardom bývania (znižovanie obložnosti bytov a nárastom veľkosti bytových jednotiek) s predpokladom vzrastu počtu bytových jednotiek o 1000 bytov čo prirodzene vyvolá potrebu lokalizácie nových plôch pre potreby bývania.

Z uvedeného vyplýva, že mesto Nitra musí pripraviť podmienky pre tento migračný prírastok obyvateľstva nielen na územiach v jestvujúcej hranici zastavaného územia mesta, ale je nevyhnutné pripraviť „nové“ územia mimo zastavané územie mesta. Do roku 2025 bude potrebné takto pripraviť podmienky pre cca. 10000 obyvateľov (cca. 8000 migračných a 2000 „domácich“).

Nakoľko územno-priestorové podmienky umožňujú v rámci vymedzeného územia lokality Párovské lúky (súčasťou ktorého je aj riešené územie ÚP-Celku Šindolka I.) „umiestniť“ podstatne väčší počet obyvateľov, je potrebné stanoviť etapizáciu postupu urbanizovania územia t.j. zvoliť postupnosť stavebného rozvoja v danej lokalite na podklade reálnych spoločenských potrieb a investičných možností.

3 REGULATÍVY PRE PRIESTOROVÉ USPORIADANIE A FUNKČNÉ VYUŽÍVANIE ÚZEMIA

V oddieli Regulatívy pre priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia stanovujeme zásady, regulatívy a limity pre využívanie územia podľa jednotlivých prvkov – fenoménov prírodného charakteru (vodstvo, vegetácia), urbanistického charakteru (zástavba, verejné dopravné vybavenie, verejné technické vybavenie) a socio-ekonomického charakteru, pričom kritériá stanovovania opatrení a návrhov sú diferencované podľa konkrétneho prvku a jeho polohy v území. Návrhy, opatrenia, regulatívy a limity sú vykreslené vo výkresových prílohách č.2 - výkres č.2a Komplexný urbanistický návrh, výkres č. 2b Výkres priestorovej a funkčnej regulácie , výkres č. 2c Výkres funkčného účelu verejných priestorov a regulácie umiestnenia vybavenosti.

3.1 ZÁSADY OCHRANY A TVORBY KRAJINY (PRÍRODNÁ ŠTRUKTÚRA ÚZEMIA A ŽIVOTNÉ PROSTREDIE)

3.1.1 SUBSTRÁT

Geologická štruktúra územia je popísaná v časti prieskumov a rozborov. V riešenom území a jeho okolí sa nenachádzajú žiadne ložiská nerastných surovín, ani iné geologicky významné lokality a objekty.

V riešenom území nedochádza k poškodeniu a ohrozeniu substrátu. V kontaktnom území v južnej polohe pri rieke sú evidované pozostatky bývalých kalových jám prevádzky cukrovaru. Na tejto ploche je substrát narušený ale jeho narušenie nemá vplyv na riešené územie.

Vo vymedzenom území nie sú faktory ohrozujúce krajinné a životné prostredie ani samotného človeka (napr. zosuvy, náhle poklesy územia, vysoká rádioaktivita územia a i.), alebo sťažujúce podmienky pre využitie územia (vysoká seizmická intenzita, nestabilné svahy, intenzívna erózia, objemové zmeny zemín, sufózia a pod.). Z tohto pohľadu nie je riešené územie problémové – oblasť mesta Nitra patrí medzi seizmicky stabilné oblasti.

Vo vymedzenom území na podklade informatívnych geologických prieskumov v kontaktnom území podzemné zeminy nevykazujú znaky plošnej kontaminácie a z hľadiska výskytu radónového prostredia spadá vymedzené územie do kategórie so stredným a miestami vysokým radónovým rizikom, pri stavebnej činnosti bude nutné zabezpečiť opatrenia protiradónovej ochrany.

Potenciálnym zdrojom znečistenia substrátu je nelegálne skládkovanie odpadov - v riešenom území pri obhliadke neboli zistené miesta divokých skládok komunálnych odpadov a ruderálnych plôch.

3.1.2 RELIÉF

Štruktúra reliéfu územia v širšom a lokálnom území je popísaná v časti prieskumov a rozborov. Priamo v riešenom území sú vymedzené nasledovné geomorfologické jednotky:

Úpätné polohy – zvlnené roviny s prevládajúcim sklonom 1-3°. Prechodné územie medzi pohorím a nivou rieky, vyskytuje sa na úpätí Zobora od Lupky k Šindolke. Svahy sú prekryté sprašovými sedimentmi.

Mierne svahy a plošiny s prevládajúcim sklonom 1-3°. Typické svahy na úpätí pohoria, mierne sklonité, prekryté sprašou alebo deluviálno-koluviálnymi sedimentmi. Priamo v riešenom území sa vyskytujú na pomerne veľkých plochách.

Mierne až stredne strmé svahy s prevládajúcim sklonom 3-7° a stredne strmé svahy s prevládajúcim sklonom 7-12°. Priestorovo nadväzujú na predchádzajúcu jednotku reliéfu, odlišujú sa len väčším sklonom reliéfu.

Antropogénny reliéf – násypy a telesá cestných komunikácií, mladé formy reliéfu, viazané na technické diela v krajine – v riešenom území najmä cestné komunikácie a ich sprievodné objekty (výbočiská, zastávky HD, chodníky) – najvýraznejším je koridor cesty I/64.

V riešenom území a v jeho kontakte sa nenachádzajú žiadne významné prvky reliéfu, ktoré by boli predmetom ochrany.

K najvýznamnejším poškodzujúcim procesom z hľadiska reliéfu v oblasti Nitry sa prejavuje najmä **vodná erózia**, ktorá postihuje svahy od sklonitosti 3-4°, intenzívne sa prejavuje na svahoch so sklonitosťou nad 7°, a to najmä v prípade veľkoblukového spôsobu využívania pozemkov. V rámci riešeného územia nie je je terénny reliéf na vodnú eróziu náchylný v jeho hornej časti kde sa svažitosť pohybuje od 4° do 7°. V riešenom území sa stružková a výmoľová erózia, rovnako tak veterná erózia prejavujú v malom rozsahu.

V prípade vymedzeného územia zóny Párovské lúky – Šindolka I. ide celkovo o stabilné územie.

3.1.3 KLÍMA (ATMOSFÉRA, KLIMATICKÉ ZDROJE)

Klimatické podmienky územia

Katastrálne územie mesta Nitra a riešené územie patrí do teplej klimatickej oblasti, ktorá je charakteristická teplou nížinnou klímou s dlhým až veľmi dlhým, teplým a suchým letom, krátkou, mierne teplou, suchou až veľmi suchou zimou s veľmi krátkym trvaním snehovej pokrývky. Priemerná ročná teplota kolíše v rozpätí 9-10°C (priemerné teploty júla sú 18 až 20,5°C a januára -1 až -3°C), priemerné ročné zrážky sú 500-600 mm. Trvanie snehovej pokrývky je do 30-40 dní v roku.

V oblasti Nitry všeobecne prevládajú SZ vetry, aj keď ich podiel v posledných dvoch desaťročiach poklesol (z 25 % na 18 % výskytu), ďalšími častými smermi sú V, SV a Z smer. Najsilnejšie vetry sa vyskytujú v zime a na jar (SZ vetry). Bezvetrie sa vyskytovalo priemerne v 16 % meraní - najväčší podiel bezvetria je v lete a začiatkom jesene.

Z mezoklimatického hľadiska nie sú v rámci riešeného územia významnejšie rozdiely – nívná rovina Párovských lúk je charakteristická vyšším počtom inverzných situácií (väčšia hmlistosť a výskyt prízemných mrazov) a nižšou veternosťou, je preto pomerne zraniteľná z hľadiska možného znečistenia ovzdušia (najmä v jesenných a zimných mesiacoch pri zvýšenom výskyte klimatických inverzií).

Ochrana ovzdušia a klímy

Riešené územie a územie celej lokality Párovských lúk a v širšom kontexte ani mesto Nitra nie sú významné z hľadiska potreby ochrany ovzdušia a klimatických zdrojov – územie nepatrí medzi oblasti vyžadujúce osobitnú ochranu ovzdušia alebo oblasti riadenia kvality ovzdušia v zmysle §9 Zákona o ovzduší.

Priamo v riešenom území sa nenachádzajú žiadne (stacionárne veľké alebo stredné a ani malé) zdroje znečistenia ovzdušia – v kontaktnom území je znečistenie lokálneho charakteru a súvisí s prevádzkami produkujúcimi bežné znečisťujúce látky vyvolané prevádzkovaním zariadení vybavenosti a bývaním. Významným zdrojom emisií a tým aj znečistenia ovzdušia sú **mobilné zdroje** – a to predovšetkým automobilová doprava, produkujúca škodliviny z prevádzky spaľovacích motorov - CO, NO_x, prchavé uhľovodíky (VOC), zlúčeniny olova. Zdrojom znečistenia tohto druhu je doprava na ceste I/51 (R1) a I/64 ktorá prechádza riešeným územím.

Faktory, ktoré sa pravdepodobne negatívne prejavujú v dlhodobejšom časovom horizonte, sú **globálna zmena klímy a narušenie ozónovej vrstvy**. Sú to všeobecné javy, ktoré nie sú síce na lokálnej úrovni sledované, ale prejavujú sa v regionálnom a globálnom rozsahu. Zmena klímy sa prejavuje v oblasti Nitry celkovým miernym nárastom priemerných teplôt, poklesom zrážkových úhrnov (vrátane snehovej pokrývky) a pritom zvyšovaním extrémov – výskytu intenzívnych zrážok na jednej strane a dlhotrvajúcich suchých období na druhej strane. Prízemný ozón prekračuje kritickú úroveň koncentrácií pre vegetáciu, čo má významný

negatívny vplyv najmä na lesné ekosystémy a poľnohospodárske kultúry. Tieto negatívne trendy nie je možné eliminovať okamžite (vyžadujú dlhodobé zmeny ekonomiky a hospodárstva, ale aj v priestorovej organizácii krajiny) a ani na miestnej úrovni, avšak je potrebné ich zohľadňovať pri priestorovom a územnom plánovaní.

3.1.4 VODSTVO (HYDROSFÉRA, HYDROLOGICKÉ ZDROJE)

Štruktúra vodstva územia

Katastrálne územie mesta Nitra patrí do **povodia rieky Nitra**, ktorú je možné v podmienkach Slovenska zaradiť medzi stredne veľké a menej vodnaté vodné toky. Celé územie je vlahovo deficitné, s nízkymi hodnotami odtokového koeficientu a špecifického odtoku z územia (1-5 l.s⁻¹.km⁻²). Táto skutočnosť vyplýva jednak z teplej a suchej klímy, jednak z faktu, že oblasť Zobora slúži najmä ako infiltračná oblasť podzemných vôd a zberná oblasť pre toky, vytvárajúce sa na území.

Okrem rieky Nitra preteká v kontakte s riešeným územím a v jeho blízkosti len potok Dobrotka.

Z vodných tokov územia je hydrologicky sledovaná len Nitra, na ktorej sa prietokové charakteristiky sledujú v profiloch Nitrianska Streda a Nové Zámky. Dlhodobý priemerný ročný prietok Nitry je v Nitrianskej Strede 15,33 m³.s⁻¹, v Nových Zámkoch 18,19 m³.s⁻¹. Rozdelenie priemerných mesačných prietokov je obdobné ako pri ostatných tokoch dažďovo-snehovej oblasti - najvyššie prietoky sú v marci a apríli, najnižšie prietoky sú v auguste až októbri. Jednoročná voda je v profile Nitrianska Streda cca 130 m³.s⁻¹, storočná voda je 370 m³.s⁻¹.

Plocha povodia Nitry je pod mestom Nitra 2876,7 km² a dlhodobý priemerný prietok 17,64 m³.s⁻¹.

Z hľadiska **hydrogeologickej rajonizácie** patrí riešené územie a jeho okolie do dvoch základných hydrogeologických celkov - *kryštalinika a mezozoika južnej a strednej časti Trbeča a kvartéru Nitry od mesta Nitra po Nové Zámky*. Zásoby podzemných vôd v území sú viazané najmä na kvartérne fluvialné štrkopiesky nivy Nitry (priemerná výdatnosť vrtov 10-15 l.s⁻¹). Čerpané zásoby podzemných vôd v oblasti Párovských lúk boli v minulosti rádovo na úrovni 150 l.s⁻¹. Zdrojom podzemných vôd nivy sú rieka Nitra, vody prestupujúce z oblasti pahorkatiny, na okraji pohoria i zrážkové vody a vody prestupujúce z mezozoických vrstiev pohoria Trbeč. Chemicky ide o kalcium - bikarbonátové vody s vysokou mineralizáciou (500 - 1100 mg.l⁻¹) a sekundárnym znečistením najmä dusičnanmi.

Menšie pramene sa nachádzajú v úpätnej zóne Zoborských vrchov (oblasť Šindolky, Zobora). Oblasť Zoborských vrchov je hydrogeologicky pomerne významná, pretože je infiltračnou oblasťou pre viaceré využívané pramene a zdroje podzemných vôd. Podľa evidencie zásob obyčajných podzemných vôd v jednotlivých hydrogeologických celkoch SR (MŽP SR, 1999) sa nachádza v rajóne mezozoika skupiny Zobora cca 370 l.s⁻¹ využiteľných zásob (v kategóriách C1 a C2).

Termálne a minerálne vody, ako aj známe zdroje geotermálnych vôd sa na vymedzenom území zóny ani v okolí mesta nenachádzajú.

Vodné zdroje

V riešenom území ani v celom katastrálnom území mesta Nitra sa nenachádzajú vodárenské toky, vodohospodársky významné toky ani minerálne a prírodné liečivé vody.

V území lokality Párovské lúky sa nachádzajú **vodné zdroje Nitra – Párovské lúky**, ktoré sa využívali už od roku 1939. Do roku 1968 tu bolo postupne vybudovaných až 22 odberných objektov, z ktorých bolo 11 určených na zásobovanie pitnou vodou. Odber vody tu dosahoval cca 150 l.s⁻¹. Od roku 1986 sa však vodné zdroje nevyužívajú z dôvodov dlhodobo nevyhovujúcej kvality vody (najmä Fe, Mn, H₂S).

Na ochranu územia pred ovplyvnením alebo ohrozením vodárenského zdroja sa spravidla určujú **ochranné pásma vodárenských zdrojov (PHO)**. Určujú sa v potrebných prípadoch, a to v dvoch alebo troch stupňoch. Vodné zdroje Párovské lúky mali určené PHO I. stupňa, II. stupňa vnútorné a II. stupňa vonkajšie.

Na základe žiadosti správcu vodných zdrojov (Západoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s., OZ Nitra) Obvodný úrad životného prostredia v Nitre ako príslušný správny orgán svojím rozhodnutím zo dňa 1.3.2005 zrušil PHO II. stupňa (vonkajšie, vnútorné). V súčasnosti už preto pre dané vodné zdroje je v platnosti len PHO I. stupňa. Na vymedzenom území zóny Šindolka I. sa nenachádza žiadny vodný zdroj.

Znečistenie a ohrozenie povrchových a podzemných vôd

Okolie mesta Nitra je možno označiť za **zraniteľnú oblasť** v zmysle vodného zákona – sú to poľnohospodársky a priemyselne využívané územia, z ktorých otekajú vody zo zrážok do povrchových vôd alebo vsakujú do podzemných vôd, v ktorých je koncentrácia dusičnanov vyššia ako 50 mg.l⁻¹ alebo sa môže v blízkej budúcnosti prekročiť (§ 30 vodného zákona). Platí to aj pre oblasť lokality Párovských lúk a riešeného územia.

Kvalita povrchových vôd v rieke Nitra a jej prítokoch, ako aj podzemných vôd v celej oblasti, je dlhodobo nepriaznivá. Nitra patrí k **najviac znečisteným vodným tokom** na území Slovenska. Vo všetkých ukazovateľoch je zaradená k silno a veľmi silno znečistenej vode (profil Lužianky). Dlhodobu nepriaznivú je situácia najmä v skupinách C - dopĺňujúce chemické ukazovatele a E - biologické a mikrobiologické ukazovatele, mierne sa zlepšuje v skupine A - ukazovatele kyslíkového režimu. Z jednotlivých ukazovateľov je najhoršia situácia najmä v ukazovateľoch chemická spotreba kyslíka (ChSK_{Cr}), nerozpustené látky, amoniakálny dusík, celkový fosfor, nepochybne extrahovateľné látky (NEL_{uv}), ortuť a koliformné baktérie, v ktorých kvalita vody dosahuje väčšinou IV. triedu.

Zdrojmi znečistenia vody v rieke Nitra sú najmä priemyselné podniky a komunálne znečistenie na hornom a strednom toku rieky (Prievidza, Nováky, Bošany), v oblasti Nitry je to najmä mestská ČOV zberajúca odpadové vody z územia celého mesta, ako aj ČOV väčších podnikov (nad riešeným územím sú to napr. Sanker – Ferrenit, Víno Nitra) a odľahčovacie komory mestského kanalizačného systému.

Menšie vodné toky v území lokality Párovských lúk (Dobrotka a Jelšina) sú typické silnou eutrofizáciou vody, nedostatočným samočistením a pravdepodobne nepriaznivými ukazovateľmi kvality (kvalita vody sa tu nesleduje).

Kvalita podzemných vôd v oblasti Nitry je rovnako nevyhovujúca. Týka sa to jednak vodných zdrojov, ale vo všeobecnosti aj ostatných podzemných vôd. Odoberané vzorky vody zo studní v PHO vodných zdrojov Párovské lúky preukázali závadnosť vody pre pitné účely - zistené boli nadlimitné hodnoty ukazovateľov NH₄, Mn, Fe, HPO₄, NO₂, NO₃, SO₄, Cl, ako aj vysoká mineralizácia. Aj z hľadiska

hygienicko – epidemiologického boli podzemné vody hodnotené v mnohých prípadoch ako nevhodné.

Rovnako kvalita vody v pravidelne sledovanom vrte SHMÚ (Dražovce - vrt 029690) je nevyhovujúca najmä z hľadiska ukazovateľov Mn, Fe, NEL_{UV}, chloridy a fenoly.

Nepriaznivý vplyv na kvalitu podzemných vôd má predovšetkým silno znečistená rieka Nitra, poľnohospodárske a priemyselné závody produkujúce odpadové a emisné látky, ako aj komunálne znečistenie.

S globálnou zmenou klímy súvisí aj **nepriaznivý trend vo vývoji kvantitý a dostupnosti vodných zdrojov** – dlhodobo klesajú prietoky rieky Nitra, čo súvisí s trendovým poklesom zrážkových úhrnov. Na druhej strane sa zvyšuje pravdepodobnosť výskytu zrážkových extrémov, a tým aj **zvýšené nebezpečenstvo vzniku povodní**. Aj v oblasti Nitry sú zrejmé negatívne trendy odtokovej bilancie a zmeny režimu podzemných vôd. Jednou z príčin je nepriaznivý trend krajinskej štruktúry v území (nárast zastavaných a spevnených plôch s minimálnou retenciou a zrýchleným odtokom z územia), ďalšou príčinou je nárast spotreby vody v území súvisiaci s rastom počtu obyvateľov a zvýšeným využívaním domových studní na účely zavlažovania vo vlahovo deficitnom období.

Vplyv návrhu riešenia na vodstvo

V území riešenej zóny Párovské lúky – Šindolka I. sa nenachádzajú vodné zdroje a územie nezasahuje do ochranného pásma vodných zdrojov umiestnených v území Párovských lúk. Zástavba navrhovaná v riešenom území nebude mať priamy vplyv na vodstvo.

K limitom urbanistického rozvoja vymedzeného územia patrí najmä riešenie spôsobu odvedenia povrchových dažďových vôd hlavne zo spevnených plôch a striech objektov. Zámerom je ponechať zrážkové povrchové vody v maximálnom podiele v danom území prirodzeným vsakovaním.

3.1.5 PÔDY (PEDOSFÉRA, PEDOLOGICKÉ PODMIENKY)

Štruktúra pôdy územia

Územie v lokalite Párovských lúk a riešené územie je z hľadiska vlastností pôdneho krytu možné charakterizovať ako územie s prevahou hydromorfných pôd, významne ovplyvnených činnosťou človeka.

V poľnohospodársky využívanom území prevládajú na nive Nitry fluvizeme modálne a glejové. Pôdy zastavaného územia a technických diel patria k antrozemiam (plochy bez súvislej pôdnej pokrývky) a kultizemiam (záhradné a kultivované pôdy).

Pôdne jednotky v riešenom území charakterizujeme na základe vlastného terénneho prieskumu pôd realizovaného v rámci prieskumov a rozborov a porovnávame ich s oficiálne platným systémom pôdno-ekologických jednotiek (BPEJ), ktoré sú základom pre hodnotenie produkčnej schopnosti (tried kvality) poľnohospodárskych pôd. Na základe terénneho prieskumu pôd a mapovania krajinskej štruktúry v riešenom území sme vymedzili nasledovné pôdne jednotky:

Ilimerické pôdy

KM1 – prechodné pôdy na delúviách – hnedozeme erodované až kam-bizeme s obsahom skeletu. Ide o prechodné pôdy, ktoré sa vyvinuli na zmiešanom deluviálno-koluviálnom substráte svahových hĺn v podhorí Tribča. Pôdy sú stredne hlboké až hlboké, hlinité až piesočnato-hlinité, s malým obsahom skeletu vo vrchnom horizonte, ktorý sa postupne zvyšuje a prechádza väčšinou do skeletnatých svahovín. Pôdy sú vhodné na menej intenzívne poľné hospodárstvo, typické využitie je ako záhrady a vinohrady. Tieto pôdy sa vyskytujú ne prevažnej ploche riešeného územia.

Antropogénne pôdy

AN1 - pôdy na nepôvodných substrátoch (navážkach, skládkach)

Zaradili sme sem nepôvodné iniciálne štádiá pôdneho krytu na nekultivovaných stanovištiach (navážky, skládky materiálov a pod.). Tieto plochy nie sú využívané, spravidla sú pokryté ruderalnou vegetáciou alebo náletom drevín. Často ide o kontaminované plochy, vyžadujúce sanáciu. Klasifikovať ich možno ako antrozeme degradačné. V riešenom území sa takéto pôdy vyskytujú na malých plochách. Typické sú pre technické areály a plochy zástavby (bývalý areál Top-guma).

KT1 – pôdy na nepôvodných substrátoch – navážkach, kultivované, produkčné, avšak kultivované, často zatrávnené a s vysadenými alebo prirodzene rastúcimi drevinami. Zaradili sme sem pôdy na násypoch ciest, hrádzach vodných tokov, zatrávnených plochách technických objektov a podobných stanovištiach. Nevyužívajú sa hospodársky, vegetácia má ochranný a hygienický účinok. Klasifikovať ich možno ako kultizeme degradačné. V riešenom území sa takéto pôdy vyskytujú na malých plochách.

Nevyvinuté pôdy

NV2 – zastavané plochy a neplodné plochy bez pôdneho pokryvu. Ide o plochy bez výskytu pôdneho pokryvu, spevnené a zastavané plochy. V riešenom území sa tieto plochy vyskytujú na plochách komunikácií.

(Poznámka: kompletný pasport pôd územia pre územie lokality Párovské lúky je spracovaný v dokumentácii prieskumov a rozborov.)

Bonitované pôdno-ekologické jednotky

Vlastnosti a kvalita poľnohospodárskych pôd sú v SR vyhodnocované pomocou **bonitovaných pôdnoekologických jednotiek BPEJ**, ktoré sú zároveň podkladom pre vyhodnotenie ceny poľnohospodárskej pôdy a pozemkov napr. v procese pozemkových úprav.

Bonitovaná pôdnoekologická jednotka predstavuje skutočnú časť pôdneho krytu, ktorá má rovnaké klimatické a pôdne vlastnosti a rovnaký sklon svahov. BPEJ sú vyjadrené ohraničenými areálmi so 7-miestnymi číselnými kódmi, pričom kód obsahuje informácie o príslušnosti ku klimatickému regiónu, zatriedenie do hlavnej pôdnej jednotky, údaje o svahovitosti a expozície reliéfu, skeletovitosti a hĺbky pôdy a zrnitosti pôdy. Detailné vyhodnotenie vlastností BPEJ a ich zoznam pre územie Slovenska sú uvedené v publikácii Linkeš, Pestún, Džatko (1996). Pasport pôdno-ekologických jednotiek (BPEJ) územia je spracovaný v dokumentácii prieskumov a rozborov k riešenému územiu a celej lokalite Párovské lúky.

Produkčnosť pôdy

Ochranu poľnohospodárskej pôdy v SR ustanovuje zákon o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy č. 220/2004 Z.z. v znení jeho zmien podľa zákona č. 219/2008 Z.z. Jeho cieľom je ochrana vlastností a funkcií poľnohospodárskej pôdy a zabezpečenie jej trvalo udržateľného obhospodarovania a využívania.

Rieši ochranu poľnohospodárskej pôdy pred degradáciou, eróziou, zhutnením, rizikovými látkami a pri nepoľnohospodárskom využití.

Podľa §12, ods. 2 zákona je pri nepoľnohospodárskom využití potrebné chrániť poľnohospodársku pôdu zaradenú podľa kódu bonitovanej pôdno-ekologickej jednotky do prvej až štvrtej kvalitatívnej skupiny.

Poľnohospodárske pôdy v rámci územia lokality Párovské lúky patriace do 1.-4. kvalitatívnej skupiny sú uvedené v prieskumoch a rozboroch. Patria sem čiernice, časť fluvizemí a hnedozemí. Na vymedzenom území pre riešenie sa tieto kvalitatívne a chránené pôdy nenachádzajú.

V riešenom území sa podľa mapovania nachádzajú tieto BPEJ so 7 a 5-miestnym kódovaným značením a kvalitatívnym zaradením:

BPEJ 0154672 (15401) – 8 bonitná skupina o celkovej výmere1,3985 ha

BPEJ 0145202 (14502) – 4. bonitná skupina o celkovej výmere13,3731 ha

Znečistenie a ohrozenie pôdných zdrojov

Oblasť mesta Nitry sa z hľadiska kontaminácie pôd nachádza v území s **nízkym obsahom rizikových látok**, ktoré sú sledované v celoštátnom monitoringu pôd (VÚPOP Bratislava). Obsah väčšiny rizikových látok – Cd, Pb, Cr, Ni, Pb, Cu, Zn – je hlboko pod hygienickými limitmi. *Arzén* sa taktiež v prevažnej časti pôd vyskytuje pod hygienickým limitom (19 mg/kg celkového obsahu).

Zo ostatných znečisťujúcich látok sledovaných v monitoringu pôd je obsah sumy *polycyklických aromatických uhľovodíkov* (PAU) pod hygienickým limitom. Obsah ostatných polutantov zo skupiny chlórovaných uhľovodíkov (PCB, HCH, DDT atď.) a ropného znečistenia (NEL) v plošne významnejšej miere nebol zaznamenaný (tzv. bodové znečistenia nie sú predmetom monitoringu pôd).

Najvýznamnejšou formou **fyzikálnej deštrukcie pôdy** je erózia pôdy ktorá sa prejavuje hlavne v svažitých polohách územia. Faktormi výskytu vodnej erózie sú nesprávne využívanie pôdneho fondu (absencia protieróznych opatrení, nevhodná štruktúra plodín), ale aj nepriaznivé fyzikálne vlastnosti pôdy, pôdna štruktúra a malý obsah humusu. Erózia pôdy sa v riešenom území výrazne neprejavuje.

Zhutnenie pôd je plošne relatívne rozšírenou degradáciou pôd, je dôsledkom utlačenia podpovrchovej vrstvy pôdy dlhodobým používaním ťažkých mechanizmov. Oblasť do ktorej spadá aj riešené územie patrí medzi pôdy potenciálne náchylné na zhutnenie.

Z hľadiska využívania produkčného potenciálu pôd je nepriaznivým trendom **úbytok poľnohospodárskej pôdy** so súčasným zvyšovaním podielu území s trvalou, resp. dlhodobou stratou produkčnej schopnosti pôd (najmä zastavané plochy). Trend znižovania výmery poľnohospodárskej pôdy je zrejmý v každom urbanizovanom území – najväčšie úbytky sú spojené s bytovou a priemyselnou výstavbou. Znižuje sa aj produkčný potenciál pôd v intraviláne – znižuje sa výmera záhrad, sádov a vinohradov a zväčšuje sa výmera zastavaných plôch. Negatívnym trendom je znižovanie veľkosti pozemkov určených na výstavbu pri súčasnom zväčšovaní zastavanej plochy domov a spevnených plôch (cesty, terasy a pod.). Novonastupujúcim javom ohrozujúcim pôdne zdroje je *trend budovania veľkých priemyselných a obchodných areálov* na periférii zastavaných území obcí na poľnohospodárskej pôde, a to spravidla na úrodných pôdach v rovinných a málo členitých polohách. Tento trend sa prejaví aj v rámci lokality Párovské lúky a vymedzeného územia zóny Šindolka I. a súvisí s rozvojovými zámermi mesta Nitra.

Návrh záberov poľnohospodárskeho pôdneho fondu

Návrh záberov pôdneho fondu pre nepoľnohospodárske využitie v riešenom území obytnej zóny Párovské lúky s vyhodnotením jednotlivých plôch je obsahom dokumentácie ÚPNO mesta Nitra. V rámci prerokovacieho konania návrhu ÚPNO mesta Nitra bol vydaný predbežný súhlas na záber pôdneho fondu Krajským pozemkovým úradom v Nitre. Navrhovaný záber pôdneho fondu pre nepoľnohospodárske využitie bol pre riešené územie zóny Šindolka I. podľa ÚPNO mesta Nitra evidovaný pod označením lokality č.9 v rámci ostatných navrhovaných záberov pre prvú etapu stavebného rozvoja územia. Návrh ÚPN zóny Šindolka I. predpokladá v rámci vymedzeného územia riešiť trvalý záber a odňatie plôch poľnohospodárskeho pôdneho fondu na nepoľnohospodárske využitie v týchto výmerách:

BPEJ 0154672 (15401) – 8 bonitná skupina o celkovej výmere1,3985 ha

BPEJ 0145202 (14502) – 4. bonitná skupina o celkovej výmere13,3731 ha

Celkom navrhované zábery poľnohospodárskeho pôdneho fondu 14,7716 ha

Pôdny fond v riešenom území je zaradený podľa kódu bonitovanej pôdno-ekologickej jednotky do 4. a 8. kvalitatívnej skupiny. Záber pôdneho fondu pre nepoľnohospodárske využitie bude mať trvalý charakter a je podmienený vydaním súhlasu Krajského pozemkového úradu v Nitre.

Vplyv návrhu územného plánu na prírodné zdroje

Návrh stavebného rozvoja na vymedzenom území zóny vyvoláva požiadavku na trvalý záber poľnohospodárskeho pôdneho fondu vo výmere 14,7716 ha. Nie sú iné požiadavky na obmedzenie prírodných zdrojov.

3.1.6 VEGETÁCIA A ŽIVOČÍŠTVO (BIOSFÉRA, BIOLOGICKÉ PODMIENKY)

Vegetácia a živočíšstvo územia

Územie lokality Párovských lúk je situované na hranici dvoch fytogeografických oblastí – panónskej (Podunajská nížina) a karpatskej (Triebeč), čo má určujúci vplyv na charakter vegetácie. Značné zastúpenie majú prvky bezlesnej xerotermernej kveteny, v Triebeči tvoria podstatnú časť taxóny karpatskej lesnej kveteny, doznievajú tu niektoré atlantické a subatlantické prvky. Flóra oblasti Nitry je mimoriadne druhovo bohatá, a to najmä v Zoborskej skupine Triebeča (Svobodová, Řehořek, ms. uvádzajú výskyt 761 druhov vyšších rastlín). Územie je významné aj z hľadiska vzácnosti a ohrozenosti flóry. Viacero druhov tu dosahuje západnú alebo severnú hranicu svojho areálu, dva druhy majú v Zoborskej skupine jediné miesto výskytu na území Slovenska - *Lathyrus venetus* a *Galium parisiense* ssp. *anglicum*, jeden taxón (*Thlaspi jankae*) tu má loccus classicus (Svobodová a Řehořek, ms.) a mimo Zoborskej skupiny Triebeča sa vyskytuje iba v Slovenskom krase.

Vzhľadom k tomu, že územie Párovských lúk leží v nižinom výškovom stupni a do oblasti Zoborských vrchov zasahuje len okrajovo a to predovšetkým v oblasti výskytu xerotermernej flóry (Lupka), vegetácia územia je teplomilná. Dominantnou jednotkou **rekonštruovanej vegetácie** v území sú lužné lesy nížinné, v podhorí Triebeča, dubohrabové lesy karpatské a dubovo-cerové lesy. V pahorkatine prevládajú dubohrabové lesy panónske.

V riešenom území sa lesná vegetácia nenachádza.

Reálna vegetácia je na väčšine územia podstatne odlišná od pôvodnej – v celom území prevažujú poľnohospodárske a urbanizované plochy so sekundárnou vegetáciou. V oblasti Nitry sa najviac blížia k jednotkám rekonštruovanej prirodzenej vegetácie *lesné spoločenstvá*. Priamo v území Párovských lúk sa však nachádza len

jedna plocha lesnej vegetácie – fragment lužného lesa zväzu *Salicion albae* pri vodných zdrojoch pod Lupkou. Z *nelesných spoločenstiev* sú v území najviac zastúpené synantropné spoločenstvá, vyskytujú sa aj čiastočne prirodzené vodné a trávobylinné spoločenstvá. Pomerne významné typy spoločenstiev sú viazané na vodné plochy a toky (v kontaktnom území je to potok Dobrotka a vodné plochy pod Lupkou). Patria sem spoločenstvá triedy *Lemnetea* (spoločenstvá na hladine vôd plávajúcich a vzplývajúcich rastlín, nezakorenených v dne, zväzu *Lemnion minoris*), triedy *Potametea* (spoločenstvá sladkovodných rastlín) a tiež triedy *Phragmitetea* (spoločenstvá trste a vysokých ostríc) a to zväzov *Phragmition*, *Sparganio-Glycerion fluitantis* a fragmenty porastov zväzu *Caricion gracilis*. Spoločenstvá lúk a pasienkov na vlhkých až čerstvo vlhkých stanovištiach triedy *Molinio-Arrhenatheretea* sa na pomerne veľkých plochách vyskytujú na nive rieky Nitry v ochranných pásmach vodných zdrojov, sú však dosť degradované.

V území sú zastúpené spoločenstvá krovín a lesných plášťov zväzov *Prunion spinosae* a *Prunio fruticosae*. Veľmi rozšírené sú synantropné spoločenstvá – napr. spoločenstvá tried *Chenopodietea* - ruderalné spoločenstvá rumovísk, skládok a burín v okopaninách *Artemisietea vulgaris* - nitrofilné spoločenstvá rumovísk, skládok, pustých miest a lesných okrajov *Plantaginetea majoris* - spoločenstvá ciest, chodníkov a zaplavovaných porastov a *Secalietea* - burinové spoločenstvá obilných polí.

Z hľadiska výskytu **fauny** patrí oblasť Párovských lúk k hodnotným územiám. Zo zoogeografického hľadiska je územie významným spojovacím článkom medzi panónskou a karpatskou faunou. Prirodzeným sprievodným fenoménom tejto skutočnosti je zvýšená druhová rozmanitosť živočíchov. Vyskytujú sa tu viaceré významné živočíšne spoločenstvá – najmä spoločenstvá listnatých lesov a xerotermofilné živočíšne spoločenstvá, v ktorých sa vyskytujú vzácne a chránené druhy živočíchov. Riešené územie Šindolka I. je v okrajovej polohe zastavaného územia mesta – na tomto území nie sú výrazné hodnotové prvky fauny.

Typizácia biotopov v území

V rámci prieskumov a rozborov územného plánu bol realizovaný terénny prieskum územia za účelom aktualizácie súčasného stavu využívania územia, vrátane vegetácie a biotopov. Prehľad zistených typov biotopov a ich charakteristika je popísaná v dokumentácii prieskumov.

Súčasná štruktúra vegetácie

Priestorová charakteristika vegetácie:

Vysoká drevinná vegetácia trvalá (plochy vegetácie s prevahou stromovej vegetácie) – zastúpená je najmenej zo všetkých kategórií, len na cca 3 % výmery územia lokality Párovských lúk. Nachádza sa najmä v priestore starých ramien a lesíka pri vodných zdrojoch pod Lupkou, menej v okolí vodných zdrojov za hydrocentrálu a v ostatnom území. Väčšie zastúpenie tejto jednotky je na území Nitrianskej nivy, v celku Zoborské vrchy (a to aj v riešenom území) je zastúpená minimálne.

Stredne vysoká drevinná vegetácia trvalá (plochy prevažne s krovinnou vegetáciou alebo so slabším zastúpením stromovej vegetácie, vrátane sádov a vinohradov) - zastúpená je na cca 12 % výmery územia lokality Párovských lúk. Stredne vysoká vegetácia sa nachádza najmä v okolí zastavaných a technických areálov (Zelokvet, Vodná, Za hydrocentrálu, Šindolka), v priestoroch záhrad a záhradkárskeho osád, v okolí ciest a vodných tokov. Táto kategória vegetácie je viac zastúpená v PFCelku Zoborské vrchy. V riešenom území sa stredne vysoká drevinná vegetácia trvalá nachádza v polohe pri miestnych komunikáciách.

Nízka bylinná vegetácia trvalá (trávne porasty – lúky, pasienky a bylinné úhory) – zastúpená je na 11% výmery územia lokality Párovské lúky, tvoria ju bylinné porasty najmä v areáloch PHO vodných zdrojov 1. stupňa a trávne porasty v okolí ciest bez výsadby drevín. Táto kategória vegetácie je viac zastúpená v území Nitrianskej nivy a jej výskyt je aj v riešenom území na plochách svahov pri miestnych komunikáciách.

Nízka bylinná vegetácia dočasná (kultúry na ornej pôde) – v riešenom území dominuje, tvorí takmer dve tretiny celkovej výmery. Patrí sem orná pôda s poľnými kultúrami, z ktorej časť je v súčasnosti nevyužívaná (úhory na ornej pôde).

Plochy bez vegetácie - zástavba, spevnené plochy, komunikácie – tvoria cca 8% výmery územia lokality Párovských lúk, nachádzajú sa v zastavaných areáloch mimo riešeného územia, patria sem aj vodné toky a cestné komunikácie. Plochy bez vegetácie sú zastúpené v riešenom území iba v rozsahu spevnených plôch miestnych komunikácií.

Funkčná charakteristika vegetácie

Ekostabilizujúca vegetácia v krajine (vegetácia s významnou ekologickou funkciou) bez hospodárskeho využívania - patrí sem napr. mimolesná drevinná vegetácia, mokrade, poľnohospodársky nevyužívané trávne porasty. Celkovo sa tento typ vegetácie nachádza na cca 16% výmery územia lokality Párovských lúk - najmä v severnej časti (okolie vodných zdrojov a ramien pod Lupkou), východnej časti (vodné zdroje za hydrocentrálu), menej v južnej časti územia. Patria sem aj vodné toky v území. V polohe riešenej zóny sa ekostabilizujúca vegetácia nenachádza.

Urbánna vegetácia s environmentálnou funkciou (plochy verejnej zelene a zelene v rámci technických objektov) – tvoria cca 3 % výmery územia lokality Párovské lúky, zaraďujú sa sem plochy trvalej vegetácie v technických areáloch a v priestoroch cestných križovatiek. Takáto vegetácia sa v riešenom území nenachádza.

Vegetácia v krajine s prevažujúcou environmentálnou funkciou (tlmenie pôsobenia nepriaznivých vplyvov socioekonomických aktivít – najmä hygienická a izolačná zeleň) – patrí sem najmä zeleň popri cestných komunikáciách, tvorí menej ako 4 % územia lokality Párovské lúky. Táto kategória vegetácie sa v riešenom území nenachádza.

Produkčná vegetácia s významnejšou ekostabilizačnou a environmentálnou funkciou (vegetácia záhrad pri rodinných domoch, záhradkárske osady, sady) – vyskytujú sa na 2 % výmery územia lokality Párovských lúk, sústredené sú v okolí Šindolky, areálu Za hydrocentrálu a areálu Vodná. V riešenom území sa nenachádza.

Produkčná vegetácia bez významnejšej ekostabilizačnej alebo environmentálnej funkcie (vegetácia poľnohospodárskych kultúr – orná pôda). Je dominantnou jednotkou vegetácie v riešenom území ako aj v území lokality Párovských lúk, kde celkovo zaberá 66 % výmery. Patrí sem orná pôda s poľnými kultúrami, z ktorej časť je v súčasnosti nevyužívaná (úhory na ornej pôde).

Bez funkcie, resp. neurčená funkcia – ruderalné plochy a plochy s prevažne negatívnym pôsobením na životné prostredie - vyskytujú sa len v území Nitrianskej nivy, tvoria menej ako 1 % výmery územia lokality Párovských lúk, sú sústredené

v okolí technických areálov (menšia plocha sa nachádza pri areáli Vodná). V riešenom území nie sú zastúpené takéto plochy.

Plochy bez vegetácie - zástavba, spevnené plochy, komunikácie. Nachádzajú sa na výmere 8 % územia lokality Párovské lúky - v zastavaných areáloch (Zelokvet, Vodná, Za hydrocentrálu, Šindolka), patria sem aj cestné komunikácie a vodné toky. Takéto plochy v riešenom území sú zastúpené spevnenými plochami účelových a miestnych komunikácií.

Ochrana prírody a krajiny, bioticky významné územia

Ochrana územia je právne **vymedzená zákonom NR SR č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny**. Ustanovené sú podmienky všeobecnej i osobitnej ochrany prírody a krajiny. Definovaná je územná ochrana (osobitná ochrana území v II.-V. stupni ochrany), druhová ochrana (rastliny, živočíchy, nerasty a skameneliny), ochrana drevín a významných stromov.

Oblasť mesta Nitra je významná aj z hľadiska ochrany prírody a krajiny. Časť územia mesta je zaradená do *Chránenej krajinnnej oblasti Ponitrie* – v kontaktnom území lokality Párovské lúky je južný okraj CHKO Ponitrie a územie PR Lupka. V riešenom území nie sú územia spadajúce pod ochranu oblastí prírody a krajiny.

Vplyv prírodných území spadajúcich pod ochranu sa prejavuje aj v polohe širšieho územia. Väčšina z chránených rastlín a živočíchov sa vyskytuje v priestore Lupky, niektoré však boli zistené aj v území Párovských lúk – a to na lokalitách vodných zdrojov pod Lupkou, pri kanáloch Dobrotka a Jelšina, ako aj v PHO vodných zdrojov za hydrocentrálu.

Podľa vyjadrenia ObÚŽP v Nitre sa priamo v území Párovských lúk vyskytujú nasledovné ohrozené a iné významné druhy rastlín:

- *Allium angulosum* (cesnak hranatý) – EN – kriticky ohrozený druh – úhory v PHO Párovské lúky
- *Althaea pallida* (ibiš bledý) – EN - kriticky ohrozený druh - úhory v PHO Párovské lúky
- *Sagittaria sagitifolia* (šípovka vodná) – potok Dobrotka – LR – menej ohrozený druh
- *Berula erecta* (berla vzpriamená) - VU – zraniteľný druh - kanál Jelšina, potok Dobrotka
- *Butomus umbellatus* (okrasa okolíkatá) – VU – zraniteľný druh - kanál Jelšina, potok Dobrotka
- *Alisma plantago-aquatica* (žabník skorocelový) - kanál Jelšina
- *Iris pseudacorus* (kosatec žltý) – úhory v PHO Párovské lúky, kanál Jelšina, potok Dobrotka
- *Physalis alkekengi* (machovka čerešňová) – lesík pri vodných zdrojoch pod Lupkou
- *Scutellaria galericulata* (šišak vrúbkovaný) – lúčne úhory pri vodných zdrojoch pod Lupkou
- *Sparganium erectum* (ježohlav vzpriamený) – kanál Jelšina, potok Dobrotka
- **vysoké ostrice** – takmer vo všetkých mokradných lokalitách v území.

V riešenom území zóny Šindolka I. neboli identifikované významné druhy rastlín.

Poškodenie a ohrozenie bioty a biodiverzity

Medzi negatívne dôsledky činnosti človeka na biotickú zložku krajiny patria napr. strata biotopov, znižovanie stupňa ekologickej stability, introdukcia nepôvodných druhov, poškodenie bioty v dôsledku znečistenia ovzdušia a vôd, nevhodnej lokalizácie aktivít v krajine, klimatickej zmeny, intenzifikácie poľnohospodárskej výroby, nedodržovania legislatívy a pod. Negatívny vplyv na rastlinstvo a živočíšstvo sa prejavil v **oslabení ich populácií a znížení biologickej rôznorodosti**, vrátane vymiznutia niektorých druhov.

V priestore územia lokality Párovských lúk sú vplyvy ľudskej činnosti na biotu veľmi rozsiahle a intenzívne. Prevažná časť územia bola premenená na poľnohospodárske pozemky (predovšetkým ornú pôdu) alebo urbanizované plochy. Väčšina pôvodných druhov rastlín a živočíchov z územia vymizla, resp. sa zachovala len fragmentálne. Druhotné stanovištia boli osídlené najmä synantropnými druhmi rastlín a živočíchov.

V oblasti Párovských lúk sa prirodzené rastlinné a živočíšne spoločenstvá zachovali len na malých plochách vrbovo-topoľových lesov v oblasti vodných zdrojov a poľovníckej strelnice pod Lupkou. Relatívne prirodzená vegetácia sa vyvíja na dlhšie opustených stanovištiach najmä v zamokrovaných lokalitách, prípadne popri vodných tokoch. Prevažná časť územia je tvorená druhotnými spoločenstvami, v drevinných porastoch s dominantným výskytom invázneho druhu javorovec jaseňolistý (*Negundo aceroides*) a šírením iných nepôvodných druhov (najmä agát biely, orech kráľovský). Dôsledkami intenzívneho využívania územia je nízky stupeň biotickej kvality a stability územia. Sprievodným javom je šírenie nepôvodných druhov rastlín, vrátane inváznych a synantropných druhov rastlín a burín.

K **najviac ohrozeným typom biotopov** v území, pre ktoré je zrejmy dlhodobý úbytok ich výskytu, resp. nepriaznivá štruktúra spoločenstiev patria najmä lužné lesy vrbovo-topoľové, lúčne a pasienkové úhory, regulované vodné toky, kanály a mŕtve ramená.

Na druhej strane sa v území lokality Párovské lúky a konkrétne aj vo vymedzenom území na riešenie prejavuje aj opačný trend – **nevyužívanie poľnohospodárskych pozemkov a trávnych porastov** a ich postupná degradácia. Týka sa to najmä lúk v PHO vodných zdrojov, ktoré sú dlhodobo nevyužívané, pričom sa už výrazne zmenila ich štruktúra a nastúpila aj sukcesia drevín. Rovnako tak pomerne veľké plochy ornej pôdy na nive Nitry sú niekoľko rokov ponechané úhorom a v súčasnosti sú zaburinené. Ani tento jav však nie je z hľadiska biodiverzity a biotickej kvality územia žiadúci, pretože na opustených poľnohospodárskych plochách sa vyvíjajú sekundárne synantropné spoločenstvá.

Vplyv návrhu stavebného rozvoja na významné prírodné zdroje

Vplyvom postupného stavebného rozvoja v vymedzenom území sa bude pretvárať jeho krajinná štruktúra a meniť biota prostredia. V rámci územia zóny Párovské lúky sa nachádzajú niektoré významné prírodné zdroje, ktoré by mali byť pri návrhu funkčného usporiadania územia rešpektované. Riešenie územného plánu vymedzenej zóny Šindolka I. nezasahuje do bioticky významných plôch a v zásade rešpektuje vymedzené prvky a kostru MÚSES ktoré sú definované v kontaktnom území riešenej zóny.

3.1.7 VYBRANÉ ENVIRONMENTÁLNE RIZIKOVÉ FAKTORY

Žiarenie z prírodných zdrojov, radónové riziko

Najvýznamnejší zdroj ožiarenia obyvateľov predstavuje **radón a produkty jeho rádioaktívnej premeny**. Z tohto dôvodu sa venuje problematike prírodnej rádioaktivity a radónového rizika osobitná pozornosť. V SR bola ustanovená zásahová úroveň objemovej aktivity radónu pre bytové priestory, zavedený bol monitoring a spracované boli mapy radónového rizika pre celé územie.

Hodnota **ekvivalentnej objemovej aktivity radónu** činí v okrese Nitra v priemere $72,60 \text{ Bq.m}^{-3}$, čo je viac ako priemer SR (48 Bq.m^{-3}). Na prevažnej časti územia okresu však bolo zistené **nízke radónové riziko**. Stredná kategória radónového rizika je predpokladaná pre severnú časť katastra mesta v oblasti Zoborských vrchov. Územie lokality Párovské lúky je zaradované do oblasti s nízkym radónovým rizikom.

Na podklade informatívnych geologických prieskumov vykonaných pri výstavbe v kontaktnom území vymedzeného pre riešenie z hľadiska výskytu radónového prostredia je riešené územie zaradované do kategórie so stredným radónovým rizikom, respektíve s možnosťou výskytu vysokého radónového rizika, z čoho vyplýva potreba a nutnosť pri budúcej stavebnej činnosti zabezpečiť technické opatrenia protiradónovej ochrany.

Hluk

Hlukové zaťaženie prostredia je fenoménom, ktorý je sprievodným javom mnohých aktivít človeka. Je produkován najmä v priemyselných prevádzkach, doprave, v energetickom a ťažobnom priemysle. Z regionálneho hľadiska je najvýznamnejším zdrojom hluku doprava, najmä cestná. Podľa poznatkov zdravotníctva hluková hladina 65 dB(A) predstavuje hranicu, od ktorej začína byť negatívne ovplyvňovaný vegetatívny nervový systém. Prípustné hladiny hluku z hľadiska ochrany zdravia sú stanovené Nariadením vlády SR č. 40/2002 o ochrane zdravia pred hlukom a vibráciami.

V lokalite Párovských lúk a aj v riešenom území sa nachádza len jeden významnejší zdroj hlukového zaťaženia – **cestná doprava**. V kontakte s riešeným územím prechádzajú dva významné cestné ťahy – cesta I/51 (R1) v úseku Trnava – Nitra a cesta I/64 v úseku Nitra – Topoľčany. Pozdĺž hlavných cestných ťahov je dokumentovaná zvýšená hladina hluku s premenlivou úrovňou v závislosti od dopravnej záťaže. Zástavbou pri daných komunikáciách sa zmení podiel územia zaťažovaného hlukom.

Nakladanie s odpadmi

Skládkovanie odpadov je zdrojom kontaminácie okolitého prostredia, a to najmä v prípade nepovolených, resp. neriadených a tzv. divokých skládok odpadu. Priamo v riešenom území lokality Šindolka I. neboli počas terénneho prieskumu zistené živelné sládky komunálneho odpadu.

Vplyv návrhu stavebného rozvoja v oblasti environmentálnych rizikových faktorov

Zámer stavebného rozvoja prinesie do územia nové rizikové environmentálne faktory ktorých účinkov a vplyv bude potrebné eliminovať alebo minimalizovať. Najvýraznejšie sa prejaví faktor radónovej ochrany, hluku z dopravy a tvorba komunálnych odpadov.

Radónovú ochranu bude nutné zabezpečiť v rámci projektovej prípravy a stavebnej realizácie použitím technických opatrení v súlade s požiadavkami príslušnej legislatívy a technických predpisov – použitie vhodných typov hydroizolačných materiálov, konštrukčných stavebných materiálov a pod.

Urbanizácia územia úzko súvisí s vplyvom dopravnej obslužiteľnosti funkčných prevádzok – narastať budú hlukové pomery v území diferencovane od charakteru a významu prevádzok a dopravných trás. Predpokladá sa najintenzívnejšie pôsobenie hluku v polohách nadradenej dopravnej kostry v nižšej intenzite v polohe lokálnej dopravnej kostry zberných komunikácií a v najnižšej intenzite v polohách utlmenej dopravy v obytnom území. Návrh riešenia zohľadňuje faktor dopravného hluku v území v usporiadaní zástavby a v návrhu funkčného využitia zástavby a verejných priestorov.

Prevádzkou zariadení vybavenosti a bývania budú produkované komunálne odpady. Ich krátkodobé skládkovanie bude predmetom riešenia projektovej prípravy zástavby – jednotlivých stavebných objektov. Likvidácia komunálneho odpadu bude zabezpečovaná odvozom na centrálnu skládku a bude regulovaná v súlade s programom odpadového hospodárstva mesta Nitra.

3.2 ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO A FUNKČNÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA Z HĽADISKA URBANISTICKEJ ŠTRUKTÚRY

3.2.1 VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA, ETAPIZÁCIA, VECNÁ A ČASOVÁ KOORDINÁCIA USKUTOČŇOVANIA VÝSTAVBY

Súčasný stav vymedzenia zastavaného územia

Hranica zastavaného územia mesta je vymedzená v rámci celého katastrálneho územia mesta Nitra a je legislatívne evidovaná k 1.1.1990 v katastre nehnuteľností. Vymedzená hranica zastavaného územia mesta je vedená vo východnej a severnej kontaktnej okrajovej polohe riešeného územia (hranica zastavaného územia je zakreslená vo výkrese č. 1 – širšie vzťahy, 2a – komplexný návrh, 2b – výkres priestorovej a funkčnej regulácie a 2c – výkres funkčného účelu verejných priestorov a regulácie umiestnenia vybavenosti). Vymedzené územie na riešenie sa nachádza mimo vymedzenú hranicu zastavaného územia mesta Nitra. V rámci vymedzeného územia zóny Šindolka I. sa v súčasnosti nenachádzajú zastavané plochy.

Návrh vymedzenia zastavaného územia

Návrh ÚPN zóny Šindolka I. vymedzuje rozšírenie hranice zastavaného územia pre riešené územie o celkovej rozlohe 16,5458 ha. Rozšírenie zastavaného územia začleňuje územie navrhované pre stavebný rozvoj zóny Šindolka I. a územie jestvujúcej zástavby mimo legislatívne evidovanú hranicu zastavaného územia v časti pri Dolnohorskej ulici. Návrh hranice na rozšírenie zastavaného územia je zakreslená vo výkresoch č. 2a – komplexný návrh, 2b – výkres priestorovej a funkčnej regulácie a 2c – výkres funkčného účelu verejných priestorov a regulácie umiestnenia vybavenosti.

Etapizácia a postup stavebného rozvoja

Stavebný rozvoj v navrhovanej obytnej zóne Šindolka I. je podmienený zabezpečením pripojovacích dopravných bodov a primárnej verejnej technickej infraštruktúry nutnej pre potrebu realizácie verejnej technickej infraštruktúry v území obytnej zóny. V prvom poradí v rámci prípravy územia pre výstavbu bude potrebné zabezpečiť:

- prípravu a realizáciu okružnej križovatky na ceste funkčnej triedy I/64 v polohe napojenia miestnej komunikácie na Prvosienkovej ulici. Realizácia limituje dopravný prístup do riešeného územia a dopravné zapojenie riešeného územia do systému nadradenej dopravnej siete mesta;
- prípravu a realizáciu gravitačného kanalizačného zberača delenej splaškovej kanalizácie v celej jeho dĺžke s prepojením na jestvujúci zberač uložený v Dolnohorskej ulici;
- prípravu a realizáciu gravitačného kanalizačného zberača dažďovej kanalizácie v celej jeho dĺžke, s prepojením až do potoka Dobrotka.

V druhom poradí a minimálne v súbehu s výstavbou v obytnej zóne bude potrebné zabezpečiť:

- prípravu a realizáciu úpravy parametrov hlavných cestných zberných komunikácií v polohe ulice Dolnohorská a Prvosienkova a navrhovanej komunikácie označenej ako ulica 1;
- prípravu a realizáciu prípojného potrubia STL plynovodu s napojením v polohe Dolnohorskej ulice;
- prípravu a realizáciu VN pripojovacích vedení z jestvujúcich TS a VN rozvodov do navrhovaných nových TS v obytnej zóne Šindolka I.

Realizácia vlastnej výstavby v obytnej zóne je možná nezávislo pre zoskupenia individuálnych foriem zástavby a skupinovej bytovej formy zástavby. Realizácia výstavby je limitovaná parcelným vymedzením verejných priestorov, v ktorých bude možné realizovať prístupové komunikácie pre obsluhu a zabezpečenie dopravného prístupu k zástavbe.

3.2.2 ZASTAVOVACIE PODMIENKY NA UMIESTNENIE JEDNOTLIVÝCH STAVIEB (STAVEBNEJ ŠTRUKTÚRY) A TVORBY VEREJNÝCH PRIESTRANSTIEV

Historické súvislosti vo vývoji stavebnej štruktúry územia

Územie lokality Párovské lúky – Šindolka I. bolo ešte v posledných rokoch minulého storočia využívané poľnohospodársky ako vinohrady. Po roku 2000 boli vinohrady zrušené a územie sa využívalo a doteraz využíva pre bežné poľnohospodárske účely. Územie je v súčasnosti bez zástavby, na území nie sú umiestnené žiadne stavebné objekty.

V lokalite Šindolka sa po roku 1990 v priestore okolo mimoúrovňovej križovatky zrealizovala výstavba objektov autopredajne (dnes autocentrum Nisan a Ford) a čerpacej stanice pohonných hmôt (dnes OMV). V nadväznosti sa realizuje ďalší objekt čerpacej stanice pohonných hmôt spoločnosti Slovnaft. V rokoch 2004-5 bola zrealizovaná výstavba areálu spoločnosti Araver a.s. so zameraním na predaj a servis automobilov Volkswagen a Audi.

V roku 2003 bol schválený ÚPNO mesta Nitra, ktorý vymedzil územie lokality Šindolka pre stavebný rozvoj s funkciou vyššej a základnej vybavenosti a bývania. V polohe vymedzeného územia Šindolka I. je definovaný stavebný rozvoj s obytnou funkciou vo forme mestskej nízkopodlažnej zástavby a v okrajovej polohe vo väzbe na zastavané územie vo forme nízkej rodinnej zástavby.

Členenie riešeného územia

V rámci územného členenia je vymedzené územie obytnej zóny Šindolka I. definované ako ÚP-Celok Šindolka I., ktorý je rozčlenený na ÚP-Časti s hierarchickou funkčnou a stavebnou štruktúrou, ktorá primárne definuje požiadavky na kvalitu urbanistickej a stavebnej štruktúry (spôsob umiestňovania stavby na vymedzených plochách, podlažnosť a ich funkciu). ÚP-Celok Šindolka I. rešpektuje priestorové, vzťahové a funkčné súvislosti podľa koncepcie ÚPNO mesta Nitra a urbanistickej štúdie lokality Párovské lúky.

tab. č. 4: Členenie územia zóny Šindolka I. na územnopriestorové časti

ÚP-Celok	ÚP-Časť - označenie	výmera (ha)	podiel z celku (%)
Šindolka I.	A	2,2979	15,22
	B	1,8720	12,40
	C	2,6916	17,83
	D	3,9090	25,89
	E	4,3280	28,66
spolu		15,0985	100,00

Poznámka: celková súčtová plocha ÚP-Častí je menšia ako hranica riešeného územia z dôvodu, že hranica riešeného územia vymedzuje aj kontaktné plochy mimo vymedzených hraníc ÚP-Častí.

V rámci jednotlivých ÚP-Častí je územie členené na zastavateľné pozemky a nezastavateľné pozemky – verejné priestory.

Zastavateľné pozemky sú vymedzené navrhovanou stavebnou parcelou v rámci ktorej je možné umiestniť zástavbu na vymedzenej časti zastavateľnej plochy pričom ostatná plocha je vyhradená pre účelovú - obytnú zeleň a spevnené manipulačné, obslužné a prevádzkové plochy. Zastavateľné plochy vymedzujú plochu pre umiestnenie pozemnej stavby (nadzemného stavebného objektu alebo stavebného bloku), za stanovených podmienok (regulatívov) ich funkčného a priestorového využitia. Zastavateľná plocha je vymedzená plocha na ktorej je možné umiestniť stavbu tak, aby boli zohľadnené záujmy stavebníka, príslušné legislatívne, technické a hygienické predpisy a platné normy. Pre identifikáciu údajov a regulačných opatrení sú zastavateľné plochy pracovne označené pre identifikáciu ich polohy. Označenie je uvádzané v hlavných výkresoch vo výkresovej časti.

tab. č. 5: Členenie územnopriestorových častí na zastavateľné pozemky a zastavateľné plochy

ÚP-Časť (označenie)	výmera (ha)	výmera stavebných pozemkov (ha)	výmera zastavateľných plôch (ha)
A	2,2979	1,5294	0,4295
B	1,8720	1,2898	0,3673
C	2,6916	1,9278	0,4920
D	3,9090	2,2316	1,2600
E	4,3280	3,0635	1,5773
spolu	15,0985	10,0421	4,1261

Bilančné údaje o výmere jednotlivých stavebných pozemkov a ich zastavateľných plôch sú uvedené v prílohovej časti v prílohe č. 2.

Verejné priestory (ulice a námestie) sú vymedzované hranicou stavebných parcel a majú líniový charakter (ulice) alebo plošný charakter (námestie). Pre navrhované verejné priestory ulíc sú uvedené pracovné názvy pre ich popisnú identifikáciu. Názvy ulíc sú uvádzané v hlavných výkresoch.

Podmienky na začlenenie stavieb do krajiny, okolitej zástavby a pamiatkových území

Vymedzené územie pre riešenie obytnej zóny Šindolka I. je nezastavaná plocha bez významných prírodných prvkov a bez objektov pamiatkového záujmu. V kontaktnom území vo východnej a severnej polohe je zástavba rodinných domov a areál strednej poľnohospodárskej školy. Na južnom okraji riešeného územia je vedená cesta regionálneho významu a za ňou sú nezastavané poľnohospodárske plochy. Na západnej strane v kontakte s riešeným územím sú nezastavané poľnohospodárske plochy, bývalé vinohrady, lúky a pasienky.

Zásady pre stavebný rozvoj územia a začlenenie zástavby do prostredia:

- rešpektovať jestvujúcu zástavbu v kontaktnom území v severnej a východnej polohe a vytvoriť jej zapojenie do urbanistickej štruktúry riešeného územia – kontext lokalizácie foriem nízkopodlažnej rodinnej zástavby,
- výškovú gradáciu stupňovať v smere od Dolnohorskej ulice k Dražovskej ceste,
- v kontaktnej polohe s areálom strednej školy a Dražovskou cestou formovať strednopodlažnú zástavbu v mestskej kompaktnej uličnej forme zástavby,
- v južnej polohe pozdĺž Dražovskej ulice a cesty I. triedy formovať líniu základnej vybavenosti v polyfunkcii s bývaním s vytvorením priestorových podmienok v polohe okružnej križovatky pre vznik lokálneho centra miestneho významu,
- na ceste I. triedy vytvoriť okružnú križovatku pre dopravný vstup do riešeného územia, v riešenom území v polohe Prvosienkovej ulice formovať obslužnú a prístupovú dopravnú ulicu,
- v riešenom území formovať mestské prostredie s diferencovanými mestskými priestormi s prevahou obytnosti vo vnútornej polohe územia (zóna bývania) a s prevahou mestskejšť v južnej polohe územia v hlavných dopravných trasách,
- charakter, štruktúru a architektúru zástavby podriadiť jej funkčnému účelu a významovej polohe v území obytnej zóny,
- v prípade požiadavky na umiestnenie stavebnej dominanty je možné jej umiestnenie v polohe lokálneho centra a námestia na Dražovskej ulici v rámci polyfunkčnej zástavby. V tejto polohe je možné umiestniť stavebnú dominantu v zástavbe, ako špecifického stavebného objektu s výrazným priestorovým pôsobením, pričom výška (podlažnosť) objektu a jeho funkcia musí byť predmetom osobitnej architektonicko-urbanistickej štúdie s preverením jeho pôsobenia v obraze a siluete obytného územia a mesta.

Požiadavky na úpravu terénu pre zástavbu

Vymedzené územie pre riešenie obytnej zóny Šindolka I. má svažitú úroveň rastlého terénu v sklone od Dolnohorskej ulici k Dražovskej ceste. Zástavba predpokladá využitie konfigurácie a sklonu terénu v časti územia s rodinnou formou zástavby a s úpravou terénu pri blokoch bytovej zástavby. Návrh výškového osadenia úrovně prvého nadzemného podlažia jednotlivých stavebných objektov a blokov pre východisko hrubej terénnej úpravy v jednotlivých zastavateľných polohách územia zóny je graficky vyjadrený vo výkrese priestorovej a funkčnej regulácie – v.č. 2b.

Určenie pozemkov ktoré nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky

Návrh ÚPN zóny vo výkrese č. 2b výkres priestorovej a funkčnej regulácie a 2c: výkres funkčného účelu verejných priestorov a regulácie umiestnenia vybavenosti vymedzuje zastavateľné a nezastavateľné plochy (pozemky). Medzi stavebné pozemky nie je možné zaradiť pozemky na plochách vymedzených ako verejné priestory.

Zastavovacie podmienky na umiestnenie jednotlivých stavieb na zastavateľných pozemkoch (stavebných parcelách)

Zastavovacie podmienky na umiestnenie jednotlivých stavieb sú určené a graficky vyjadrené vo výkresoch č. 2b: výkres priestorovej a funkčnej regulácie a č. 2c: výkres funkčného účelu verejných priestorov a regulácie umiestnenia vybavenosti. Výkres č.2: komplexný urbanistický návrh je vyjadrením urbanistickej štruktúry riešeného územia v generovanej forme základného priestorového usporiadania územia.

Plán mestského okrsku a štvrte musí vychádzať z miestnych daností. V urbanizme a architektúre môžu byť vytvorené dobré riešenia len vtedy, ak organizácia priestorov, pôdorys a silueta miesta je spätá s celkom mesta. „Prázdne“ územie vymedzené pre riešenie obytnej zóny nevytvára záchytné prvky pre stavebný rozvoj. Východiskové danosti pre naviazanie stavebnej štruktúry na pôvodnú mestskú štruktúru sú dané jestvujúcou zástavbou v kontaktnom území terénymi podmienkami, dopravnou infraštruktúrou a významom dopravných koridorov nachádzajúcich sa v kontaktnom území zóny. V území vymedzenej zóny sa vnímajú priestorové vzťahy k mestu cez kontaktné stavebné štruktúry

a vzdialené stavebné prvky mesta (hradný kopec s dominantou hradného komplexu). Pri riešení vymedzenej obytnej zóny sme vychádzali z koncepcie formovania urbanistickej štruktúry v kontexte na zámery a koncepciu celej obytnej zóny Párovské lúky. V kontexte na riešené územie sme naznačili možný rozvoj základnej stavebnej a priestorovej štruktúry v kontakte s územím so zohľadnením základných vzťahových a priestorových súvislostí k mestu.

Zástavba v riešenej zóne Šindolka I. svojim charakterom sleduje vytvorenie diferencovanej urbanistickej a stavebnej štruktúry v gradácii od nízkopodlažnej obytnaj (rodinnej) zástavby s prechodom do mestskej kompaktnej priestorovej viacpodlažnej štruktúry obytnej zástavby s jasne definovanými a čitateľnými priestormi ulíc, námestia a verejných priestranstiev s ich účelovým využitím. Podmienky pre umiestnenie zástavby sú v regulatívoch definované takto:

- návrh vymedzuje pozemky na zastavanie – stavebné parcely vymedzené parcelnou čiarou, zástavbu je možné umiestniť iba na týchto vymedzených pozemkoch a na v nich vymedzených zastavateľných plochách pri dodržaní regulatívov na umiestnenie jednotlivých stavby;
- stavebné parcely pre rodinnú zástavbu sú vymedzené pre každý jednotlivý objekt;
- stavebné parcely pre bloky bytovej zástavby sú vymedzené pre celé bloky zástavby. Vymedzené stavebné parcely pre bloky zástavby je možné deliť na menšie stavebné pozemky podľa reálneho zámeru v prípade ak zástavba v bloku nebude realizovaná v celku ale z viacerých ucelených stavebných častí;
- vrámci stavebnej parcely je možné umiestniť stavbu iba na ploche vymedzenej na zastavanie (zastavateľná plocha), pričom nie je podmienkou zastavať celú vymedzenú zastavateľnú plochu, rozsah zastavanej plochy bude závislý od formy architektonického a prevádzkového riešenia pri dodržaní ostatných regulatívov;
- zástavba sa musí zo strany verejného priestoru alebo priestranstva umiestniť na hranicu vymedzenej stavebnej čiary, pričom v polohe stavebnej čiary musí byť umiestnená rovina fasády v parteri ktorá môže miestami ustupovať od stavebnej čiary v závislosti od architektonického riešenia, ustúpenie by nemalo presiahnuť 50% dĺžky stavebnej čiary jednotlivého stavebného objektu. Stavebnú čiaru môžu presahovať vysunuté stavebné prvky vo vyšších podlažiach (rímsa, balkóny, loggie, terasy, vikiere) v súlade s príslušným legislatívne daným stavebným predpisom a normou;
- na vymedzenej stavebnej parcele v blokovej zástavbe je možné zástavbu realizovať ako celok alebo zástavbu realizovať z viacerých ucelených stavebných častí;
- forma zástavby je určená pre jednotlivé zastavateľné plochy takto:

uličná zástavba kompaktná prisadená k uličnej čiare (stavebná čiara je polohovo totožná s uličnou čiarou - označenie UKP) alebo odsadenej od uličnej čiary (stavebná čiara je odsadená od uličnej čiary – označenie UKO) – stavba v bloku ako jeden celok, alebo zoskupenie stavieb tvoriacich jeden prevádzkový celok vrátane nádvorí alebo inej príslušiackej 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. Každá samostatne prevádzkovateľná stavba v bloku musí mať priamy prístup na verejné priestranstvo. Vstup do objektu je možné umiestniť z verejného priestoru a prípadne z vnútorného dvora, dopravný vstup do objektov je možné umiestniť vo vyznačenej polohe uličnej alebo stavebnej čiary a v zásade z verejného priestoru ktorý umožňuje dopravný prístup. Umiestnenie stavby na pozemku musí zohľadňovať susediace stavby vymedzené územným plánom a tie ktoré už existujú alebo sú pripravené do výstavby. Jednotlivé stavby v bloku, v prípade členenia stavby, realizovať v styku štítových múrov. Zastavanosť je možné riešiť iba v ploche určenej regulatívom zastavanosti s prípustnou intenzitou zástavby;

uličná zástavba voľná odsadená od uličnej čiary (stavebná čiara je odsadená od uličnej čiary – označenie UVO) – stavba v bloku ako jeden celok, vrátane nádvorí alebo inej príslušiackej 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 prelukou, 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. Každá samostatne prevádzkovateľná stavba v bloku musí mať priamy prístup na verejné priestranstvo. Vstup do objektu je možné umiestniť z verejného priestoru a prípadne z vnútorného dvora, dopravný vstup do objektu je možné umiestniť vo vyznačenej polohe uličnej alebo stavebnej čiary a v zásade z verejného priestoru ktorý umožňuje dopravný prístup. Umiestnenie stavby na pozemku musí zohľadňovať susediace stavby vymedzené územným plánom a tie ktoré už existujú alebo sú pripravené do výstavby. Jednotlivé stavby v bloku, v prípade členenia stavby, realizovať v styku štítových múrov. Zastavanosť je možné riešiť iba v ploche určenej regulatívom zastavanosti s prípustnou intenzitou zástavby;

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

zástavba uličná radových rodinných domov odsadených od uličnej čiary (URO-RD) – skupina stavieb v kompaktnej uličnej zástavbe tvoriaca ucelený prevádzkový celok jednotlivých stavieb vrátane ich nádvorí, alebo inej príslušiackej plochy v priestorovej forme a výrazovo zjednotených objektov realizovaných v radovej zástavbe v rámci jednotlivých stavebných parciel. Peší a dopravný prístup k jednotlivým stavebným pozemkom je možné umiestniť len v polohe uličnej čiary z verejného priestranstva. Umiestnenie radovej 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 radovej zástavby. Zastavanosť vymedzenej jednotlivé stavebnej parcely je možné riešiť iba v ploche určenej regulatívom zastavanosti a v prípustnej intenzite zástavby;

- hĺbka zástavby je obmedzená maximálnou hodnotou v metroch ktorá je limitná, vymedzená je od stavebnej čiary bez ohľadu na odsadené časti stavby od stavebnej čiary, prípustná je menšia hĺbka zástavby v parteri a v podlažiach zástavby;
- podlažnosť zástavby určuje maximálny počet nadzemných podlaží a v zásade limitnú výšku zástavby. Minimálna priemerná podlažnosť v ucelenom stavebnom bloku bytovej zástavby (mimo zástavbu rodinných domov) je určená na 3 nadzemné podlažia. Podlažnosť zástavby je definovaná ako suma všetkých nadzemných podlaží mimo strešnej konštrukcie alebo ustúpeného podlažia (podkrovné priestory alebo ustúpené podlažie sa nepovažujú za nadzemné podlažie). Za nadzemné podlažie sa považuje podlažie, ktorého úroveň je nad upraveným terénom a každé také podlažie ktorého úroveň je max. 1200mm pod najnižšou úrovňou príľahlého upraveného terénu. Za najnižšiu úroveň príľahlého upraveného terénu sa nepovažuje úroveň dopravnej prístupovej komunikácie ak táto slúži pre prístup do podzemnej garáže. Podlažnosť súčasne určuje max. výšku atíky, rímsy alebo iného obdobného prvku hlavného objektu (bez ustúpeného podlažia alebo strechy), ktorá sa vypočíta ako suma povolených podlaží x 3,6 m. Výška sa počíta od podlahy najnižšieho nadzemného podlažia. Hrebeň šikmej strechy objektu nesmie prevyšovať úroveň 5m od rímsy hlavného objektu. Za ustúpené podlažie sa považuje iba jedno najvyššie podlažie, ktorého podlažná plocha dosahuje max. 50% podlažnej plochy predchádzajúceho podlažia a výška jeho atíky neprevyšuje 3,6 m od podlahy tohto podlažia;
- návrh vymedzuje územnú polohu pre možné umiestnenie stavebnej dominanty v polohe lokálneho centra a námestia na Dražovskej ulici v rámci polyfunkčnej zástavby. V tejto polohe je možné umiestniť stavebnú dominantu v zástavbe, ako špecifického stavebného objektu s výrazným priestorovým pôsobením, pričom výška (podlažnosť) objektu a jeho funkcia musí byť predmetom osobitnej architektonicko-urbanistickej štúdie s preverením jeho pôsobenia v obraze a siluete obytnej zóny a mesta;
- tvarové riešenie strechy je prípustné vo forme plochej strechy s atikou alebo rímsou alebo šikmej strechy v tvare sedlovej a valbovej s rímsou so sklonom do 30°, v tvare pultovej s rímsou so sklonom do 16°. V bloku zástavby musí byť tvarové riešenie strechy zosúladené;
- v skupinách radovej rodinnej zástavby a v stavebnom bloku bytovej zástavby v polohe uličnej čiary, ak nie je polohovo spoločná so stavebnou čiarou, teda v prípadoch zástavby odsadenej od uličnej čiary, je možné riešiť oplotenie stavebného pozemku pevným nízkym plotom alebo „zeleným – tzv. živým“ plotom do maximálnej výšky 1.2 m, pričom tvarové, materiálové a výškové riešenie oplotenia musí byť v úseku jednotlivých stavieb umiestnených v bloku jednotné a v rámci celého bloku zosúladené;
- pozemky radových rodinných domov na spoločnej hranici stavebných pozemkov je možné riešiť oplotením nepriehľadným pevným plotom (murovaným) alebo transparentným pevným oplotením do maximálnej výšky 1,8 m;
- pozemky samostatne stojacich rodinných domov je možné riešiť oplotením nepriehľadným pevným plotom (murovaným) alebo „zeleným – tzv. živým“ plotom alebo transparentným pevným oplotením do maximálnej výšky 1,8 m. V uličnej čiare musí byť oplotenie materiálové a vo forme zosúladené;
- návrh určuje zastavanosť (koeficient zastavania – Kz) v rámci vymedzenej stavebnej parcely, ktorá je vyjadrená koeficientom respektíve percentuálnym podielom výmery zastavanej plochy objektu (alebo objektov) a príslušných spevnených plôch k výmere vymedzenej stavebnej parcely. Zastavaná plocha objektom (objektov) 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 stavebného pozemku je určený ako maximálny a je uvedený v tabuľkovej prílohe pre každú zastavateľnú parcelu (stavebný pozemok);
- návrh určuje hustotu zastavania stavebného pozemku (index hustoty podlažnej plochy) ktorá je vyjadrením intenzity využitia stavebného pozemku nadzemnou zástavbou. Hustota podlažnej plochy je definovaná ako pomer hrubej podlažnej plochy (výmery v m²) k celkovej výmere stavebného pozemku (výmery v m²). Za hrubú podlažnú plochu sa považuje pôdorysná plocha všetkých plných nadzemných podlaží stavby vrátane konštrukcií a vnútorných otvorov, okrem podkrovií. Za podkrovie sa považuje podlažie ktoré má len strešné či vikierové okná a ktoré má nad plochou minimálne 33% podlažnej plochy šikmý strop a jeho steny nadväzujúce na šikmý strop sú vysoké najviac 1,3 m. Za podzemné podlažie sa považuje také ktoré má úroveň podlahy nižšie ako 0,8m pod najvyšším bodom príľahlého terénu do 5 m od obvodu objektu. Index podlažnej plochy je určený ako maximálny a je uvedený v tabuľkovej prílohe pre každú zastavateľnú parcelu (stavebný pozemok);
- návrh určuje minimálny podiel ozelenenia stavebného pozemku v percentuálnom vyjadrení podielu plochy neverejnej zelene z celkovej plochy vymedzeného stavebného pozemku. V obytnej zástavbe je tento podiel určený pre zabezpečenie plôch obytnej zelene v rozsahu minimálne 30% podielu z celkovej plochy vymedzeného stavebného pozemku. Na pozemkoch v polyfunkčnej zástavbe s prevahou funkcie bývania je to v rozsahu minimálne 20% podielu z celkovej plochy vymedzeného stavebného pozemku. Podiel ozelenenia stavebných pozemkov je určený a uvedený v tabuľkovej prílohe pre každú zastavateľnú parcelu (stavebný pozemok).

Podmienky pre funkčné využitie zástavby sú v regulatívoch definované

takto:

- návrh vymedzuje *plochy zástavby pre bývanie v rodinnej zástavbe* kde v rámci zástavby budú aj iné funkčné plochy slúžiace pre trvalé bývanie vrátane nádvorí, obytnej zelene, dopravného a technického príslušenstva viazaného na potrebu bývania. V rámci každej samostatne prevádzkovateľnej stavby musia byť umiestnené všetky funkcie súvisiace s funkciou

- bývania, najmä plochy a priestory pre statickú dopravu slúžiacej pre stavbu (odstavenie osobných motorových vozidiel bývajúcich obyvateľov) vypočítanej v zmysle príslušnej STN pre stupeň automobilizácie 1:2. Parkovacie stáčia slúžiace pre návštevy v počte maximálne do 3 státí môžu byť započítané aj na verejných priestranstvách. Prípustné je v zástavbe umiestniť aj doplnkové zložky základnej vybavenosti viazané na potrebu bývania pokiaľ ich prevádzka nebude negatívne obmedzovať bývanie v okolitej zástavbe;
- návrh vymedzuje *plochy zástavby pre skupinové bývanie* kde v rámci zástavby budú aj iné funkčné plochy slúžiace pre trvalé bývanie vrátane nádvoria, obytnej zelene, dopravného a technického príslušenstva viazaného na potrebu bývania. V rámci každej samostatne prevádzkovateľnej stavby musia byť umiestnené všetky funkcie súvisiace s funkciou bývania, najmä plochy a priestory pre statickú dopravu slúžiacej pre stavbu (odstavenie osobných motorových vozidiel bývajúcich obyvateľov) vypočítanej v zmysle príslušnej STN pre stupeň automobilizácie 1:2. Parkovacie stáčia slúžiace pre návštevy v počte maximálne do 3 státí môžu byť započítané aj na verejných priestranstvách. Vo vyhradených polohách môžu byť umiestnené aj technické zariadenia verejného charakteru zabezpečujúce základnú potrebu pre skupinu stavieb (transformačné stanice, rozvodne, zdroje tepla, a pod.), prípustné je v zástavbe umiestniť aj doplnkové zložky základnej vybavenosti viazané na potrebu bývania pokiaľ ich prevádzka nebude negatívne obmedzovať bývanie;
 - návrh vymedzuje *plochy zástavby pre bývanie a základnú vybavenosť v polyfunkcii s prevahou zložky bývania, pri podiele zložky základnej vybavenosti do 25% podielu podlažnej plochy bloku*. V rámci obytnej a vybavenostnej zložky budú aj iné funkčné plochy slúžiace pre trvalé bývanie a prevádzky vybavenosti vrátane nádvoria, obytnej zelene, manipulačných plôch, dopravné a technické príslušenstvo viazané na potrebu bývania a vybavenosti. V rámci každej samostatne prevádzkovateľnej stavby musia byť umiestnené všetky funkcie súvisiace s funkciou bývania alebo vybavenosti, najmä plochy a priestory pre statickú dopravu slúžiacej pre stavbu (odstavenie osobných motorových vozidiel bývajúcich obyvateľov a zamestnancov) vypočítanej v zmysle príslušnej STN pre stupeň automobilizácie 1:2. Krátkodobé parkovacie stáčia slúžiace pre návštevníkov môžu byť započítané aj na verejných priestranstvách. Vo vyhradených polohách môžu byť umiestnené aj technické zariadenia verejného charakteru zabezpečujúce základnú potrebu pre skupinu stavieb (transformačné stanice, rozvodne, zdroje tepla, a pod.). Zložky vybavenosti musia byť umiestnené tak, aby ich prevádzka neobmedzovala bývanie a nemala negatívny vplyv na bývanie;
 - návrh vymedzuje *plochy zástavby pre bývanie, základnú a vyššiu vybavenosť v polyfunkcii s prevahou zložky bývania, pri podiele zložky vybavenosti do 25% podielu podlažnej plochy bloku*. V rámci obytnej a vybavenostnej zložky budú aj iné funkčné plochy slúžiace pre trvalé bývanie a prevádzky vybavenosti vrátane nádvoria, obytnej zelene, manipulačných plôch, dopravné a technické príslušenstvo viazané na potrebu bývania a vybavenosti. V rámci každej samostatne prevádzkovateľnej stavby musia byť umiestnené všetky funkcie súvisiace s funkciou bývania alebo vybavenosti, najmä plochy a priestory pre statickú dopravu slúžiacej pre stavbu (odstavenie osobných motorových vozidiel bývajúcich obyvateľov a zamestnancov) vypočítanej v zmysle príslušnej STN pre stupeň automobilizácie 1:2. Krátkodobé parkovacie stáčia slúžiace pre návštevníkov môžu byť započítané aj na verejných priestranstvách. Vo vyhradených polohách môžu byť umiestnené aj technické zariadenia verejného charakteru zabezpečujúce základnú potrebu pre skupinu stavieb (transformačné stanice, rozvodne, zdroje tepla, a pod.). Zložky vybavenosti musia byť umiestnené tak, aby ich prevádzka neobmedzovala bývanie a nemala negatívny vplyv na bývanie.

Zastavovacie podmienky na tvorbu verejných priestorov a priestranstiev

Zastavovacie podmienky na tvorbu verejných priestorov a priestranstiev sú určené a graficky vyjadrené vo výkresoch č. 2b: výkres priestorovej a funkčnej regulácie a č. 2c: výkres funkčného účelu verejných priestorov a regulácie umiestnenia vybavenosti. Výkres č.2: komplexný urbanistický návrh je vyjadrením urbanistickej štruktúry riešeného územia v generovanej forme základného priestorového usporiadania územia.

Podmienky pre formovanie verejných priestorov (ulíc, námestí a priestranstiev) sú v regulatívoch definované takto:

- návrh vymedzuje plochy verejných priestorov a priestranstiev (nezastavateľné plochy) uličnou čiarou a stavebnou čiarou tam, kde je zástavba umiestnená v stavebnej čiare polohovo totožnej s uličnou čiarou (stavby priradené k uličnej čiare);
- vymedzené verejné priestory a priestranstvá majú podľa tvaru a účelu charakter línie - ulice alebo plochy – námestia a sú defnované 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;
- význam verejných priestorov a priestranstiev podľa ich polohy a účelu príľahlej zástavby je definovaný 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; *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 dopravného pohybu (automobilový, cyklistický, peší pohyb) zabezpečujúceho regulovaný prístup k objektom bývania. Prevádzku „obytné ulice“ charakterizujú zásady:

- prístup a vjazd do „obytné 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,
 - „obytné ulice“ budú vyúsťovať na miestnu obslužnú komunikáciu funkčnej triedy C2-3,
 - v priestore „obytné ulice“ musí byť vzájomná ohľaduplnosť a rešpekt medzi chodcami a vodičmi motorových vozidiel, vodiči nesmú chodcov (a zvlášť deti) ohrozovať, ani obmedzovať a naopak chodci nesmú brániť vozidlám v pomalejšej jazde,
 - chodci môžu používať ulicu v celej jej šírke, uličný priestor musí byť prevádzkovo organizovaný, majú sa v ňom vytvárať miesta pre oddych, hry detí, zeleň, parkovanie, intenzívnejší peší a pomalý automobilový pohyb tak, aby pohyb peších po ulici bol z jeho pasívnej a aktívnej stránky čo najbezpečnejší,
 - parkovanie vozidiel je možné len na vyhradených plochách a k tomu určených priestoroch,
 - v maximálnom rozsahu by sa mala dodržať jedna výšková úroveň komunikačných plôch, fyzické (výškové) oddelenie pešej a automobilovej komunikácie nie je žiaduce a ani nutné,
 - v dlhšom uličnom priestore, či na križovatkách a križení v miestach intenzívnejšieho pešieho pohybu sa volí zalamovanie trasy automobilovej dopravy, prípadne sa vozovka vyzdvihne do úrovne chodníka (ak je znížená), aby sa takto znemožnila rýchla jazda vozidiel, alebo sa urobí opticky rozdielna povrchová úprava (zdrsnením, farebnosťou, prípadne inými bezpečnými úpravami).
- Takto koncipované „obytné ulice“ majú význam sociálny a psychologický, lebo poskytnú obyvateľom ulice pocit bezpečnosti, kľudu a pohody. Obytnosť ulice sa ešte zdôrazní, ak sa v stavebno-priestorovom riešení uplatní urbanistický design, alebo len prvky vkusne riešenej malej architektúry (osvetlenie, lavičky, kvetináče, nádoby na odpady a iné); *nábřežná promenáda* umiestnená na nábřeží rieky, je priestor pre rekreačný peší, cyklistický pohyb a obmedzený dopravný pohyb (iba pre obsluhu) zabezpečujúci prístup k objektom bývania a k údržbe nábřežia; *prevádzkové plochy s dopravným a spoločenským významom* pri objektoch vybavenosti zabezpečujú verejné parkovanie pre návštevníkov a vytvárajú nástupný predpriestor do prevádzkových zariadení vybavenosti;
- návrh určuje podiel ozelenenia verejnou zeleňou na plochách verejných priestorov (ulíc a námestí) v rozsahu minimálne 10% podielu z celkovej plochy verejného priestoru. Vyšší podiel plochy verejnej zelene bude závislý od charakteru verejného priestoru a rozsahu vedenia technických sietí a dopravy v danom priestore;
 - návrh určuje v priestore obytnej ulice - označenej ako obytá ulica 8 - možnosť umiestneniť vo vyhradenej polohe prvok malej priestorovej architektúry s účelovým významom vymedziť dopravné ukludnený priestor, obmedziť dopravný prejazd v danom priestore a vytvoriť kulisu pre optický uzáver uličnej línie.

Priestorová regulácia verejných uličných priestorov a usporiadanie funkčných prvkov v štandardnom profile priestoru ulice sú vykreslené v katalógu ktorý je predmetom samostatnej prílohy.

Plošné údaje o zastavateľných a nezastavateľných plochách a ich funkčných prvkoch

Formou tabuľkového spracovania sú pre riešené územie zóny uvedené bilančné údaje o funkčných prvkoch na zastavateľných plochách a nezastavateľných plochách verejných priestorov.

tab. č. 6: Bilancia plôch v ÚP-Častiach zóny Šindolka I.

ÚP-Časť A	Plocha stavebného pozemku (m2)	z toho plocha		Plocha celkom (m2)
		zastavateľná podľa Kz (m2)	nezastavateľná (m2)	
A1	766	460	306	
A2	640	384	256	
A3	640	384	256	
A4	640	384	256	
A5	640	384	256	
A6	640	384	256	
A7	640	384	256	
A8	640	384	256	
A9	640	384	256	
A10	640	384	256	
A11	640	384	256	
A12	748	449	299	
A13	673	404	269	
A14	600	360	240	
A15	600	360	240	
A16	600	360	240	
A17	600	360	240	
A18	600	360	240	
A19	802	481	321	
A20	723	434	289	
A21	650	390	260	
A22	576	346	230	
A23	956	574	382	
stavebné parcely spolu	15294	9178	6116	15294
cestné komunikácie			3300	
pešie chodníky			893	
cyklistické chodníky			183	

obytná ulica			1993	
plochy zelene			1316	
verejné priestory spolu			7685	7685
spolu				22979

ÚP-Časť B	Plocha stavebného pozemku (m2)	z toho plocha		Plocha celkom (m2)
		zastavateľná podľa Kz (m2)	nezastavateľná (m2)	
B1	616	370	246	
B2	782	469	313	
B3	835	501	334	
B4	640	384	256	
B5	640	384	256	
B6	640	384	256	
B7	877	526	351	
B8	872	523	349	
B9	753	452	301	
B10	640	384	256	
B11	640	384	256	
B12	640	384	256	
B13	640	384	256	
B14	640	384	256	
B15	640	384	256	
B16	640	384	256	
B17	640	384	256	
B18	1123	674	449	
stavebné parcely spolu	12898	7739	5159	12898
cestné komunikácie			3000	
pešie chodníky			804	
cyklistické chodníky			350	
obytná ulica			668	
plochy zelene			1000	
verejné priestory spolu			5822	5822
spolu				18720

ÚP-Časť C	Plocha stavebného pozemku (m2)	z toho plocha		Plocha celkom (m2)
		zastavateľná podľa Kz (m2)	nezastavateľná (m2)	
C1	471	135	336	
C2	325	145	180	
C3	325	145	180	
C4	325	145	180	
C5	325	145	180	
C6	325	145	180	
C7	325	145	180	
C8	471	135	336	
C9	470	135	335	
C10	302	135	167	
C11	302	135	167	
C12	378	135	243	
C13	833	180	653	
C14	833	180	653	
C15	833	180	653	
C16	833	180	653	
C17	833	180	653	
C18	798	180	618	
C19	830	180	650	
C20	831	180	651	
C21	831	180	651	
C22	831	180	651	
C23	831	180	651	
C24	831	180	651	
C25	831	180	651	
C26	831	180	651	
C27	831	180	651	
C28	831	180	651	
C29	831	180	651	
C30	831	180	651	
stavebné parcely spolu	19278	4920	14358	19278
cestné komunikácie			2121	
pešie chodníky			1885	
cyklistické chodníky			208	
obytné ulice			1535	
plochy zelene			1889	
verejné priestory spolu			7638	7638
spolu				26916

ÚP-Časť D	Plocha stavebného pozemku (m2)	z toho plocha		Plocha celkom (m2)
		zastavateľná podľa Kz (m2)	nezastavateľná (m2)	
D1	1846,56	1108,00	738,56	
D2	4105,00	2 463,00	1642,00	
D3	1962,55	1177,53	785,02	

D4	1741,75	1051,00	690,75	
D5	3634,00	2180,40	1453,60	
D6	9026,00	1805,00	1715,00	
D7		993,00		
D8		1805,00		
D9		2708,00		
stavebné parcely spolu	22315,86	15290,93	7024,93	22315,86
cestné komunikácie			3386,63	
pešie chodníky			4467,98	
cyklistické chodníky			865,17	
obytné ulice			3595,00	
plochy zelene			4459,36	
verejné priestory spolu			16774,14	16774,14
spolu				39090,00

ÚP-Časť E	Plocha stavebného pozemku (m2)	z toho plocha		Plocha celkom (m2)
		zastavateľná podľa Kz (m2)	nezastavateľná (m2)	
E1	15105,31	1208,42	7401,62	
E2		1208,42		
E3		604,21		
E4		1057,37		
E5		604,21		
E6		1812,64		
E7		1208,42		
E8	10264,50	1334,38	4516,39	
E9		1437,03		
E10		1437,03		
E11		1539,67		
E12	5265,22	1211,00	1948,14	
E13		2106,08		
stavebné parcely spolu	30 635,03	16768,88	13866,15	30635,03
cestné komunikácie			4250,85	
pešie chodníky			2233,54	
cyklistické chodníky			126,53	
obytné ulice			3258,53	
plochy zelene			2775,52	
verejné priestory spolu			12644,97	12644,97
spolu				43280,00

tab. č. 7: Bilancia plôch zóny Šindolka I.

ÚP-Celok Šindolka I.	Plocha celkom (m2)	z toho plocha		Podiel z celkovej plochy (%)
		zastavateľná podľa Kz (m2)	nezastavateľná (m2)	
stavebné parcely spolu	100420,89	58633,81	41787,08	66,5
cestné komunikácie	16058,48		16058,48	10,6
pešie chodníky	10283,52		10283,52	6,8
cyklistické chodníky	1732,70		1732,70	1,2
obytné ulice	11049,53		11049,53	7,3
plochy zelene	11439,88		11439,88	7,6
verejné priestory spolu	50564,11		50564,11	33,5
spolu	150985,00	58633,81	92351,19	100

V bilancii plôch zelene sú vykazované iba plochy verejnej zelene umiestnenej na verejných priestoroch, nie je vykázaná plocha obytnej a účelovej zelene na stavebných parcelách. V celkovej bilancii funkčných plôch tvoria stavebné parcely 66,5%-ný podiel z celkovej vymedzenej plochy zóny. V rámci plôch vymedzených pre zástavbu - stavebných pozemkov (urbanistických blokov) sú vymedzené aj plochy na ktorých sa nemôže umiestniť stavebný objekt a sú určené pre účelovú alebo obytnú zeleň (pri rodinných domoch a pri blokoch obytnej zástavby). Na stavebných pozemkoch obytnej zástavby je stanovený regulatív pre zabezpečenie podielu obytnej zelene v rozsahu minimálne 30% z plochy pozemku v rodinnej zástavbe a minimálne 20% – 30% z plochy pozemku v blokovej zástavbe pri obytných domoch a v polyfunkčnej zástavbe bývania a vybavenosti. Bilančný podiel obytnej a účelovej zelene je vykázaný v tabuľke č.8. V celkovom podiele budú plochy verejnej, obytnej a účelovej zelene v riešenom území zabezpečené v podiele 27,5%, pričom obytná a účelová zeleň tvorí v sumáre podiel 20% a verejná zeleň 7,6%. Výmery plôch obytnej, účelovej a verejnej zelene za jednotlivé územné časti vrátane podielu zelene v riešenom území sú vykázané v tabuľke č. 8.

tab. č. 8: Bilancia plôch zelene v obytnej zóne Šindolka I.

ÚP-Časť	obytná zeleň a účelová zeleň (m2)	verejná zeleň (m2)	plochy zelene celkom (m2)
A	4588	1316	5904
B	3869	1000	4869
C	5783	1889	7672
D	8324	4459	12783
E	7638	2776	10414
spolu	30202	11440	41642
podiel z celk. pl. územia zóny v %	20	7,6	27,6

Chránené územia a objekty, ochranné pásma

Chránené územia

V riešenom území nie je evidované žiadne chránené územie a ani ochranné pásmo chránených území a nie je navrhované žiadne územie na ochranu. V celej lokalite Párovské lúky a teda aj v riešenom území lokality Šindolka I. je

možný výskyt archeologických nálezísk a z tohto dôvodu pred spracovaním projektovej prípravy jednotlivých stavieb je stavebník povinný vyžiadať si vyjadrenie a stanovisko Krajského pamiatkového úradu v Nitre, ktorý určí potrebu predstihového alebo súbežného prieskumu staveniska pri realizácii zástavby.

Kultúrne pamiatky

Vo vymedzenom území riešenej zóny sa nenachádzajú žiadne evidované kultúrne pamiatky ani pamiatkové územia.

V spodnej časti riešeného územia pri Dražovskej ulici v trase cesty I. triedy č.64 v polohe navrhovanej okružnej križovatky a priestoru navrhovaného pre sfornovanie budúceho námestia je v zmysle Zásad pamiatkovej ochrany pre MPR hradného komplexu vymedzená priehľadová os a výhľadové uhly kuželovej roviny v smere k mestskej historickej dominante - hradnému kopcu s komplexom hradu. Mestská dominanta je významným orientačným prvkom v území mesta a v panoráme mesta v smere severného vstupu do mesta.

V smere priehľadovej osi a v polohe vymedzených uhlov výhľadovej kužeľovej roviny je možné umiestniť a riešiť výškové usporiadanie zástavby tak, aby nebol narušený priehľad a výhľad k dominante mesta.

Ochranné pásma

Vo vymedzenom území riešenej zóny nie sú evidované a nie sú špecifikované ochranné pásma od zariadení vybavenosti a výroby. Od objektov technickej vybavenosti umiestnených v území je špecifikované ochranné pásmo od blokových transformačných staníc v okruhu 10m po obvode voľne umiestneného technického objektu, objekty transformačných staníc včlenené do zástavby nemajú vymedzené vonkajšie ochranné pásmo.

3.2.3 PODMIENKY UMIESTŇOVANIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA

Verejné dopravné vybavenie má súvislosti vyplývajúce z regionálnych a lokálnych sídelných potrieb a vzájomných územnopriestorových vzťahov.

Územím Nitry v kontakte s riešeným územím zóny prechádza trasa už v súčasnosti európskeho významu E 571 (I/51 a I/65) Trnava – Nitra – Banská Bystrica, ktorá mala význam rýchlostnej cesty R1. Jej trasovanie bolo prehodnotené na úrovni ÚPNO mesta Nitra vo vzťahu k regionálnym väzbám a vnútro sídelným potrebám a v súčasnosti je trasa cesty R1 Trnava – Nitra – Banská Bystrica zrealizovaná polohovo v južnej časti územia mesta.

V železničnej doprave je mestom trasovaná dôležitá trať celoštátneho významu trať č. 141 Leopoldov – Nitra – Kozárovce ktorá sa riešeného územia nedotýka. Územím mesta Nitry sa predpokladá budúce možné trasovanie vysokorýchlostnej železničnej trate (závery štúdie “Optimálny systém vedenia VRT na území SR”) v južnej okrajovej polohe mesta.

Vo vodnej doprave sa v blízkej budúcnosti nepredpokladá využitie vodného toku rieky Nitry na lodnú plavbu.

V leteckej doprave sa ráta s podstatne vyšším využívaním miestneho letiska vo Veľkých Janíkovciach pre potreby osobnej leteckej dopravy celého Nitrianskeho kraja.

3.2.3.1 Cestná doprava

Širší kontext stavu a rozvoj cestnej dopravy v meste

Cestná sieť v Nitre vytvára dôležitú križovatku ciest I., II. a III. triedy. Možno ju rozdeliť na dve skupiny: (nadradená sieť s cestami I. a II. triedy; doplnková sieť ciest III. triedy, ktorá sa priamo pripája na vyššie uvedenú skupinu ciest).

Mesto leží na križovatke ciest I/51, I/65 a I/64, pričom prepojenie ciest I/51 (Trnava – Nitra) a I/65 (Nitra – Banská Bystrica) vytvára nosnú, strategickú trasu spájajúcu Bratislavu so stredným Slovenskom. V súčasnosti je v smerovej trase Trnava – Nitra – Banská Bystrica zrealizovaná rýchlostná komunikácia R1, ktorá tanguje tranzitnú dopravu v tomto smere.

Plánovaná rýchlostná komunikácia v trase dnešnej I/64 Prievidza – Nitra – Nové Zámky, ktorej aktivácia sa predpokladá zo vzrastom nadregionálnych aktivít, je v súčasnosti v štádiu projektovej prípravy.

Systém nadradených rýchlostných komunikácií v koncepcii mesta vytvára optimálne podmienky pre budúce presmerovanie tranzitných jász mimo zastavanú mestskú oblasť, tak aby bolo možné postupne znižovať negatívne dopady dopravy na mestské územie.

Zásadná zmena v dopravnej obsluhu mesta a celej lokality Párovské lúky a nepriamo aj riešeného územia obytnej zóny Šindolka I. vzniká vybudovaním a sprevádzkovaním novej trasy rýchlostnej komunikácie R1 v kategórii (R22,5/100) umiestnenej na južnom a východnom okraji mesta Nitry v zmysle ÚPNO mesta. Ešte v súčasnosti evidovaný úsek tzv. severného obchvatu ako rýchlostnej cesty od križovatky Lehota po kruhový objazd pod Zoborom, ktorý je v kategórii (R22,5/100) bude prekategorizovaný na miestnu komunikáciu cestu MZ 22,5/50. Na tejto komunikácii, ktorá môže byť aj prípadne priedňahom cesty I. triedy I/64, môžu byť vytvorené nové úrovňové križovatky, riadené cestnou svetelnou signalizáciou v koordinácii.

V systéme mestských komunikácií je v etape riešenia ÚPNZ Šindolka I. uvažované s ponechaním cesty I. triedy č. 64 v jestvujúcej polohe. Táto cesta bude tvoriť hlavnú obslužnú a zbernú komunikáciu v riešenom území cez ktorú bude zabezpečovaný vstup do územia a prístup na mestské komunikácie ako aj prístup do centrálnej časti mesta.

Cestná doprava na riešenom území

Cez vymedzené územie je vedená cesta I. triedy č. 64, nie sú tu vedené žiadne cesty II., alebo III. triedy.

Vo vymedzenom území sú zrealizované miestne obslužné a prístupové komunikácie funkčnej triedy C3 spevnené v kategórii MO6,5/40 v redukovanej šírke (redukované MO4,25/40). Tieto komunikácie zabezpečujú prístup k zástavbe a umožňujú obsluhu územia pre poľnohospodárske účely. Všetky uvedené komunikácie sú spevnené s asfaltovým povrchom charakterizované sú ako bezprašné. Vo vymedzenom území sa nenachádzajú poľné účelové prístupové cesty.

V kontakte s vymedzeným územím zóny je vedená dopravne významná cestná trasa - cesta I/64 Nové Zámky – Topoľčany. V súčasnosti je cesta I/64 v zastavanom území v kategórii MZ 7,5/50 a svojim parametrom nevyhovuje intenzite a charakteru dopravy v danej trase. Správca komunikácie zabezpečuje spracovanie projektovej dokumentácie pre rekonštrukciu trasy cesty s úpravou jej šírkových parametrov vrátane vytvorenia okružnej križovatky v polohe miestneho dopravného uzla – vyústenia Prvosienkovej a Dražovskej cesty na cestu I/64.

Podmienky rozvoja cestnej siete na riešenom území zóny

Stavebný rozvoj vo vymedzenom území zóny bude determinovať funkčné a priestorové zmeny na plochách v kontakte s trasou cesty I/64 a v tejto súvislosti sa predpokladajú aj zmeny charakteru a účelu tejto cesty v súlade s definovanou koncepciou podľa ÚPNO mesta Nitra. Zmena funkčného zaradenia cesty I/64 limituje stavebný rozvoj okolo príľahlého územia a spôsob dopravného napojenia obytnej zóny v tejto časti obytnej zóny Párovské lúky a riešenej lokality Šindolka I. Pre územný rozvoj je v dlhodobom zámere determinujúce zrušenie významu cesty I. triedy v tejto trase v súvislosti s jej presmerovaním v južnom koridore a s prípadným smerovaním po trase severného obchvatu v peácii s cestou I/51 – bývalej rýchlostnej cesty. V polohe riešeného územia bude ponechaná trasa cesty s mestským a miestnym významom s možnosťou obsluhy územia umiestňovaním úrovňových stykových alebo okružných križovatiek.

Na úrovni riešenej zóny sa navrhuje v trase jestvujúcej miestnej cesty na Dolnohorskej a Prvosienkovej ulici sformovať miestnu dopravnú zbernú a obslužnú cestu s kontinuálnou väzbou na kostru založenej miestnej cestnej siete príľahlého územia a navrhovanú kostru v území zóny Šindolka I. Založením novej cestnej siete na riešenom území budú dotknuté majetkové práva k pozemkom iných ako mestských subjektov, ktoré bude nutné riešiť pri realizácii cestnej siete v území navrhovanej zóny.

V riešenom území zóny je navrhnutá základná dopravná kostra cestnej siete definovaná cestami funkčnej triedy C2 a C3. Navrhovaná základná dopravná kostra je viazaná na dopravné uzly – jestvujúcej cestnej siete, ktoré limitujú kontinuálne dopravné prepojenie územia na mestskú štruktúru.

Rozvojový potenciál riešeného územia determinuje potrebu realizácie úpravy vstupu do územia v polohe jestvujúceho napojenia Prvosienkovej ulice na cestu I. triedy. V riešenom území zóny Šindolka I. je zapojenie miestnej cestnej siete do systému mesta podmienené realizáciou okružnej križovatky na ceste I. triedy.

Návrh cestnej siete na území zóny

Cesty v polohe Dražovská a Dolnohorská ulica a komunikácia I. triedy sú hlavnými privádzacími dopravy pre riešené územie a zároveň sú hlavnými privádzacími dopravy z riešeného územia k centru mesta, ako aj pripojovacími komunikáciami na nadradený systém mestskej a nadmestskej dopravy. Komunikácia v trase cesty I. triedy je definovaná v zastavanom území mesta s funkčnou triedou B1 v kategórii MZ 9/50. Komunikácia v polohe Prvosienkovej a Dolnohorskej ulice je definovaná s funkčnou triedou C2 s významom miestnej obslužnej komunikácie v kategórii MO 9 -11,5/40. Na trase tejto komunikácie sa navrhuje riešiť okružná križovatka v napojení na cestu I. triedy a úrovňové stykové križovatky pre napojenie prístupových ciest miestneho významu do riešeného územia.

Všetky navrhované komunikácie majú stanovenú funkčnú úroveň, kategóriu a ich priečne usporiadanie (pozri katalóg štandardných profilov ulíc a miestnych komunikácií). V navrhovanom priečnom usporiadaní sú umiestnené všetky požadované lokálne verejné dopravné funkcie (pešie trasy a pešie chodníky, uličné parkovanie, cyklistické trasy a trasy a zastávky MHD).

Miestne prístupové a obslužné komunikácie cestnej siete v riešenom území sú definované vo funkčnej triede C3 a v obytných skupinách sú vymedzené tzv. obytné ulice vo funkčnej triede D1 s obmedzeným dopravným pohybom. Tieto komunikácie sú definované ako obslužné a prístupové cesty a cesty s upokojenou dopravou v základnej kategórii MO 6,5-9-11,5/40 a MO 6-11,5/20. Križovania ciest sú riešené úrovňovo formou priesečných križovatiek. Priečne usporiadanie ulíc a miestnych komunikácií pozri typológiu – katalóg štandardných profilov ulíc a miestnych komunikácií.

Základnou osou vnútrozonálnych komunikácií je priebežná komunikácia s funkčným významom obytnej ulice od Dražovskej až po Dolnohorskú ulicu. V tejto komunikácii sa predpokladá vytvoriť prostredie s ukladnou dopravou nevyhnutnou pre obslužný prístup k zástavbe.

Cestné komunikácie budú polohovo a v profiloch spresnené v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie na podklade navrhovanej urbanistickej koncepcie a riešenia jednotlivých objektov zástavby.

V návrhu ÚPN zóny Šindolka I. sú záväzné princípy navrhovaných funkčných tried, kategórií a priestorového usporiadania komunikácií, ktoré budú zabezpečovať obsluhu navrhutej zástavby s vylúčením tranzitného vedenia dopravy na úrovni obytnej zóny cez vnútroblokové priestory zástavby.

Kategorizácia miestnych komunikácií v uličných priestoroch

Katalóg štandardných profilov ulíc a miestnych komunikácií reguluje usporiadanie priestorových pomerov ulice v štandardnej polohe a definuje funkčnú triedu cestnej komunikácie, jej kategóriu ako aj umiestnenie a požadované parametre jednotlivých funkčných plôch v uličnom priestore.

V tejto časti sú uvedené údaje pre funkčnú triedu a kategóriu navrhovaných cestných komunikácií pre vymedzené uličné profily.

Profil „A“ – Prvosienková ulica, spodná časť:

- cesta C2, mestská prístupová a obslužná komunikácia MO 11,5/40;
- obojsmerná smerovo nerozdelená cesta, dvojpruhová obojstranne s parkovacími pruhmi;
- parkovací pruh 2 m, 2 x jazdný pruh 3,75 m, parkovací pruh 2 m;
- obojstranne cyklistický pruh 1,5 m a chodník 2-3 m oddelené od cesty zeleným pásom 3 m;

Profil „A“ – Prvosienková ulica, stredná časť:

- cesta C2, mestská prístupová a obslužná komunikácia MO 9/40;
- obojsmerná smerovo nerozdelená cesta, dvojpruhová jednostranným s parkovacím pruhom;
- parkovací pruh 2 m, 2 x jazdný pruh 3,75 m;
- obojstranne cyklistický pruh 1,5 m a chodník 2-3 m oddelené od cesty zeleným pásom 3 - 5 m;

Profil „A“ – Prvosienková ulica, horná časť:

- cesta C2, mestská prístupová a obslužná komunikácia MO 9/40;
- obojsmerná smerovo nerozdelená cesta, dvojpruhová s jednostranným parkovacím pruhom;
- parkovací pruh 2 m, 2 x jazdný pruh 3,75 m;
- jednostranný cyklistický pruh 1,5 m; obojstranne chodník 2 m; jednostranný zelený pás 3 m;

Profil „B“ – Dražovská ulica:

- cesta C3, mestská prístupová a obslužná komunikácia MO 11,5/40;
- obojsmerná smerovo nerozdelená cesta, dvojpruhová obojstranne s parkovacími pruhmi;

- parkovací pruh 2,0 m, 2 x jazdný pruh 3,75 m, parkovací pruh 2 m;
 - jednostranne cyklistický pruh 1,5 m; obojstranne chodník 3 – 4 - 10 m oddelené od cesty zeleným pásom 2 - 3 m;
- Profil „C“ – ulica 1:
- cesta C3, prístupová a obslužná komunikácia MO 9/40;
 - obojsmerná smerovo nerozdelená, dvojpruhová s jednostranne parkovacím pruhom v I. etape, zámer rozšírenia cesty s obojstranne parkovacími pruhmi;
 - parkovací pruh 2,0 m, 2 x jazdný pruh 3,25 m – cyklystický pás 0,75 m vyznačený v jazdnom pruhu cesty; zámer rozšírenia cesty o parkovací pruh 2,0 m;
 - jednostranne chodník 4 m oddelený od cesty zeleným pásom 2 m; zámer rozšírenia o zelený pás 2 m a chodník 2 m;
- Profil „C“ – ulica 1:
- cesta C3, prístupová a obslužná komunikácia MO 6,5/40;
 - obojsmerná smerovo nerozdelená dvojpruhová cesta s jednostranným parkovacím pruhom;
 - parkovací pruh 2 m; 2 x jazdný pruh 3,25 m – cyklystický pás 0,75 m vyznačený v jazdnom pruhu cesty;
 - jednostranne chodník 4 m oddelený od cesty zeleným pásom 2 m; zámer rozšírenia o zelený pás 2 m a chodník 2 m;
- Profil „C“ – ulica 1:
- cesta C3, prístupová a obslužná komunikácia MO 9/40;
 - obojsmerná smerovo nerozdelená, dvojpruhová s jednostranne parkovacím pruhom v I. etape, zámer rozšírenia cesty s obojstranne parkovacími pruhmi;
 - parkovací pruh 2,0 m, 2 x jazdný pruh 3,25 m – cyklystický pás 0,75 m vyznačený v jazdnom pruhu cesty; zámer rozšírenia cesty o parkovací pruh 2,0 m;
 - jednostranne chodník 4 m oddelený od cesty zeleným pásom 2 m; zámer rozšírenia o zelený pás 2 m a chodník 2 m;
- Profil „D“ – Dolnohorská ulica:
- cesta C2, prístupová a obslužná komunikácia MO 9/40;
 - obojsmerná smerovo nerozdelená cesta, dvojpruhová s jednostranne parkovacím pruhom;
 - parkovací pruh 2,0 m, 2 x jazdný pruh 3,75 m;
 - jednostranne cyklistický pruh 1,5 m oddelený od cesty zeleným pásom 2m; obojstranne chodník 2,0 m (1,5 m);
- Profil „E“ – ulica 2:
- cesta C3, prístupová a obslužná komunikácia MO 6,5/40;
 - obojsmerná smerovo nerozdelená dvojpruhová cesta;
 - 2 x jazdný pruh 3,25 m – cyklystický pás 0,75 m vyznačený v jazdnom pruhu cesty;
 - obojstranne chodník 2 m, na jednej strane oddelený od cesty zeleným pásom 2 m;
- Profil „E“ – ulica 2:
- cesta C3, prístupová a obslužná komunikácia MO 9/40;
 - obojsmerná smerovo nerozdelená dvojpruhová cesta;
 - 2 x jazdný pruh 3,25 m – cyklystický pás 0,75 m vyznačený v jazdnom pruhu cesty; 1x parkovací pruh 2 m;
 - obojstranne chodník 2 m, na jednej strane oddelený od cesty zeleným pásom 2 m;
- Profil „F“ – obytná ulica 3 a 5:
- cesta D1, upokojená komunikácia (tzv. obytná ulica) 6/20;
 - obojsmerná smerovo nerozdelená cesta - zjazdový chodník, s integrovanou funkciou automobilového, cyklistického a pešieho prístupu k objektom bývania;
 - obojstranne zelené pásy 2 m;
- Profil „G“ – obytná ulica 4 :
- cesta D1, upokojená komunikácia (tzv. obytná ulica) 6/20;
 - obojsmerná smerovo nerozdelená cesta - zjazdový chodník, s integrovanou funkciou automobilového, cyklistického a pešieho prístupu k objektom bývania;
 - obojstranne zelené pásy 3 m;
- Profil „H“ – obytná ulica 6:
- cesta D1, upokojená komunikácia (tzv. obytná ulica) 6/20;
 - obojsmerná smerovo nerozdelená cesta - zjazdový chodník, s integrovanou funkciou automobilového, cyklistického a pešieho prístupu k objektom bývania;
 - obojstranne zelené pásy 2 m a chodníky 2 m;
- Profil „I“ – obytná ulica 7:
- cesta D1, upokojená komunikácia (tzv. obytná ulica) 6/20;
 - obojsmerná smerovo nerozdelená cesta - zjazdový chodník, s integrovanou funkciou automobilového, cyklistického a pešieho prístupu k objektom bývania;
 - obojstranne zelené pásy 5 m a chodníky 2 m;
- Profil „J“ – obytná ulica 8:
- cesta D1, upokojená komunikácia (tzv. obytná ulica) 6/20;
 - obojsmerná smerovo nerozdelená cesta - zjazdový chodník, s integrovanou funkciou automobilového, cyklistického a pešieho prístupu k objektom bývania;
 - obojstranne zelené pásy 5 m a chodníky 2 m;
- Profil „J“ – obytná ulica 8:
- cesta D1, upokojená komunikácia (tzv. obytná ulica) 20/20;
 - v celej šírke smerovo nerozdelená rozptyľová plocha s obmedzeným dopravným prístupom a s integrovanou funkciou cyklistického a pešieho prístupu k objektom bývania;
- Profil „K“ – obytná ulica 8:
- cesta D1, upokojená komunikácia (tzv. obytná ulica) 6/20;
 - obojsmerná smerovo nerozdelená cesta - zjazdový chodník, s integrovanou funkciou automobilového, cyklistického a pešieho prístupu k objektom bývania;
 - obojstranne zelené pásy 5 m a chodníky 2 m;
- Profil „L“ - obytná ulica 8:
- cesta D1, upokojená komunikácia (tzv. obytná ulica) 6/20;
 - obojsmerná smerovo nerozdelená cesta - zjazdový chodník, s integrovanou funkciou automobilového, cyklistického a pešieho prístupu k objektom bývania a vyhradenými plochami pre parkovanie;

- obojstranne zelené pásy 2 - 5 m a chodníky 2 m; jednostranný pás pre parkovanie 2 m;
- Profil „M“ – Obytná ulica 9:
- cesta D1, upokojená komunikácia (tzv. obytná ulica) 6/20;
 - obojsmerná smerovo nerozdelená cesta - zjazdový chodník, s integrovanou funkciou automobilového, cyklistického a pešieho prístupu k objektom bývania a s vyhradenými plochami pre parkovanie;
 - zjazdový chodník 6 m a obojstranné parkovacie pásy 5 m;
- Profil „N“ - obytná ulica 10:
- cesta D1, upokojená komunikácia (tzv. obytná ulica) 6/20;
 - obojsmerná smerovo nerozdelená cesta - zjazdový chodník, s integrovanou funkciou automobilového, cyklistického a pešieho prístupu k objektom bývania a s vyhradenými plochami pre parkovanie;
 - zjazdový chodník 6 m a obojstranné parkovacie pásy 5 m; jednostranný chodník 2 m.

tab. 9: Pasport navrhovanej cestnej siete v riešenom území zóny

ÚP-Celok (označenie)	typ komunikácie (funkčná trieda)	dĺžka (m)	plocha (ha)
Šindolka I.	cesta B1	250	0,3666
	cesta C2	750	0,7142
	cesta C3	1163	1,0136
	cesta D1	1168	1,0386
spolu		3331	3,1330

V údajoch sú uvedené iba plochy komunikácií verejných priestorov, nie sú uvedené výmery plochy s významom námestia, chodníkov vo vnútroblokoch zástavby, prevádzkových obslužných plôch pri obytnej zástavbe a manipulačných plôch v priestore pri zariadeniach vybavenosti.

Cestné križovatky

Na hlavnej zbernej komunikácii v polohe cesty I. triedy je riešená okružná križovatka s dvomi jazdnými pruhmi na okruhu (projekt SSC) v križovaní s Prvosienkovou a Dražovskou ulicou a navrhovanou prípojnou komunikáciou do rozvojového územia pri potoku Dobrotka (územné rezerva).

V riešenom území sú riešené všetky cestné križovatky na komunikáciách funkčnej triedy C2 a C3 úrovňové priesečné. Podľa predpokladanej nízkej dopravnej záťaže a intenzity dopravy na týchto križovatkách nie je potreba na vstupoch do zóny riešiť rozšírenie o zaraďovacie pruhy.

Vnútrozónálne križovatky na komunikáciách funkčnej triedy C3 sú riešené úrovňové priesečné bez určenia prednosti jazdy (pravidlo pravej ruky). Na týchto križovatkách nie je požiadavka na rozšírenie o zaraďovacie pruhy.

Cestná svetelná signalizácia

Pri predpokladanej dopravnej záťaži a intenzite dopravy v obytnej zóne nie je potreba riešenia cestnej svetelnej signalizácie.

Zaťaženie komunikačnej siete a smerovanie automobilovej dopravy

Dopravné nároky v lokalite navrhovanej obytnej zóny Šindolka I. nebudú predstavovať také záťažové množstvá, z ktorých by vyplývala potreba robiť výpočet zaťaženia miestnych komunikácií a križovatiek. Okružná križovatka je zabezpečovaná realizačne, vrátane projektovej prípravy, správcom komunikácie t.j. SSC Bratislava v rámci rekonštrukcie daného úseku cesty I. triedy č.64. V projektovej dokumentácii je križovatka posúdená aj na dopravnú záťaž rozvojového územia zóny Šindolka I.

Mestská hromadná autobusová doprava

Na území vymedzenej zóny sa v jej kontakte v súčasnosti nachádzajú zastávky a trasy medzimestskej dopravy v polohe pri Dražovskej ceste, respektíve na ceste I. triedy č.64.

Návrh mestskej autobusovej dopravy

Návrh rieši trasy pre mestskú hromadnú autobusovú dopravu a lokalizáciu zastávok v optimalizovanej polohe tak, aby bola zabezpečená obslužnosť vymedzeného územia obytnej zóny s dostupnosťou k zastávkam mestskej hromadnej autobusovej dopravy do 10 minút pešej chôdze, čo je v reálnej vzdialenosti dĺžka 300-400m. Vo výkrese č. 3 Dopravná vybavenosť je okruh dostupnosti vymedzený rádiom 300m vzdušnej vzdialenosti od navrhovanej lokalizácie zastávky. Zastávky MHD sú navrhované zásadne v zastávkových záľivoch v dĺžkach pre dva autobusy. Na vymedzenom území zóny nebude umiestnená konečná zastávka MHD.

V navrhovanej trase mestskej autobusovej dopravy v priestore ulíc Dolnohorská, Prvosienkova a Dražovská je uvažovaná obojsmerná premávka autobusov. Trasa je vedená na miestnych cestách funkčnej triedy C2 a C3. Trasy sú vedené tak, aby bolo zabezpečené prepojenie obytnej zóny na centrum mesta a výrobnú zónu PP sever a v rámci územia zóny bolo zabezpečené prepojenie na lokálne centrá ÚP-Celku Šindolka.

Prímestská autobusová doprava

Prímestská autobusová doprava prechádza riešeným územím v jeho juhozápadnej okrajovej polohe. Prímestská autobusová doprava je vedená v trase hlavnej zbernej komunikácie B1, t.j. v trase cesty I/64 – Dražovská cesta. Zastávky prímestskej autobusovej dopravy sú lokalizované pri okružnej križovatke v kontaktnej polohe zastávok mestskej autobusovej dopravy (prestupové uzly na mestskú autobusovú dopravu).

Medzimestská autobusová doprava

Medzimestská autobusová doprava nie je predmetom riešenia a nie je limitovaná potrebou riešenia zastávok a trás v riešenom území. Trasovanie medzimestskej autobusovej dopravy môže byť vedené v kontakte riešeného územia po ceste I/51 (Šindolská trieda - mestská trieda B1) alebo po ceste I/64 (Dražovská cesta).

Statická doprava

Súčasný stav a charakteristika statickej dopravy v meste a na riešenom území

Na území mesta je problematika statickej dopravy diferencovaná v závislosti od významu jednotlivých funkčných častí územia. V súčasnom stave jednoznačne dominuje podiel zabezpečenia verejného parkovania státím na teréne. Verejné parkovanie vo formách viacúrovňových objektových parkovacích alebo garážovacích objektov na území mesta je realizované ojedinele. Parkovacia politika

mesta sa orientuje na riadenie parkovania na území celého mesta hlavne vo forme odstavných státí na teréne. Postupne sa presadzuje požiadavka pre všetky nové stavebné aktivity zabezpečiť a riešiť potreby normového parkovania na vlastnom pozemku.

Na vymedzenom území zóny nie sú v súčasnosti vymedzené žiadne plochy verejných parkovísk a nenachádzajú sa tu žiadne objekty tohto charakteru.

Návrh statickej dopravy na území zóny

Vo vymedzenom území pre funkciu obytnej zóny sa predpokladá umiestnenie funkčných prevádzok bývania v rodinných a blokových bytových formách zástavby v časti s polyfunkciou vybavenosti základného a vyššieho charakteru. Každá funkčná prevádzka má špecifické nároky na potreby zabezpečenia statickej dopravy.

Bilančný výpočtový predpoklad nárokov na kapacity statickej dopravy sú uvedené v tabuľkovej forme v územnom členení pre jednotlivé ÚPČasti a bloky zástavby. Východiskové podmienky pre výpočtové hodnoty sú definované pre stupeň motorizácie 1:3. Nižšie uvedené počty vychádzajú z výpočtov bilancii statickej dopravy pre navrhované funkcie, ktoré sú umiestnené v jednotlivých blokoch zástavby. Návrh predpokladá navrhovanie a umiestnenie potrebného počtu odstavovaných a parkujúcich vozidiel pre každý stavebný objekt alebo blok samostatne, tak aby nároky statickej dopravy boli uspokojené v každom stavebnom objekte alebo bloku v požadovanej kapacite. Podrobné výpočtové tabuľky pre jednotlivé objekty a bloky obytnej zástavby sú v samostatnej prílohe.

tab. 10: Výpočtové potreby parkovacích stání v zóne pre bývanie

Bývanie	počet bytov	počet obyvateľov	min. potreba parkovacích miest	optimálna (normová) potreba parkovacích miest	celková výpočtová potreba parkovacích miest
ÚP-Časť A	23	92	23	37	37
ÚP-Časť B	19	76	19	31	31
ÚP-Časť C	30	120	30	48	48
ÚP-Časť D	378	1135	378	454	454
ÚP-Časť E	428	1284	428	514	514
spolu	878	2707	878	1084	1084

tab. 11: Výpočtové potreby parkovacích stání v zóne pre vybavenosť

Vybavenosť	podlažná plocha (m ²)	predpokl. počet zamestnancov	potreba parkov. miest pre zamestnancov	potreba park. miest pre návštevníkov	celková výpočtová potreba parkovacích miest
ÚP-Časť A	0	0	0	0	0
ÚP-Časť B	0	0	0	0	0
ÚP-Časť C	0	0	0	0	0
ÚP-Časť D	3772	48	24	26	50
ÚP-Časť E	3166	38	19	20	39
spolu	6938	86	43	46	89

tab. 12: Výpočtové potreby parkovacích stání v zóne

Výpočtová potreba odstavných a parkovacích miest	minim. potreba park. miest	optimálna potreba parkovacích miest	celková výpočtová potreba parkovacích miest
bývanie v rodinných domoch	72	116	116
bývanie v bytových domoch	806	968	968
vybavenosť	89	89	89
spolu	967	1173	1173

Výpočtová potreba pre zabezpečenie statickej dopravy v jednotlivých ÚP-Častiach zástavby sú spracované na podklade bilančnej potreby statickej dopravy za jednotlivé objekty a bloky zástavby a ÚP-Časti v tabuľkovej forme – tabuľky sú obsahom samostatnej prílohy.

Navrhované priestorové podmienky v zástavbe a na verejných priestoroch môžu zabezpečiť parkovacie miesta takto:

ÚP-Časť A

- navrhované parkovacie garáže integrované v objektoch alebo umiestnené v samostatnej stavbe garáže pri objektoch rodinných domov23-37 miest
- navrhované parkovacie miesta na verejnej komunikácii 26 miest

ÚP-Časť B

- navrhované parkovacie garáže integrované v objektoch alebo umiestnené v samostatnej stavbe garáže pri objektoch rodinných domov19-31 miest
- navrhované parkovacie miesta na verejnej komunikácii 7 miest

ÚP-Časť C

- navrhované parkovacie garáže integrované v objektoch rodinných domov v radovej forme zástavby 12-19 miest
- navrhované parkovacie garáže integrované v objektoch alebo umiestnené v samostatnej stavbe garáže pri objektoch rodinných domov18-29 miest
- navrhované parkovacie miesta na verejnej komunikácii 20 miest

Poznámka: pri rodinnej zástavbe je možné krátkodobu parkovať na verejnej komunikácii (cesta alebo na obytnej ulici) aj mimo vyhradenej polohy pre parkovanie, ak budú dodržané dopravné predpisy z hľadiska obmedzovania prevádzky a pohybu na komunikácii, tieto kapacity nie sú vyčísľované.

ÚP-Časť D

- navrhované parkovacie garáže integrované v objektoch obytnej zástavby alebo v priestoroch pod terénom 402-478 miest
- navrhované parkovacie plochy – parkoviská na teréne umiestnené na pozemku v bloku obytnej a polyfunkčnej zástavby 26 miest
- navrhované parkovacie miesta na verejnej komunikácii 73 miest

ÚP-Časť E

- navrhované parkovacie garáže integrované v objektoch obytnej zástavby alebo v priestoroch pod terénom 447-533 miest
- navrhované parkovacie plochy – parkoviská na teréne umiestnené na pozemku v bloku obytnej a polyfunkčnej zástavby 49 miest
- navrhované parkovacie miesta na verejnej komunikácii146 miest

Tab. č. 13: Návrh kapacít parkovacích garáží a parkovísk v PF-Celku Šindolka I.

ÚP-Časť	garážovacie a parkovacie miesta na stavebných pozemkoch		na verejnom priestore	spolu návrh parkovacích a garážovacích miest minim.(maxim.)	
	v objekte alebo v bloku				
	minimálne	maximálne	na teréne		
A	23	37	-	26	49 (63)
B	19	31	-	7	26 (38)
C	30	48	-	20	50 (68)
D	402	478	26	73	501 (577)
E	447	533	49	146	642 (728)
spolu	921	1127	75	272	1268 (1474)

V obytnej zóne podľa výpočtových údajov je treba zabezpečiť celkom 1 173 miest pre statickú dopravu. Návrh rieši v zóne Šindolka I. parkovacie a garážovacie potreby v kapacite minimálne 1268 parkovacích a garážovacích miest a maximálne 1474 parkovacích a garážovacích miest. Návrh vytvára podmienky pre vyšší počet miest statickej dopravy celkom o 95 miest pri minimálnej požiadavke a o 301 miest pri maximalistických nárokoch na statickú dopravu.

Nároky na statickú dopravu pre jednotlivé funkčné prevádzky budú zabezpečované takto:

- potreby pre zložky bývania v samostatne stojacich rodinných domoch bude nutné zabezpečovať v rámci ich stavebných pozemkov integrovaním do objektov alebo formou samostatne umiestnených parkovacích garáží na pozemku jednotlivých rodinných domov, potrebu krátkodobého a príležitostného stánia bude možné zabezpečiť na vymedzených parkovacích stániach pozdĺž prístupových a obslužných komunikácií a obmedzene na ploche verejných komunikácií a obytných ulíc pri rodinných domoch,
- potreby pre zložky bývania v radových rodinných domoch bude nutné zabezpečovať v rámci ich stavebných pozemkov integrovaním garáží do objektov jednotlivých rodinných domov, potrebu krátkodobého a príležitostného stánia bude možné zabezpečiť na vymedzených parkovacích stániach pozdĺž prístupových a obslužných komunikácií a obmedzene na ploche verejných komunikácií a obytných ulíc pri rodinných domoch,
- potreby pre zložky bývania v bytových domoch bude nutné zabezpečovať v rámci ich stavebných pozemkov, prípadne objektov bytových domov formou parkovacích garáží integrovaných do stavby, potrebu krátkodobého a príležitostného stánia bude možné zabezpečiť na vymedzených parkovacích stániach pozdĺž prístupových a obslužných komunikácií pri bytových domoch,
- potreby pre dlhodobé stánie pre zložky vybavenosti (potreby pre zamestnancov) bude nutné zabezpečovať v rámci pozemkov ich integrovaním do polyfunkčných stavebných objektov formou parkovacích garáží, alebo stání na teréne – minimálne v normou požadovanej potrebe pre konkrétne druhy zariadení vybavenosti, potrebu pre krátkodobé stánie návštevníkov malých a drobných prevádzok bude zabezpečená v rámci vymedzených parkovacích pruhov na hlavných prístupových a obslužných komunikáciách,
- krátkodobú potrebu na parkovanie náhodných návštevníkov územia bude možné zabezpečiť v rámci vymedzených odstavných parkovacích pruhov pozdĺž hlavných komunikácií.

V riešenom území bude treba diferencovane riešiť požiadavky a potreby statickej dopravy z hľadiska verejnej potreby a prevádzkovej potreby. Pri rozhodovanom konaní bude treba smerovať jednoznačné požiadavky na zabezpečenie normovej potreby (ale aj reálnej potreby) parkovacích (garážovacích) stání jednotlivých prevádzkových celkov v progresívnych formách na vlastných plochách, alebo v rámci vlastných objektov.

Návrh predpokladá, že dlhodobé odstavovanie osobných vozidiel sa bude realizovať v garážach pri rodinných domoch a v skupinových parkovacích garážach umiestnenými pod obytnými a polyfunkčnými objektmi. Požiadavky na krátkodobé parkovanie sa budú riešiť na parkoviskách umiestnených na teréne v rámci vnútroblokov zástavby a pozdĺž uličných koridorov.

V rámci projektovej prípravy bude statická doprava riešená podľa potrieb jednotlivých objektov v rámci každého stavebného bloku.

Dopravné zariadenia

Vo vymedzenej zóne sa v súčasnosti nenachádzajú žiadne dopravné zariadenia. V riešenom území nie je prípustné umiestňovať dopravné zariadenia charakteru prevádzkových dvorov pre autobusovú a mestskú hromadnú dopravu, staníc autobusovej dopravy, alebo nákladnej automobilovej prepravy a autoservisov.

Prevádzkové zariadenia typu autopredajní a autosalónov majú charakter prevádzok vybavenosti. Ich umiestnenie nie je prípustné v polyfunkčnej zástavbe.

Ochranné pásma cestných komunikácií a zariadení

V kontakte s riešeným územím je vedená trasa cesty I. triedy (I/64) - pre cesty I. triedy je vymedzené ochranné pásmo mimo hranicu zastavaného územia 50m od osi príľahlej vozovky.

V riešenom území sú navrhované miestne komunikácie pre ktoré v zastavanom území platí ochranné pásmo pre umiestňovanie stavieb minimálne 6m od okraja vozovky. V okolí úrovňových križovatiek ciest sú hranice cestných ochranných pásiem určené zvislými plochami, ktorých poloha je daná rozľadovými trojuholníkmi (podľa príslušnej normy).

V ochranných pásmach ciest je zakázaná alebo obmedzená činnosť, ktorá by mohla ohroziť cesty alebo prevádzku na nich.

3.2.3.2 Návrh cyklistickej dopravy

V regionálnych súvislostiach je na území mesta špecifikovaná ponitrianska cyklotrasa v smerovaní po pravom brehu rieky Nitra a vodného toku Dobrotka v úseku Komárno – Nové Zámky – Nitra – Topoľčany. V navrhovanej trase nie sú zatiaľ realizované žiadne technické úpravy. Vo vymedzenom území obytnej zóny Párovské lúky a čiastočne aj v riešenom území zóny Šindolka I. sú vhodné územné morfológické podmienky pre využitie cyklistickej dopravy, či už pre účelové denné, alebo rekreačné potreby.

V rámci rozvojových zámerov sa predpokladá využitie cyklistickej dopravy ako:

- účelovej – cieľovej dopravy pre dosažiteľnosť zariadení vybavenosti a práce;
- rozptyľovej dopravy zameranej na rekreačný pohyb v lokálnom mestskom a obytnom prostredí;
- cykloturistiky na miestnej a regionálnej úrovni.

Rozvoj cyklistickej prepravy bude viazaný na doprané a technické podmienky, ktoré sa vytvoria na území mesta pre cyklistickú dopravu, t.j. vhodné, kvalitné a bezpečné trasy a zariadenia pre cyklistické potreby.

Návrh rieši v rámci zóny Šindolka I. umiestnenie a vytvorenie cyklistických trás a chodníkov v polohe na Dolnohorskej, Prvosienkovej a Dražovskej ulici. Táto trasa bude zapájať riešené územie do systému cyklotrás na území mesta.

V riešenom území sú navrhované cyklistické chodníky v trasách ciest funkčnej triedy C2 – Dolnohorská a Prvosienková ulica a C3 – Dražovská ulica. Cyklistické chodníky sú navrhované jednostranne pozdĺž Dolnohorskej a Dražovskej ulice a obojstranne pozdĺž Prvosienkovej ulice v šírke 1,5m oddelené od cesty zeleným pásom. V priestoroch miestnych ulíc s cestou funkčnej triedy C3 a D1 sa bude využívať pre pohyb cyklistov dopravná cestná komunikácia na ktorej je možné vyznačiť jazdný chodník pre cyklistov.

3.2.3.3 Pešia doprava

V riešenej zóne sa v súčasnosti nenachádzajú z hľadiska mesta a lokality žiadne významné pešie trasy. Peší pohyb v území je zabezpečovaný po telese cesty účelovej komunikácie.

Rozvojový potenciál územia zóny predpokladá kontinuitu priestorového rozvoja mesta v stavebnej aj dopravnej štruktúre a vyvoláva potrebu prehodnotenia jestvujúcich a návrh nových peších vstupov do budúceho obytného územia zóny.

Návrh pešej dopravy

Problematika pešej dopravy všeobecne

Potreba pešieho pohybu v integrácii a koncentrácii životných funkcií mesta sa bude zvyšovať. Ako základný pohybový prejav človeka má peší pohyb dôležitú úlohu v oblasti spoločenských vzťahov mestského života, v užšom obytном prostredí je dominantnou zložkou pohybových aktivít. Intenzita a miera jeho časovej nepretržitosti v priestoroch bývania charakterizuje ich stupeň mestskosti. Z hľadiska polohy pešieho života v štruktúre bývania možno rozlišovať

- oblasť prvotného pešieho pohybu, ako primárnu sféru spoločenských vzťahov v najtesnejšom spojení s miestom bývania,
- oblasť dynamického pešieho pohybu, ako intenzívnu sféru spoločenských kontaktov v polyfunkčných priestoroch bývania.

Dominantnosť pešieho pohybu je závislá od veľkosti obytného územia, respektíve merítka jeho priestorovo-funkčných súvislostí, teda vnútorných priestorových vzťahov. Peší pohyb môže byť dominantným druhom dopravy, pokiaľ vzdialenosť nepresahuje 1 km. V polohe bývania, hlavne z hľadiska jeho spoločenskej vybavenosti, peší pohyb postačuje, pokiaľ je zabezpečená škála základných potrieb v prijateľnej dostupnosti. Ľudia sa v meste pohybujú i na väčšie vzdialenosti. Tento faktor je však ovplyvnený atraktivnosťou trasy a jej fyzickou náročnosťou a v nemalej miere aj vzťahom k trasám hromadnej dopravy. Z hľadiska tvorby priestorov pešieho pohybu si musíme uvedomiť psychologický aspekt užívateľov, ktorý v zásade spočíva v tom, že

- chodci idú najjednoduchšou trasou, ktorá ich vedie a poskytuje im zážitok z urbanizovaného priestoru, i keď nie je vždy najkratšia,
- z orientačno-identifikačného hľadiska idú chodci obyčajne k prvej dojmovo vyššie účinnejšej trase a nechajú sa ňou viesť až po cieľové miesto kam chcú ísť,
- voľba trasy pešieho pohybu je závislá na atraktivnosti a zaujímavosti. Atraktívnejšia trasa dojmovo skracuje vzdialenosť, zdá sa byť topograficky kratšia ako v skutočnosti kratšia neatraktívna trasa. Myslená vzdialenosť nezodpovedá vždy skutočnej vzdialenosti v kilometroch, alebo časových reláciách.

V priestoroch bývania sa z hľadiska funkcie a obsahu uplatnia dve stránky pešieho pohybu a to stránka účelového pešieho pohybu a rekreačného pešieho pohybu. Účelový peší pohyb zabezpečuje aktívnu väzbu chodca na vopred určený cieľ (za pracoviskom, za vybavenosťou). Tok pešieho života má racionálnu podstatu vopred určeného cieľa a dotýka sa dvoch priestorových foriem, vymedzujúcich charakter jednocúčelového využitia (v bývaní sa uplatňujúceho výnimočne pri špecifických vybavenostných zariadeniach vo forme predpriestorov športovo-rekreačných areálov, nákupných stredísk, ...), alebo polyfunkčného využitia s najplnším uplatnením v polohe vybavenostnej sféry bývania s možnosťou vykonávania rôznorodých plošne a priestorovo previazaných funkčných aktivít. Účelový peší pohyb sa stáva prostriedkom pre zabezpečenie toku života v gradácii k ohniskám „nasávania“ a prostriedkom pre tvorbu diferencovanej mestskosti priestorov. Komunikácie, na ktorých sa takýto peší pohyb realizuje, vyžadujú pevnú osnovu. Rekreačný pohyb je špecifickým v polohe bývania, s menej podstatným vzťahom k cieľu pohybu, žiada si voľnejšie trasovanie peších komunikácií, avšak v atraktívnom urbanizovanom a prírodnom prostredí.

Návrh riešenia pešej dopravy

Návrh ÚPN zóny rieši priestory pre peší pohyb vo forme

- námestia, priestorového prvku pre peší pohyb,
- chodníkov pre peších v priestoroch dopravných ulíc,
- ciest s ukludnenou dopravou v obytných blokoch s integrovaným využívaním pre dopravný obslužný a peší pohyb (tzv. obytné ulice),
- rozptýlové plochy a chodníky v obytnej zeleni v rámci vnútroblokovej zástavby.

Priestor námestia je pre výhľadové sformovanie definovaný v polohe okolo okružnej križovatky na Dražovskej ceste. Tu je predpoklad na vznik významného jadrového lokálneho ťažiskového spoločenského priestoru s dominanciou pešieho pohybu.

Chodníky pre peších v priestoroch dopravných ulíc sú navrhované v súbehu obojstranne po stranách cestných komunikácií a zabezpečujú prístup k objektom bývania a zariadeniam vybavenosti.

V priestoroch s vybavenostnou funkciou v parteri objektov sú chodníky pričlenené k fasádam objektov. V priestoroch s funkciou bývania je peší chodník oddelený od fasád objektov bytových domov pásom zelene. Chodníky pre peších sú riešené v parametroch od 1,5 m do 4 až 10 m v závislosti od predpokladanej intenzity pešieho pohybu v konkrétnom priestore ulice, v zásade sa parameter šírky chodníka zvyšuje so spoločenským a dopravným významom ulice. Základné parametre peších chodníkov v uličnom priestore sú zdokumentované v katalógu štandardných profilov ulíc a miestnych komunikácií. Križovania peších prechodov s dopravnou cestou sú riešené úrovňovými prechodmi.

Cesty s upokojenou dopravou sú novokoncipovaným druhom komunikačných priestorov na úrovni obslužných a prístupových komunikácií v obytnej zástavbe s nízkou intenzitou automobilovej dopravy, v ktorých dochádza k integrácii a symbióze pešej a automobilovej dopravy. Automobilová doprava tu bude mať

obmedzenú rýchlosť (15-20 km/h) a to nielen legislatívne, ale aj architektonicko-stavebnou úpravou vozovky a koncepcno-dopravným riešením zabezpečujúcim prístup, prejazd a obsluhu pre potreby miestneho obyvateľstva. Z aspektu hierarchie priorít je uprednostnený peší pohyb, pričom je pre bývajúcce obyvateľstvo zabezpečená možnosť využívať motorové vozidlá, bez ohrozenia chodcov aj priamo v mieste bývania. Takáto forma sleduje zlepšenie dopravných podmienok a vo vzťahu k doprave aj podmienok života v priestoroch bývania. Cesty s upokojenou dopravou sú navrhované v blokoch obytnej rodinnej a v medziblokoch obytnej bytovej zástavby vo forme prístupových a obslužných komunikácií vo funkčnej triede D1 (tzv. obytné ulice) v parametroch podľa lokálnej potreby, resp. vo všeobecne špecifikovanej kategórii komunikácie MO 6 -11,5/20. „Obytné ulice“ je vhodné robiť, ak dĺžka ich komunikačných priestorov, resp. prístupová vzdialenosť ku komunikáciám zberného charakteru sa pohybuje v rozmedzí od 200m (s prístupom z jedného smeru – bodu napojenia), až do 800m (s prístupom z min. dvoch smerov – bodov napojenia).

Rozptýlové plochy a chodníky pre peší pohyb budú riešené v rámci vnútroblokov obytnej zástavby. Riešenie bude predmetom projektu stavebnej štruktúry - jednotlivých blokov zástavby, z tohto dôvodu nie sú tieto pešie komunikácie v podrobnosti zakreslené v návrhu ÚPN zóny.

3.2.3.4 Železničná doprava

Železničné trate a ani ich ochranné pásma neprechádzajú vymedzeným územím riešenej zóny a nenachádzajú sa ani v jej blízkosti. Rozvojové zámery železníc na území mesta sa nebudú priamo dotýkať riešeného územia obytnej zóny Šindolka I.

3.2.3.5 Letecká doprava

Letecká prevádzka na území mesta Nitre je zastúpená letiskom v mestskej časti Janíkovce. Rozvojové záujmy letiska vzhľadom na svoju polohu nemajú žiaden priamy vplyv na vymedzené územie zóny. Pre rozvojové aktivity zóny je obmedzujúcim faktorom ochranné pásmo letiska s výškovým obmedzením stavieb.

Ochranné pásmo letiska s výškovým obmedzením stavieb

Ochranné pásma pre letisko Janíkovce boli stanovené pre daný charakter a funkcie letiska Štátnou leteckou inšpekciou za účelom bezpečnosti leteckej prevádzky rozhodnutím Ministerstva dopravy Praha zn. 02772/65-20 zo dňa 13.12.1965. Vzletové roviny letiska dotýkajúce sa riešeného územia sú zakreslené vo výkrese č. 2b: výkres priestorovej a funkčnej regulácie a vo výkrese č. 3: Verejná dopravná infraštruktúra.

Ochranné pásmo letiska s výškovým obmedzením stavieb je určené:

- šíkmou prekážkovou rovinou vzletových a približovacích priestorov, v tvare lichobežníka, stúpajúcimi v pomere 1:70 od koncov ochranného pásma so zákazom stavieb smerom od letiska až do výšky 335 m.n.m., kde končí prienikom s vonkajšou vodorovnou prekážkovou rovinou. Bočné strany lichobežníkov zvierajú s okrajmi pásma zo zákazom stavieb uhol 15°. Vnútorne uššie strany lichobežníkov majú šírku kratších strán ochranného pásma zo zákazom stavieb na ktoré nadväzujú. Výška koncov ochranných pásiem u vzletového a pristávacieho a pristávacieho pásu je 135 m.n.m.;
- vnútornou vodorovnou prekážkovou rovinou ohraničenou kružnicou o polomere 5000m vo výške 40 m nad priemernou výškou letiska t.j. 175 m.n.m so stredom umiestneným na zvislici prechádzajúcou vzťažným bodom letiska;
- bočnými prechodovými prekážkovými rovinami stúpajúcimi von od okrajov ochranného pásma so zákazom stavieb a od okrajov šikmých prekážkových rovín vzletových a približovacích priestorov v sklone 1:10 až k ich priesečníku s vnútornou prekážkovou rovinou a kuželovou prekážkovou rovinou;
- kuželovou prekážkovou plochou nadväzujúcich na vnútornú vodorovnú prekážkovú rovinu a stúpajúcim a stúpajúcu smerom von od jej obvodu v sklone 1:25 až do výšky 200m nad priemernú výšku letiska t.j. 335 m.n.m.

V ochrannom pásme s výškovým obmedzením stavieb nie je dovolené realizovať stavby alebo zariadenia alebo vysádzať porasty a umiestňovať predmety, ktoré by presahovali určenú výšku.

Zámer realizácie zástavby v riešenom území predpokladá limitnú výšku pri 6.NP cca 22 m od upraveného terénu, čo pri osadení najvyšších stavieb na upravený terén v dolnej časti riešeného územia predstavuje úroveň 186 m.n.m. (UT max. 164 m.n.m. + 22m). Realizácia zástavby v riešenom území v jeho najvyššej polohe predpokladá limitnú výšku pri 2.NP cca 10 m od upraveného terénu, čo pri osadení najvyšších stavieb na upravený terén v hornej časti riešeného územia predstavuje úroveň 193 m.n.m. (UT max. 183 m.n.m. + 10m). Vo vymedzenej polohe riešenej zóny je udané výškové obmedzenie stavieb nad 220 m.n.m. – predpokladaná zástavba nebude zasahovať do úrovne výškového obmedzenia stavieb.

3.2.3.6 Vodná doprava

Súčasný stav vodnej dopravy

V súčasnosti sa rieka Nitra z hľadiska lodnej dopravy nevyužíva, poskytuje iba rekreačný spôsob využitia. Rieka Nitra, ktorá je významným krajinným prvkom však ani svojimi šírkovými a vodnými pomermi neumožňuje jej využitie pre hospodársku lodnú plavbu.

Návrh nepredpokladá rozvoj vodnej dopravy na rieke Nitre, čo znamená, že nie sú predpisované podjazdné výšky mostov nad hladinou rieky pre prípadnú plavbu hospodárskych a dopravných pravidiel akéhokoľvek druhu.

Využitie rieky Nitra pre dopravu umožňuje iba športové a turistické využitie toku pre malé rekreačné a športové plavidlá v úseku na území mesta Nitra.

Obytná zóna Šindolka I. neleží v kontaktnom území vodného toku rieky a nemá vplyv na spôsob využitia vodného toku rieky Nitra.

3.2.4 PODMIENKY UMIESTŇOVANIA VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA

3.2.4.1 Zásobovanie vodou

Zásobovanie mesta pitnou vodou a vodné zdroje

Mesto Nitra od roku 1992 nemá vlastné vodné zdroje, ktoré by boli využívané pre potreby mesta na zásobovanie pitnou vodou. Vodné zdroje v lokalite Párovské lúky (Horné Lúky) sú vyradené z prevádzky. Mesto Nitra je zásobované

pitnou vodou prostredníctvom diaľkových vodovodov - Ponitrianskeho skupinového vodovodu a vodovodu Jelka – Galanta – Nitra.

Ponitriansky skupinový vodovod (PnSV) je vedený v lokalite Párovské lúky v polohe vedľa potoka Dobrotky - po vybudovaní prívodu vody z diaľkového vodovodu Gabčíkovo - vetva Nové Zámky - Vráble a vodojemu Nitra, bude voda dodávaná opačne, späť do PnSV, čiže z pôvodného prívodného potrubia pre Nitru sa stane prívodné potrubie pre obce na Hornej Nitre.

V lokalite Párovské lúky sa nachádzajú vodné zdroje. Vodné zdroje v lokalite Párovské lúky (Horné Lúky) sa v súčasnosti nevyužívajú pre pitné účely pretože nevyhovujú norme pre pitnú vodu. Obsahujú nad normou stanovenú hodnotu množstvo železa, mangánu a ťažkých kovov. Studne sú odstavené z prevádzky od roku 1981. Rozhodnutím Obvodného úradu životného prostredia, odborom ochrany zložiek životného prostredia č.j.: A/2004/02569 – 003/F10 a A/2005/00193 – 005/F10 vydaným dňa 01.03.2005 bola vydaná verejná vyhláška o zrušení pásiem hygienickej ochrany II° vodného zdroja vodovodného systému Nitra – Párovské lúky. Pásmo hygienickej ochrany I° vodného zdroja vodovodného systému Nitra – Párovské lúky nebolo zrušené a musí byť v danom území zachované.

Stav vodovodnej siete v riešenom území

V riešenom území sa v súčasnosti nenachádzajú žiadne vodovodné rozvody. V okrajovej polohe riešeného územia na Dolnohorskej ulici je uložený verejný vodovod v profile PVC DN 100. Zrealizovaný je prepojavací vodovod z vodojemu Lupka uložený v polohe Dražovskej ulice v profile PVC DN 200. V súčasnosti je okolité územie zásobované vodou z existujúcich vodojemov umiestnených na Zobore. Cez riešené územie prechádza hranica tlakových pásiem vodovodu. Riešené územie v spodnej časti spadá do 1. tlakového pásma vodovodu a v hornej časti do 2. tlakového pásma. V 2. tlakovom pásme, pred zrealizovaním prepojovacieho vodovodu, boli nedostačujúce tlakové pomery na zásobovanie existujúcich a prípadne navrhovaných objektov vodou. Výstavba prepojovacieho vodovodu DN 200 na Dražovskej ulici zabezpečila priaznivé tlakové pomery vo vodovodnej sieti v lokalite Šindolka.

Zdrojom pitnej a úžitkovej vody v riešenom území bude zrealizovaný prepojavací vodovod z vodojemu Lupka.

Bilančná potreba vody

Výpočet bilančnej potreby vody pre obytnú zónu Šindolka I. je urobený pre stavebne vyťažené územie podľa návrhu ÚPN zóny. Výpočtová potreby vody podľa jednotlivých ÚP-Častí je uvedená v tabuľke č.14. Pri výpočte sa vychádzalo z Vyhlášky č. 684/2006 Z.z. MŽP SR, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o technických požiadavkách na návrh, projektovú dokumentáciu a výstavbu verejných vodovodov a verejných kanalizácií.

Potreba vody podľa vyhlášky č. 684/2006 Z.z. MŽP SR pre navrhovanú obytnú zónu s predpokladaným počtom obyvateľov 2791, pri spotrebe 145 l na 1 osobu za deň a predpokladaný počet 70 zamestnancov v službách, pri spotrebe 60 l na osobu za deň je:

- priemerná denná potreba vody Q p = 408 895 l/deň
- maximálna denná potreba vody Q m = 531 564 l/deň
- maximálna hodinová potreba vody Q h = 46 140,33 /hod=12,82 l/s
- ročná potreba vody Q rok = 149 248,5 m3

tab. č. 14: Výpočtová potreba vody – obytná zóna Šindolka I.

ÚP-Časť	Počet obyv.	Priemerná denná spotreba vody (l/deň)	Maximálna denná spotreba vody (l/deň)	Maximálna hodinová spotreba vody (l/hod)	Maximálna hodinová spotreba vody (l/sec)
A					
A1	4	580	574,00	56,55	0,02
A2	4	580	574,00	56,55	0,02
A3	4	580	574,00	56,55	0,02
A4	4	580	574,50	56,55	0,02
A5	4	580	574,50	56,55	0,02
A6	4	580	574,50	56,55	0,02
A7	4	580	574,00	56,55	0,02
A8	4	580	574,00	56,55	0,02
A9	4	580	574,00	56,55	0,02
A10	4	580	574,50	56,55	0,02
A11	4	580	574,50	56,55	0,02
A12	4	580	574,50	56,55	0,02
A13	4	580	574,00	56,55	0,02
A14	4	580	574,00	56,55	0,02
A15	4	580	574,00	56,55	0,02
A16	4	580	574,50	56,55	0,02
A17	4	580	574,50	56,55	0,02
A18	4	580	574,50	56,55	0,02
A19	4	580	574,00	56,55	0,02
A20	4	580	574,00	56,55	0,02
A21	4	580	574,00	56,55	0,02
A22	4	580	574,50	56,55	0,02
A23	4	580	574,50	56,55	0,02
Spolu	92	13340	17342,00	1300,65	0,36

ÚP-Časť	Počet obyv.	Priemerná denná spotreba vody (l/deň)	Maximálna denná spotreba vody (l/deň)	Maximálna hodinová spotreba vody (l/hod)	Maximálna hodinová spotreba vody (l/sec)
B					
B1	4	580	7564,00	56,55	0,02
B2	4	580	7564,00	56,55	0,02
B3	4	580	7564,00	56,55	0,02
B4	4	580	7564,00	56,55	0,02

B5	4	580	7564,00	56,55	0,02
B6	4	580	7564,00	56,55	0,02
B7	4	580	7564,00	56,55	0,02
B8	4	580	7564,00	56,55	0,02
B9	4	580	7564,00	56,55	0,02
B10	4	580	7564,00	56,55	0,02
B11	4	580	7564,00	56,55	0,02
B12	4	580	7564,00	56,55	0,02
B13	4	580	7564,00	56,55	0,02
B14	4	580	7564,00	56,55	0,02
B15	4	580	7564,00	56,55	0,02
B16	4	580	7564,00	56,55	0,02
B17	4	580	7564,00	56,55	0,02
B18	8	1160	1508,00	113,10	0,04
Spolu	76	11020	14326,00	1074,45	0,30

ÚP-Časť	Počet obyv.	Priemerná denná spotreba vody (l/deň)	Maximálna denná spotreba vody (l/deň)	Maximálna hodinová spotreba vody (l/hod)	Maximálna hodinová spotreba vody (l/sec)
C					
C1	4	580	754,00	56,55	0,02
C2	4	580	754,00	56,55	0,02
C3	4	580	754,00	56,55	0,02
C4	4	580	754,00	56,55	0,02
C5	4	580	754,00	56,55	0,02
C6	4	580	754,00	56,55	0,02
C7	4	580	754,00	56,55	0,02
C8	4	580	754,00	56,55	0,02
C9	4	580	754,00	56,55	0,02
C10	4	580	754,00	56,55	0,02
C11	4	580	754,00	56,55	0,02
C12	4	580	754,00	56,55	0,02
C13	4	580	754,00	56,55	0,02
C14	4	580	754,00	56,55	0,02
C15	4	580	754,00	56,55	0,02
C16	4	580	754,00	56,55	0,02
C17	4	580	754,00	56,55	0,02
C18	4	580	754,00	56,55	0,02
C19	4	580	754,00	56,55	0,02
C20	4	580	754,00	56,55	0,02
C21	4	580	754,00	56,55	0,02
C22	4	580	754,00	56,55	0,02
C23	4	580	754,00	56,55	0,02
C24	4	580	754,00	56,55	0,02
C25	4	580	754,00	56,55	0,02
C26	4	580	754,00	56,55	0,02
C27	4	580	754,00	56,55	0,02
C28	4	580	754,00	56,55	0,02
C29	4	580	754,00	56,55	0,02
C30	4	580	754,00	56,55	0,02
Spolu	120	17400	22620,00	1696,50	0,47

ÚP-Časť	Počet obyv.	Priemerná denná spotreba vody (l/deň)	Maximálna denná spotreba vody (l/deň)	Maximálna hodinová spotreba vody (l/hod)	Maximálna hodinová spotreba vody (l/sec)
D					
D1	84	12180	15834,00	1385,48	0,38
D2	153	22185	28840,50	2523,54	0,70
D3	90	13050	16965,00	1484,44	0,41
D4	120	17400	22620,00	1979,25	0,55
D5	198	28710	37323,00	3265,76	0,91
D6	132	19140	24882,00	2177,18	0,60
D7	57	8265	10744,50	940,14	0,26
D8	132	19140	24882,00	2177,18	0,60
D9	169	24505	31856,50	2787,44	0,77
Spolu	1135	164575	213947,50	18720,41	5,20

ÚP-Časť	Počet obyv.	Priemerná denná spotreba vody (l/deň)	Maximálna denná spotreba vody (l/deň)	Maximálna hodinová spotreba vody (l/hod)	Maximálna hodinová spotreba vody (l/sec)
E					
E1	66	9570	12441,00	1088,59	0,30
E2	75	10875	14137,50	1237,03	0,34
E3	33	4785	6220,50	544,29	0,15
E4	66	9570	12441,00	1088,59	0,30
E5	33	4785	6220,50	544,29	0,15
E6	114	16530	21489,00	1880,29	0,52
E7	72	10440	13572,00	1187,55	0,33
E8	102	14790	19227,00	1682,36	0,47

E9	108	15660	20358,00	1781,33	0,49
E10	153	22185	28840,50	2523,54	0,70
E11	153	22185	28840,50	2523,54	0,70
E12	123	17835	23185,50	2028,73	0,56
E13	186	26970	35061,00	3067,84	0,85
Spolu	1284	186180	242034,00	21177,98	5,88

ÚP-Časť D-E	Počet prac.	Priemerná denná spotreba vody (l/deň)	Maximálna denná spotreba vody (l/deň)	Maximálna hodinová spotreba vody (l/hod)	Maximálna hodinová spotreba vody (l/sec)
vybav.	70	4200	5460,00	982,80	0,27
Spolu	70	4200	5460,00	982,80	0,27

ÚP-Celok Šindolka	Počet obyv. a zam	Priemerná denná spotreba vody (l/deň)	Maximálna denná spotreba vody (l/deň)	Maximálna hodinová spotreba vody (l/hod)	Maximálna hodinová spotreba vody (l/sec)
A	92	13340	17342,00	1300,65	0,36
B	76	11020	14326,00	1074,45	0,30
C	120	17400	22620,00	1696,50	0,47
D	1135	164575	213947,50	18720,41	5,20
E	1284	186180	242034,00	21177,98	5,88
vybav.	70	4200	5460,00	982,80	0,27
Spolu	2777	396715	515729,50	44952,79	12,48

Návrh vodovodnej siete

Územie zóny je v 1. a 2. tlakovom pásme vodovodu. Hlavnú vetvu tvorí jestvujúci prípojný vodovod z vodojemu Lupka z potrubia PVC DN 200 nachádzajúci sa v juhozápadnej časti riešeného územia v polohe Dražovskej ulice. V bodoch napojenia budú osadené sekčné uzávery príslušnej dimenzie. Taktiež aj v mieste prepojenia jednotlivých vodovodných rádov budú osadené sekčné uzávery v každom smere prúdenia. Trasa navrhovaného vodovodu bude vedená prevažne pod plánovanými chodníkmi a zelenými pásmi. Vránci lokality Šindolka I. príde k zokruhovaniu vodovodov na Drážovskej ulici a Dolnohorskej ulici. Na trase vodovodu budú osadené podzemné hydranty vo vzdialenosti každých 80m, ktoré budú slúžiť na odvzdušnenie a odkalenie potrubia. K navrhovanej zástavbe budú vybudované vodovodne prípojky príslušnej dimenzie. Vodovodné prípojky budú ukončené vo vodomerných šachtách, kde budú osadené vodomerné zostavy pre jednotlivé stavebné objekty. V navrhovanej lokalite Šindolka I bude vybudovaný hlavný vodovodný rád DN150 z ktorého budú napojené vedľajšie vodovodné rády DN100. Navrhovaný vodovod bude v rámci navrhovanej lokality zokruhovaný. Vránci tejto lokality príde k vybudovaniu vodovodných rádov v profile DN150 o predpokladanej dĺžke1400 m a v profile DN100 o predpokladanej dĺžke1070m.

Potrubie vodovodného rozvodu sa uloží do štrkopieskového lôžka hrúbky 15cm, nad potrubie sa uloží vyhľadávací vodič AY 6mm2 pripevnený na potrubie samolepiacou páskou. Vodič bude vyvedený do poklopov hydrantov. Na trase budú umiestnené podzemné hydranty. Rozmiestnenie hydrantov je navrhnuté vo výkresovej časti - výkres č. 4b Vodné hospodárstvo. V miestach odbočiek, smerových lomov a pätkových kolien budú vybudované oporné betónové bloky. Výška krytia vo voľnom teréne sa pohybuje od 1,0 m po 1,5 m. Pre navrhovaný vodovodný rozvod budú použité tlakové rúry z PE100 SDR17 PN10.

Ochranné pásmo vodárenských zariadení

Ochranné pásmo vodovodných potrubí:

V rámci ochrany vodovodnej siete sa požaduje dodržať pásma ochrany verejných vodovodov v zmysle zákona č. 442/2002 Z.z. § 19. Ochranné pásmo vodovodného potrubia s priemerom do 500mm je najmenej 1,5m od vonkajšieho okraja potrubia horizontálne na obidve strany. V tomto pásme je vylúčená zástavba a stavebnú činnosť je možné vykonávať len so súhlasom prevádzkovateľa. Do priestoru vymedzeného ochranného pásma musí byť voľný prístup pre údržbu vodovodnej siete.

3.2.4.2 Odvádzanie a čistenie odpadových vôd

Kanalizačná sieť mesta

Mesto Nitra má na svojom území vybudovanú jednotnú kanalizačnú sieť s odľahčovacími komorami na hlavných zberačoch, s vyústením do rieky Nitra a s vyústením zberačov cez hlavný zberač A do mestskej ČOV, umiestnenej na juhovýchodnom okraji mesta, na ľavej strane rieky Nitra.

V blízkom území v polohe Dolnohorskej ulice je uložená kanalizačná stoka DN 1000 jednotnej verejnej kanalizácie. Na túto stoku sú napojené prípojkami prevádzkové objekty umiestnené nad cestou na Dolnohorskej ulici. Stoka je zaústená do zberača H v polohe pri areáli UKF na Dražovskej ceste. Pozdĺž Dražovskej cesty a ulice v úseku od priemyselného parku sever až po Dolnohorskú ulicu v križovatke s Dražovskou ulicou je uložená tlaková kanalizácia DN 200 – výtlač splaškových vôd z priemyselného parku.

Čistenie odpadových vôd

Mestská ČOV bola vybudovaná v rokoch 1963 až 1968 s kapacitou pre 83 200 E.O. V roku 2005 bola ukončená komplexná prestavba respektíve výstavba novej ČOV pre 324 963 E.O. s priemerným denným prítokom odpadovej vody 65 189 m³/deň.

Stav kanalizačnej siete v riešenej zóne

Vo vymedzenom území zóny nie je vybudovaná rozvodná sieť mestskej splaškovej a ani dažďovej kanalizácie. V okrajovej polohe v protisvahu je uložená jednotná kanalizačná stoka DN 1000 v Dolnohorskej ulici. V polohe Dražovskej ulici je uložený výtlač splaškovej kanalizácie DN 200 z priemyselného parku sever.

V roku 2006 Západoslovenská vodárenská spoločnosť Nitra v spolupráci s Hydroteam Bratislava vypracovala štúdiu „Hydrotechnické posúdenie stokovej siete mesta Nitra a odľahčovacích komôr“, ako súčasť technického riešenia „Región Nitra – odvedenie a čistenie odpadových vôd a zásobovanie pitnou vodou“. Splaškové odpadové vody z územia lokality Šindolka I. podľa tejto štúdie by mali byť zaústené do ľavobrežného zberača H.

Limitujúce požiadavky rozšírenia kanalizačnej siete v zóne

Podmienkou pre rozšírenie stokovej siete v riešenom území obytnej zóny Šindolka I. v prípade realizácie zástavby je rekonštrukcia existujúcej mestskej stokovej siete a konkrétne rekonštrukcia zberača H.

Podmienkou pre vybudovanie dažďovej stokovej siete v riešenom území obytnej zóny Šindolka I. je vybudovanie dažďového kanalizačného zberača v polohe Dražovskej ulice s jeho vyústením do spodnej polohy vodného toku Dobrotka.

Bilancia množstva odpadových vôd v riešenej zóne

Bilančné výpočtové množstvo odpadových vôd je vykazované pre navrhovanú zástavbu riešeného územia. Pri výpočte splaškových odpadových vôd sa vychádza z Vyhlášky MŽP SR č.684/2006 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o technických požiadavkách na návrh, projektovú dokumentáciu a výstavbu verejných vodovodov a verejných kanalizácií. Pri výpočte odtoku dažďových vôd sa postupovalo v zmysle STN 736701, STN EN 752-4.

Množstvo splaškovej vody je úmerné množstvu spotrebovanej vody podľa vyhlášky č. 684/2006 Z.z. MŽP SR pre navrhovanú obytnú zónu s predpokladaným počtom obyvateľov 2861. Výpočtové prietoky pre dimenzovanie splaškovej kanalizácie:

priemerný denný prietok splaškov Qsd = 396,7 m3/deň = 4,59 l/s
priemerný hodinový prietok splaškov Qs24 = 16,53 m3/hod
maximálny hodinový prietok splaškov Qsmax = 44,96 m3/hod = 12,48 l/s

Bilancia dažďových vôd z územia navrhovanej zóny Mlynárce I. - dažďová kanalizácia:

Množstvo dažďových vôd zo striech navrhovaných objektov

Qd = q .ψ .S

kde:

q = výdatnosť náhradného dažďa pri periodicite 0,5 ktorá zodpovedá kritickému trvaniu dažďa 15 min. v l/s.ha = 158,00 l/s/ha

ψ = odtokový vrcholový súčiniteľ

– 0,9 – strechy s nepriepustnou krytinou

– 0,8 – spevnené plochy s uzatvoreným živичným krytom (cesty)

Dažďové vody zo striech

S1 = odvodňovaná plocha zo striech = spolu 13 645 m2

Pri návrhu siete je potrebné počítať s periodicitou p=0,50 náhradného dažďa

Qd1 = q .ψ .S = 194,03 l/s

Dažďové vody zo spevnených plôch – ciest a parkovísk

S2 = odvodňovaná plocha = spolu 29 510 m2

Pri návrhu siete je potrebné počítať s periodicitou p=0,50 náhradného dažďa

Qd2 = q .ψ .S = 373,01 l/s

Spolu dažďové vody z územia navrhovanej zóny

Qd123 = Qd1 + Qd2 = 567,04 l/s

Objem zrážok počas 15-násť minútového príval. dažďa (2 roč. dážď) 510,33 m3

Objem zrážok počas 180 minútového dažďa (2 roč. dážď) 2217,91 m3

Ročný úhrn zrážok v danej lokalite.....860,4 mm.rok-1
(údaj z SHMU za rok 2010) Q1 ročné = 37 130,56 m3.rok-1

Návrh kanalizačnej siete

V riešenom území je navrhované odvedenie odpadových vôd delenou kanalizačnou sústavou. Splaškové odpadové vody budú odvádzané do verejnej kanalizácie cez zberač na spodnej polohe v križovatke Dolnohorská – Dražovská ulica. Dažďové vody budú odvádzané navrhovanou dažďovou kanalizáciou a novonavrhovaný zberný kanál, ktorý bude zaústený do potoka Dobrotka v jeho spodnej polohe pred zaústením do rieky Nitra.

Splašková kanalizácia

Splaškové vody budú odvádzané z navrhovaných objektov do navrhovaných splaškových gravitačných stôk. Trasovanie splaškovej kanalizácie je riešené prevažne v osi navrhovaných cestných komunikácií. Spádovanie územia zóny Šindolka I. umožňuje odvádzanie veľkej časti splaškových vôd gravitačne do kanalizačného zberača nachádzajúceho sa na križovatke ulíc Dolnohorská a Dražovská. Časť splaškových vôd sa bude musieť prečerpávať pomocou čerpacej šachty ČS1 do gravitačnej kanalizácie, ktorá bude vybudovaná v lokalite Šindolka I. Jedná sa hlavne o objekty D7,D8,D9, E13 a E12. Gravitačné zberače navrhovanej splaškovej stokovej siete sú navrhnuté v dimenzii DN 300. Celková dĺžka splaškových gravitačných stôk o dimenzii DN 300 bude cca 3665 m.

Návrh rozvodov splaškovej kanalizácie je vykreslený vo výkrese 4b: Vodné hospodárstvo.

Dažďová kanalizácia

Odvádzanie dažďových vôd z navrhovaného územia je riešené vybudovaním dažďovej kanalizácie, ktorá bude zaústená cez nový zberač do recipientu vodného toku Dobrotka. Návrh rozvodov dažďovej kanalizácie je vykreslený vo výkrese 4b: Vodné hospodárstvo.

Navrhovaná dažďová kanalizácia bude odvádzat' dažďové vody z navrhovaných striech bytových domov (bloky zástavby D a E) a komunikácií ktoré sa vybudujú v rámci obytného súboru Šindolka I. Dažďové vody zo striech rodinných domov (v ÚP-Časti A, B, C) a zo spevnených plôch pri rodinných domoch budú odvedené na terén pre vsakovanie. Pre potreby odvádzania dažďových vôd z riešeného územia je potrebné vybudovať kanalizačný zberač DN 800, ktorý bude vedený po Dražovskej ulici. Kanalizačný zberač bude križovať cestu I triedy a následne bude cez výpustný objekt zaústený do recipientu Dobrotka. Gravitačné zberače navrhovanej dažďovej stokovej siete sú navrhnuté v dimenzii prevažne DN 300, 400, 500, 600 a 800. Vránci navrhovanej zóny sa vybudujú stoky dažďovej kanalizácie v dĺžkach pre DN300 -1495m, pre DN400 - 659m, pre DN500 - 118m, pre DN600 - 357m a pre DN800 - 976m.

Všeobecné požiadavky na riešenie kanalizácie

Kanalizačné potrubia sa zrealizujú s utesnenými spojmí. Kanalizačné šachty budú osadené v miestach lomov, napojení stôk a ako kontrolné šachty vo vzdialenosti max. 50 m. Šachty na potrubiach budú navrhnuté s vnútorným priemerom 1,0 m. Poklopy kanalizačných šachiet budú osadené v strede jedného jazdného pruhu. Poklopy kanalizačných šachiet musia byť výškovo upravené do nivelety cesty a upraveného terénu. Križovanie s podzemnými vedeniami bude riešené v smerovej a podchodnej vzdialenosti v zmysle STN.

V prípade zakladania kanalizácie pod hladinou spodnej vody sa musí uložiť drenáž (jednostranná) z PVC perforovaného potrubia DN100. Odvedenie vôd sa vykoná vybudovaním zberných studní z betónových skruží a voda bude odčerpávaná do dažďovej kanalizácie, prípadne odvedená do miestnych tokov.

Ochranné pásma kanalizácie

Ochranu kanalizačnej siete zabezpečiť v súlade so zákonom č.442/2002 Z.z. §19. Šírka ochranného pásma kanalizačnej stavby je 3m od okrajov pôdorysných rozmerov kanalizačnej stoky a súvisiacich objektov, ak vodohospodársky orgán neurčí inak. V ochrannom pásme je možné robiť akúkoľvek stavebnú činnosť len so súhlasom správcu kanalizácie.

3.2.4.3 Zásobovanie elektrickou energiou

Zásobovanie územia mesta elektrickou energiou

Na rieke Nitra je osadená elektráreň „Hydrocentrála“ - dva hydrogenerátory o každý o výkone 400kW (ktoré pracujú ako špičkové). HC je súčasne transformovňou a rozvodňou 22kV - Sever. HC je v prevádzke od roku 1950. TR Sever je napojená na TR 110/22kV z ktorých sú zaústené 22kV linky - z TR - Juh - č.311, 4, 312, 313 a z TR - Chrenová - č.320, 135. Z uvedených 22kV vedení zaústených do TR 22kV - Sever je zásobovaný rozvod 22kV v centre mesta.

Na území katastra mesta sa tak nachádza v súčasnosti jediný zdroj elektrickej energie „Hydrocentrála“. V súčasnosti nie je spracovaná žiadna regionálna koncepcia získavania elektrickej energie na území mesta prípadne kraja z alternatívnych zdrojov – dlhodobu sa preferuje dodávka elektrickej energie s blízkych jadrových elektrární respektíve z vonkajšej elektrickej siete.

Stav rozvodov a zdrojov elektrickej energie v záujmovom území

Mesto z pohľadu vývoja bude v spotrebe elektrickej energie dlhodobu na súčasnej úrovni pričom sa očakáva jej mierny vzrast. Nárast elektrickej energie je možné pre návrhovú etapu riešiť výstavbou nových transformačných staníc – čiže nie je nutné uvažovať s posilnením prívodu elektrickej energie na územie mesta.

V záujmovom území sa nachádza vodná elektráreň „Hydrocentrála“ v ktorej sú osadené dva hydrogenerátory , každý o výkone 400kW (ktoré pracujú ako špičkové). HC je súčasne transformovňou a rozvodňou 22kV - Sever. HC je v prevádzke od roku 1950. Severne od riešenej zóny je umiestnená rozvodňa VVN/VN – R - PP Sever. V meste Nitra sú umiestnené ešte rozvodne R - Juh a R – Chrenová. Rozvodne sú vzájomne poprepájané cez káblové aj vzdušné VN vedenia z dôvodu prepojitelnosti liniek v prípade poruchy. Územím v lokalite Párovské lúky VVN vedenie neprechádza, v území je elektrická energia s primárnou sieťou vysokého napätia /VN/ v rozvodnom systéme 3 AC 22kV IT a sekundárna sieť nízkeho napätia /NN/ v rozvodnom systéme 3+PEN AC 400/230V TN-C . Riešenou zónou Šindolka I. neprechádza žiadne VVN a ani VN vedenie. Kontakté územie na východnom okraji riešenej zóny je napájané z transformačných staníc ZSE a.s. č. TS 0051-203, TS 0051-364. Na severozápadnej strane od riešenej zóny v priemyselnom parku sever je umiestnená TS 0051-366. Tieto TS sú napojené cez zaokruhovaný rozvod z linky č. 135 z rozvodne VN Nitra – vodná elektráreň „Hydrocentrála“, z rozvodne Chrenová a z rozvodne VVN/VN PP sever.

tab. č.15: Zoznam a údaje o trafostaniciach v lokalite Šindolka.

číslo trafostanice	zásobovanie z vedenia linky číslo	ÚP-Celok	typ trafostanice	výkon trafostanice
TS 0051-203	135	Zobor - Šindolka	murovaná	160 kVA
TS 0051-364	135	Zobor - Šindolka	kiosková	50 kVA
TS 0051-366	PP	PP - Nitra	kiosková	100 kVA

K týmto trafostaniciam sú vedenia vedené z hlavného, kmeňového VN ako VN vzdušné alebo káblové prípojky. Jestvujúci rozvod NN je vybudovaný káblami uloženými v zemi a vzdušným vedením uloženým na stĺpoch.

Bilancia potreby elektrickej energie pre riešené územie

V zámere riešenej zóny sa uvažuje s realizáciou bytových jednotiek vo forme rodinných domov , radových rodinných domov, bytových domov a polyfunkčných domov s bytvaním a prevádzkami občianskej vybavenosti. Káblové vedenia VN 22 kV a rozmiestnenie transformačných staníc VN /NN t.j. 22/0.4 kV vytvára v návrhu riešenia charakter okružnej siete.

Východiskou bilančného návrhu potreby elektrickej energie vychádza z predpokladu že stupňom elektrifikácie bude daná časť zaradená do "A" a „B“. Stupeň elektrifikácie „A“ alebo „B“ znamená, že územie bude bez využitia elektrickej energie na kúrenie (na kúrenie bude využívaný zemný plyn). Potrebný príkon pre občiansku vybavenosť je daný podľa odporúčanej súčasnosti ZSE-distribúcia – p. Pavlov podľa zásobovania elektrickou energiou častí mesta Čermáň a Klokočina na 20W/m2 a 834W/byt. Riešená zóna bude napájaná v prvej etape z linky č. 135 – rozvodňa Nitra, vodná elektráreň „Hydrocentrála“, s možnosťou napojenia na rozvodňu Chrenová. V ďalších etapách rozširovania územia, alebo rozšírených nárokov na odber elektrickej energie bude nutné riešiť prepojenie VN siete na rozvodňu PP sever a to jednak prepojením na TS0051-366 a jednak cez časti rozvojového územia Lúky, Mlynárce s okruhovým zapojením do rozvodne PP sever, ktorá je vybudovaná v priemyselnom parku Nitra - Sever s plánovaným odberom z VVN linky 2x63MVA.

Podľa jednotlivých ÚP-Častí riešenej zóny Šindolka I. sa celkové hodnoty na náraste elektrickej energie budú podieľať podľa výpočtových hodnôt pre jednotlivé bloky zástavby a ich funkčného účelu nasledovne:

tab. č. 16: Bilancia potreby elektrickej energie podľa jednotlivých ÚP-Častí a blokov zástavby

ÚP-Časť A	druh zástavby	počet priemer. bytov	požadovaný inštalovaný výkon (kVA)	požadovaný súčasný príkon (kVA)	napojenie z TS	poznámka
A1-A6	bývanie v RD	6	54	26,84	č. 1	zaťaženie vedenia na obytnej ulici 4
A7-A12	bývanie v RD	6	54	26,84	č. 1	zaťaženie vedenia na obytnej ulici 3
A13-A18	bývanie v RD	6	54	26,84	č. 1	zaťaženie vedenia na obytnej ulici 3
A19-A23	bývanie v RD	5	47	24,91	č. 1	zaťaženie

						vedenia na ulici 1
Celkom		23	209			
Celkové zaťaženie pre TS č.1			0,28	58,52		

ÚP-Časť B	druh zástavby	počet priemer. bytov	požadovaný inštalovaný výkon (kVA)	požadovaný súčasný príkon (kVA)	napojenie z TS	poznámka
B1, B2, B7, B8	bývanie v RD	4	36	20,70	č. 2	zaťaženie vedenia na Prvosienkovej ulici
B3-B6	bývanie v RD	4	36	20,70	č. 1	zaťaženie vedenia na obytnej ulici 5
B9-B13	bývanie v RD	5	47	24,91	č. 1	zaťaženie vedenia na obytnej ulici 5
B14-B18	bývanie v RD	5	47	24,91	č. 1	zaťaženie vedenia na obytnej ulici 4
Celkom		18	166			
Celk. zaťaženie pre TS č.1		14	130	70,52		
Celk. zaťaženie pre TS č.2		4	36	20,70		

ÚP-Časť C	druh zástavby	počet priemer. bytov	požadovaný inštalovaný výkon (kVA)	požadovaný súčasný príkon (kVA)	napojenie z TS	poznámka
C1-C8	bývanie v RRD	8	72	32,44	č. 1	zaťaženie vedenia na obytnej ulici 8
C9-C13 C25	bývanie v RRD	5	47	24,92	č. 1	zaťaženie vedenia na obytnej ulici 8
C13-C14	bývanie v RD	2	18	13,5	č. 1	zaťaženie vedenia na ulici 2
C15-C17	bývanie v RD	3	27	17,3	č. 2	zaťaženie vedenia na obytnej ulici 2
C18, C24	bývanie v RD	2	18	13,5	č. 2	zaťaženie vedenia na Prvosienkovej ulici
C19, C20	bývanie v RD	2	18	13,5	č. 1	zaťaženie vedenia na obytnej ulici 6
C21-C23	bývanie v RD	3	27	17,3	č. 2	zaťaženie vedenia na obytnej ulici 6
C26-C29	bývanie v RD	4	36	20,7	č. 2	zaťaženie vedenia na obytnej ulici 6
C30	bývanie v RD	1	9	9	č. 2	zaťaženie vedenia na Prvosienkovej ulici
Celkom		30	272			
Celk. zaťaženie pre TS č.1		17	155	51,34		
Celk. zaťaženie pre TS č.2		13	117	36,02		

Pre ÚP-Časť A, B a C sa predpokladá vykurovanie na zemný plyn. Elektrická energia bude využívaná na osvetlenie a bežné spotrebiče vrátane varenia. Stupeň elektrifikácie A – byty a rodinné domy, kde maximálny príkon žiadneho zo spotrebičov nepresiahne 3,5 kVA. Výpočtové zaťaženie takéhoto bytu je Pb = 7 kW.

Stupeň elektrifikácie B – byty a rodinné domy, kde príkon jedného spotrebiča pre varenie a pečenie presiahne 3,5 kVA – výpočtové zaťaženie takéhoto bytu je Pb = 11 kW. Predpokladá sa 50% bytov v stupni elektrifikácie A a 50% bytov v stupni elektrifikácie B. Prípadný stupeň elektrifikácie C sa bude riešiť individuálne v zmysle pripojovacích podmienok dodávateľa.

ÚP-Časť D	druh zástavby	počet priemer. bytov	požadovaný inštalovaný výkon (kVA)	požadovaný súčasný príkon (kVA)	napojenie z TS	poznámka
D1-D3	bytové domy	109	893,80	206,84	č. 2	zaťaženie vedenia na obytnej ulici 7
D4 a D9	bytový dom	96	957,93	219,63	č. 3	zaťaženie

	a polyfunkčný dom					vedenia na obytnej ulici 8
D5-D8	bytové domy a polyfunkčné domy	173	1587,35	335,54	č. 2	zaťaženie vedenia na obytnej ulici 7 a Prvosienkovej ulici
Celkom		378	3439,08	762,01		
Celk. zaťaženie pre TS č.2		282	2481,15	493,78		
Celk. zaťaženie pre TS č.3		96	957,93	219,63		

ÚP-Časť E	druh zástavby	počet priemer. bytov	požadovaný inštalovaný výkon (kVA)	požadovaný súčasný príkon (kVA)	napojenie z TS	poznámka
E1-E7	bytové domy	153	1254,60	274,40	č. 1	zaťaženie vedenia na ulici 1 a 2a v obytnej ulici 8 a 9
E8 –E11	bytové domy	172	1410,40	302,97	č. 3	zaťaženie vedenia na ulici 1 a obytnej ulici 8, 9 a 10
E12- E13	polyfunkčné domy	103	1129,54	252,17	č. 3	zaťaženie vedenia na obytnej ulici 10 a Dražovskej ulici
Celkom		428				
Celk. zaťaženie pre TS č.1		153	1254,60	274,40		
Celk. zaťaženie pre TS č.3		275	2539,94	504,28		

Pre ÚP-Časť D a E sa predpokladá vykurovanie na zemný plyn. Elektrická energia bude využívaná na osvetlenie a bežné spotrebiče vrátane varenia. Stupeň elektrifikácie A – byty, kde maximálny príkon žiadneho zo spotrebičov nepresiahne 3,5 kVA. Výpočtové zaťaženie takéhoto bytu je Pb = 7 kW.

Stupeň elektrifikácie B – byty, kde príkon jedného spotrebiča pre varenie a pečenie presiahne 3,5 kVA – výpočtové zaťaženie takéhoto bytu je Pb = 11 kW. Predpokladá sa 70% bytov v stupni elektrifikácie A a 30% bytov v stupni elektrifikácie B. Prípadný stupeň elektrifikácie C sa bude riešiť individuálne v zmysle pripojovacích podmienok dodávateľa.

V jednej transformačnej stanici bude umiestnený jeden alebo dva transformátory.

tab. č.17: Prehľad bilancií a údaje o trafostaniciach v riešenom území Šindolka I.

ÚP-Časť	druh zástavby	počet priemer. bytov	požadovaný inštalovaný výkon (kVA)	požadovaný súčasný príkon (kVA)	napojenie z TS	Zaťaženie TS v kW
A	rodinné domy	23	209,00	58,52	č. 1	TS č.1 1x630kVA 365,60
B	rodinné domy	14	130,00	43,97	č. 1	
B	rodinné domy	4	36,00	20,70	č. 2	
C	rodinné domy	17	155,00	51,34	č. 1	TS č.2 2x400kVA 520,73
C	rodinné domy	13	117,00	36,02	č. 2	
D	bytové domy	282	2481,15	493,78	č. 2	
D	bytové domy a polyfunkčné domy	96	957,93	219,63	č. 3	TS č.3 2x630kVA 669,48
E	bytové domy	153	1254,60	274,40	č. 1	
E	bytové domy a polyfunkčné domy	275	2539,94	504,28	č. 3	
Celkové zaťaženie územia		877			rozvodňa 110/22kV	1399,84

Návrh elektrifikačných rozvodov pre riešenú zónu

V podmienkach riešeného územia bude elektrická energia s primárnou sieťou vysokého - napätia (VN) v rozvodnom systéme 3 AC 22kV IT a sekundárna sieť nízkeho napätia (NN) v rozvodnom systéme 3+PEN AC 400/230V TN-C .

Poloha rozvodnej siete VN a NN vedení a umiestnenie transformátorov bude do nadmorskej výšky 700m.

Na podklade bilančnej potreby sú v území zóny navrhnuté nové transformačné stanice VN/NN. V jednej transformačnej stanici je možné umiestniť dva transformátory. Rozmiestnenie transformačných staníc je zdokumentované vo výkrese č. 4a: Verejná technická infraštruktúra – energetika. V riešenej zóne sa navrhuje umiestniť 3 nové transformačné stanice. Realizácia nových trafostaníc bude podmienená postupnosťou investičnej výstavby. Každé nové pripojenie odberu sa bude riešiť zmluvou, kde v pripojovacích podmienkach so ZSE - Distribúcia a.s. budú upresnené kapacity distribučnej siete.

V rámci vymedzeného územia obytnej zóny sa zrealizuje VN zemné káblové 22kV prepojenie navrhovaných TS a prípojné VN vedenia z jestvujúcich TS cez ktoré budú navrhované TS zapojené do elektrifikačnej siete. Navrhované nové TS vytvárajú podmienky pre prepojenie VN 22kV rozvodov vo výhľade do ďalších navrhovaných TS v kontaktných rozvojových územiach. Typ káblových vedení,

ich spôsob a podmienky zapojenia pre distribučný rozvod budú schválené prevádzkovateľom ZSE a.s.

Verejné osvetlenie

V riešenom území sa navrhuje rozvod verejného osvetlenia s napojením na cestné stožiarové svietidlá (osvetlenie verejných miestnych komunikácií) a parkové nízke stožiarové svietidlá (osvetlenie verejných priestorov námestí a obytných ulíc). Rozvod verejného osvetlenia bude pozostávať z rozvádzača verejného osvetlenia (RVO), z káblových rozvodov v zemi a osvetľovacích stožiarov s lampami. Rozvod verejného osvetlenia bude napájaný z jedného vývodu z navrhovanej trafostanice TS 0051-S-1. Z tejto trafostanice sa ukončí vývod v rozvádzači RVO. V tomto rozvádzači sa ukončia aj spínacie vedenia VO – vedenia signalizácie. Vedenia signalizácie budú dve. Jedno bude ťahané z ulice Dolnohorská a to z betónového stožiara NN ZSE a. s. a druhé z existujúceho rozvádzača RVO na ulici Topoľčianska. Vedenia VO budú celoplastové a budú ťahané v uličných pásoch cca 0,5 m od telesa ciest. S hlavnými napájacími vedeniami z RVO pri TS 0051-S-1 budú ťahané aj signalizačné káble. Rozvody verejného osvetlenia budú navrhnuté tak, aby preniesli príslušnú kapacitu a aby dĺžka jedného vývodu nebola dlhšia ako cca 900 m. Predpokladaná výška stožiarov bude 4-10m, lampy budú výbojkové, prípadne ledkové. V riešenej zóne sú ulice zaradené v zmysle STN736110 do C2 a C3 a v zmysle STN 13201-1 do ME4b, ME5 . Vzdialenosti medzi svietidlami bude 20 m až 35 m s upresnením podľa použitých svetelných zdrojov, ktoré budú mať výkon od 50 -110W.

Podmienené úpravy a prekládky elektrifikačných vedení

Nie sú požiadavky na prekládky VN vedení. Elektrifikácia riešeného územia podmieňuje osadenie nových TS (TS 1 – TS 3) a ich zapojenie do VN rozvodnej siete cez prírodné vedenie č. 135 a cez TS 0051-203 a výhľadovo cez TS 0051-366.

Vedenie VN 135 je káblové vedenie na Dolnohorskej ulici a prechádza z trafostanice č. 203 do trafostanice 264 ako slučka. Je uložené vedľa existujúcej cesty v zemi. Na toto vedenie sa zaslučkujú nové trafostanice na území riešenej zóny z vrchnej časti v dĺžke cca 500 m a aj zo smeru v spodnej časti v dĺžke cca 400 m. Jeden vývod sa napojí priamo do trafostanice č. 203 ako VN prípojka z hlavnej linky.

TS 0051-366 v PP sever je zapojená cez existujúce VN vedenie z rozvodne R-PP. VN vedenie je uložené vedľa existujúcej cesty v PP sever v zemi. Z TS 0051-366 sa podľa požadovaných výkonov v ďalších etapách výstavby zaslučkujú nové respektíve navrhované trafostanice v riešenom území zóny Šindolka I. Prepojenie z TS 0051-366 sa navrhuje VN vedením v dĺžke cca 1900 m uloženým pozdĺž cesty I. triedy č.64 s jeho ukončením v navrhovanej TS 0051-S-2 v riešenom území.

Návrh zásad a regulačných opatrení

Všeobecné zásady a postupy

Pri návrhu projektovej dokumentácie a následnej výstavbe objektov a zariadení v riešenom území musia byť dodržané zásady a postupy:

- navrhnuté nové transformačné stanice budú vstavané murované alebo kioskového typu s káblovým prívodom uloženým v zemi,
- nové VN rozvody v riešenom území musia byť uložené v zemi,
- sekundárne (NN) rozvody a domové prípojky v novej výstavbe musia byť uložené v zemi. V zemi uložené káble budú napájať skrine PRIS podľa požadovaného množstva energie,
- pri rekonštrukciách nevyhovujúcich rozvodov NN a rozširovaní z dôvodu novej výstavby, je potrebné riešiť ich uloženie do zeme, vrátane domových prípojok,
- elektromerové rozvádzače musia byť umiestnené na hraniciach stavebných pozemkov, tak aby boli prístupné z verejných priestorov alebo na fasádach objektov verejne prístupné,
- rozvod verejného osvetlenia komunikácií bude budovaný ako káblový s uložením v zemi.
- Zásady a postupy pre VN rozvody
- podmienkou pre zásobovanie daného územia je vyvedenie nových VN káblových vedení z TS 0051-203 a prepojenie ne jestvujúce VN káblové vedenie na Dolnohorskej ulici. Káble a ich spôsob zapojenia pre distribučný rozvod budú schválené prevádzkovateľom - ZSE a.s.
- pre umiestnenie VN vedení budú vyžiadané vopred súhlasy vlastníkov pozemkov,
- z novej navrhovanej TS 2 budú vytvorené podmienky pre vyvedenie VN káblov pre zapojenie:
 - do TS 0051-366 v PP Sever
 - nových budúcich navrhnutých TS v kontaktnom rozvojovom území .

Zásady a postupy pre NN rozvody

- typ NN káblov, ich spôsob a podmienky zapojenia pre distribučný rozvod budú schválené prevádzkovateľom NN siete,
- NN káble voliť tak, aby mali dostatočný prierez, izoláciu, pre prenos elektrickej energie, teda v zmysle priestorovej normy STN 73 6005 a boli uložené v dostatočnej hĺbke a v prípade možnosti mechanického poškodenia v ochranných rúrkach a pre vypínanie do 5 s,
- NN káble ukončovať v prípojkových, alebo v rozpojovacích skrinách, kde ich smery budú jasne označené,
- v situácii sú zakreslené trasy hlavných rozvodov NN, v týchto trasách budú uložené káble príslušného počtu a prierezu a to podľa požadovaného množstva prenášanej energie, umiestnené budú v uličných pásoch na pozemku mesta v zemi, alebo na pozemkoch iných vlastníkov s podmienkou vecného bremena s voľným prístupom,
- z hlavného rozvodu budú káble zaslučkované do hlavných rozvádzačov NN umiestnených v uličnom páse v oploteniach, alebo vo fasádach viacpodlažných domov, hlavné rozvádzače pri napájaní viacpodlažných domov budú umiestnené pri hlavných vstupoch do bytových domov a budú typu SR/RIS/ alebo PSR /PRIS/, počty vývodov a prívodov budú upresnené podľa požadovaného množstva energie a bodov napojenia odberateľov,
- elektromerové rozvádzače musia byť umiestnené, tak aby boli prístupné z verejných priestorov v bytových domov, alebo ciest - ich umiestnenie bude upresnené v zmluve o pripojení príslušným technikom distribučných sietí .
- Zásady a postupy pre umiestnenie TS
- v jednej trafostanici môže byť viac transformátorov. Ich polohové rozmiestnenie bude také aby NN káblové vedenie, ktoré budú napájať pri príslušnom priereze nepresiahlo nedovolené úbytky napätia a vyhovovalo vypínacej slučke predradených istiacich prvkov,

- druh trafostaníc, ich spôsob zapojenia pre distribučný rozvod budú schválené majiteľom a prevádzkovateľom tak, aby vyhovovali platným normám a predpisom,
- pozemok pod vstavanými elektrickými stanicami a pozemok, ktorý umožňuje prístup k nim bude vo vlastníctve a v správe majiteľa pozemku alebo mesta, správca elektrifikačnej siete bude mať právo vstupu na pozemok a do priestoru trafostanice,
- pozemok pod voľne stojacimi elektrickými stanicami a trafostanica bude majetkom a v správe ZSE - Distribúcia a.s., pozemok bude mať vlastné parcelné číslo vrátane prístupovej cesty z verejného priestranstva - ulice. Pozemok pod trafostanicou a prístup k nej z verejného priestranstva sa do majetku ZSE Distribúcia dostane po jeho odkúpení od vlastníka pozemku za podmienok dohodnutých v zmluve o pripojení pred postavením objektov pre distribúciu.

Ochranné pásma elektrických zariadení

Ochranným pásmom (v zmysle Zb.z. NRSR 656/2004) je priestor v bezprostrednej blízkosti energetického diela, ktorý je určený k zabezpečeniu plynulej prevádzky a zabezpečeniu bezpečnosti osôb a majetku. Pre akúkoľvek činnosť vo vymedzených ochranných pásmach a pre udelenie výnimky z ochranného pásma je potrebné vyžiadať súhlas kompetentného elektrorozvodného závodu, resp. energetického podniku. Ochranné pásmo elektrického vedenia je vymedzené zvislými rovinami vedenými po oboch stranách vedenia (od krajného kábla) vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie:

- u vonkajšieho podzemného elektrického vedenia pri napätí do 110 kV vrátane vedenia riadiacej regulačnej a zabezpečovacej techniky 1m na každú stranu;
- pri solitérnych transformovniach s napätím do 110 kV 10m po obvode kolmo od hranice objektu stanice,
- pri vstavaných transformovniach je vymedzené obstavanou hranicou objektu elektrickej stanice, pričom musí byť zabezpečený prístup do elektrickej stanice na výmenu technologických zariadení.

Z hľadiska merítka výkresovej dokumentácie nie sú ochranné pásma graficky znázornené.

Križovania a súbeh iných sietí s elektrickými zariadeniami a s elektrickými vzdušnými a zemnými káblovými vedeniami je potrebné riešiť v súlade so zákonom č.656/2004 Z.z. a s STN 73 6005 a STN 33 3300.

V ochrannom pásme elektrického vedenia je zakázané:

- a) zriaďovať stavby, konštrukcie a skládky,
 - b) vysádzať a pestovať trvalé drevinné porasty,
 - c) používať osobitne ťažké mechanizmy,
 - d) uskladiť ľahko horľavé alebo výbušné látky,
 - e) vykonávať činnosti ohrozujúce bezpečnosť osôb a majetku,
 - f) vykonávať činnosti ohrozujúce elektrické vedenie a bezpečnosť a spoľahlivosť prevádzky sústavy,
 - g) vykonávať bez predchádzajúceho súhlasu prevádzkovateľa elektrického vedenia zemné práce a iné činnosti, ktoré by mohli ohroziť elektrické vedenie, spoľahlivosť a bezpečnosť prevádzky, prípadne sťažiť prístup k elektrickému vedeniu.
- Vlastník pozemku je povinný umožniť prevádzkovateľovi elektrického rozvodu prístup a prístup k vedeniu a na ten účel umožniť prevádzkovateľovi elektrického vedenia udržiavať voľný pruh pozemkov (bezlesie) v šírke 4 m po oboch stranách elektrického vedenia. Táto vzdialenosť sa vymedzuje od dotyku kolmice spustenej z vonkajšej strany elektrického vedenia na vodorovnú rovinu trasy vedenia.

3.2.4.4 Zásobovanie plynom

Zásobovanie mesta plynom a rozvod plynu

Severne od katastra mesta Nitra je vedený medzištátny plynovod Bratstvo DN 700, PN 55 z ktorého je cez prepúšťaciu stanicu vedený VTL plynovod DN 300, PN25 zásobujúci mesto Nitra a okolie. Zo severnej strany je k Nitre privedený VTL DN 300, PN25. Na tomto prívodnom plynovode je cez VTL prípojku pripojená regulačná stanica Dražovce (VTL/STL 5000) a regulačné stanice v mestskej časti Mlynáre.

Mestská časť Zobor (v rámci tohto územia aj lokalita Šindolka) je zásobovaná z VTL prípojky PN25, DN100 Nitra-Sihoť, ktorá je dovedená k RS 3000 VTL/STL- 2/1 – Sihoť (pri štadióne FC Nitra). Z RS plynu je vedená STL distribučná plynovodná sieť Nitra-Zobor o prevádzkovom tlaku PN do 100 kPa. Túto miestnu plynovodnú sieť tvorí sústava STL plynovodov DN80-150. Po materiálovej stránke sú prevažne z rúr oceľových bezšvových s izoláciou a časť plynovodov je z rúr HDPE. Oceľové plynovody sú katodicky chránené. Do odberných plynových zariadení je zemný plyn dodávaný STL pripojovacími plynovodmi (PP). Doreguláciu ZP zabezpečujú regulačné a meracie zariadenia plynu (RaMZ) .

Katódová ochrana plynovodnej siete

V r. 1997 - 1998 bola vypracovaná a zrealizovaná katódová ochrana plynovodnej siete v meste Nitra systémom s delenými anódami FeSi (anódovými uzemneniami) umiestnenými blízko k povrchu pôdy 5-6 m. Jednotlivé články anódového systému dodávajú iba malý ochranný prúd (1-3 A) pričom prúdové pole má malý dosah a iba na tie miesta, kde je možnosť odsávania prúdu.

Stav plynovodnej siete v riešenom území

V riešenej lokalite sú vedené plynárenské zariadenia vo vlastníctve SPP - distribúcia a.s. Jedná sa o STL plynovod uložený v priestore Dolnohorskej ulice. Tlaková hladina STL plynovodu - PN je do 100 kPa, pričom pomery v STL plynovodnej sieti sú priaznivé. Priamo na riešenom území obytnej zóny nie sú uložené žiadne plynovodné vedenia.

Návrh riešenia zásobovania zemným plynom a STL distribučná plynovodná sieť

Navrhované riešenie plynifikácie spočíva v rozšírení existujúcej miestnej STL plynovodnej distribučnej siete v lokalite Šindolka I. o nové vetvy distribučnej siete z materiálu HDPE o prevádzkovom tlaku do 100 kPa v súlade s navrhovanou zástavbou podľa požiadaviek a podmienok predpokladaného budúceho prevádzkovateľa plynovodnej siete –SPP- distribúcia, a.s.

Predpokladá sa, že zemný plyn bude využívaný pre potrebu vykurovania a prípravu teplej vody pre navrhované rodinné domy, bytové domy a polyfunkčné domy s umiestnenými prevádzkami občianskej vybavenosti. Plynovodná sieť je navrhovaná s výhľadom zásobovania plynu pre celú lokalitu územia podľa údajov o predpokladaných energetických bilanciách - priemerných potrebách tepla a spotrebách zemného plynu v daných UP-Častiach.

V kategóriách vybavenosti sa prepočet vzťahol na priemernú potrebu tepla na predpokladanú funkčnú plochu. Potreba tepla na vykurovanie navrhovaných objektov bola určená podľa STN EN 12831, STN 383350 pre teplotu vonkajšieho vzduchu $t_e = -11^{\circ}\text{C}$, teplota vnútorného vzduchu zohľadňuje využitie priestoru a je $t_i = 15-21^{\circ}\text{C}$. Potreba tepla na ohrev teplej vody je určená podľa STN 060320. Potreba tepla jednotlivých objektov a územných častí riešenej zóny a k nej prislúchajúca spotreba paliva zemného plynu bola bilancovaná podľa spôsobu zásobovanie teplom.

Navrhované plynárenské zariadenia (PZ) budú zriadené podľa Zákona č. 656/2004 Z.z. Z hľadiska zásobovania plynu uvedenej lokality navrhujeme pripojiť celú lokalitu na existujúci STL distribučný plynovod DN150, PN 100 kPa (uzlový bod A1), vedený po Oravskej ulici s miestom napojenia na križovatke ulíc Oravská, Dražovská a Dolnohorská. V riešenom území bude vybudovaná vetvová sieť STL distribučných plynovodov dimenzií od D160 – až po D63 v tlakovej hladine do 100 kPa.

Navrhované úseky rozšírenia miestnej STL distribučnej siete – Šindolka I. :

Úsek	dimenzia potrubia (mm)	dĺžka (m)
A1-A2	D160	251
A2-A3	D160	6
A3-A4	D160	67
A4-A5	D160	111
A5-A6	D160	72
A6-A7	D160	157
A3-B1	D90	173
B1-B2	D63	217
A4-B3	D63	36
A7-B4	D63	90
A6-B5	D90	63
B5-B6	D90	48
B6-B7	D90	99
B7-B8	D63	82
B8-B9	D63	75
B9-B10	D63	96
B9-B11	D63	36
B7-B12	D63	116
B8-B13	D63	115
B6-B14	D63	118
B7-B15	D63	68
B15-B16	D63	179
B15-B17	D63	91
B5-B18	D63	90
B18-B19	D63	138
B18-B20	D63	40

Spolu :	D160	HDPE, MRS10, SDR17,6	664m
	D90	HDPE, MRS10, SDR17,6	383m
	D63	HDPE, MRS10, SDR11	1586m

Na výstavbu plynovodov a prípojok budú použité rúry a tvarovky z HDPE MRS10, SDR 17,6- D160, D90, SDR11– D63. STL plynovody budú zriadené na nominálny pretlak PN400 kPa a prevádzkované budú na pretlak STL do 100 kPa.

Návrh riešenia STL pripojovacích plynovodov

STL pripojovacie plynovody budú ukončené na rozhraní súkromných pozemkov a verejného priestranstva 1,0 m nad terénom HUP- guľovými kohútmi PN 16. Regulačné a meracie zariadenia plynu (RaMZ) budú umiestnené v skrinkách v oplození na rozhraní verejného a neverejného priestoru v zmysle platných technických predpisov. Doregulácia pretlaku plynu z STL na NTL bude riešená regulátormi tlaku plynu (STL/NTL – vstupný pretlak do 400 kPa, výstupný pretlak 2,1 kPa).

Bilančná potreba zemného plynu

Zemný plyn bude využívaný v rodinných pre potrebu varenia a v rodinných a obytných domoch pre potreby vykurovania a prípravu teplej vody, v prevádzkach vybavenosti hlavne pre potrebu vykurovania a prípravu teplej vody. Údaje o predpokladaných energetických bilanciách - priemerných potrebách tepla a spotrebách zemného plynu sú spracované v uvedených tabuľkách. V kategórii vybavenosti sa prepočet vzťahol na priemernú potrebu tepla na predpokladanú funkčnú plochu. Potreba tepla na vykurovanie navrhovaných objektov bola určená podľa STN EN 12831, STN 383350 pre teplotu vonkajšieho vzduchu $t_e = -11^{\circ}\text{C}$, teplota vnútorného vzduchu zohľadňuje využitie priestoru a je $t_i = 15-21^{\circ}\text{C}$. Potreba tepla na ohrev teplej vody je určená podľa STN 060320. Potreba tepla na vetranie je určená z ohrevu vonkajšieho vetracieho vzduchu, pri použití rekuperácie. Ročná spotreba na vetranie je určená dennostupňovou metódou. Potreba tepla jednotlivých častí riešenej zóny a k nej prislúchajúca spotreba paliva, zemného plynu bola vypočítovo vyhodnotená podľa predpokladaného spôsobu zásobovanie teplom.

Z hľadiska budúcnosti spotreby plynu budú prioritné aj požiadavky na energetickú efektívnosť a environmentálnu hodnotu jednotlivých budov s tendenciami zníženia spotreby energie na vykurovanie a chladenie. Budovy budú musieť mať energetický certifikát v zmysle zákona č. 555/2005 zb. z . a vyhlášky 311/2009 a dosahovať minimálne kritériá na spotrebu energie na vykurovanie. *(Bytové domy minimálne zatriedené v triede C globálneho ukazovateľa musia mať primárnu energiu menšiu alebo rovnú 126 kWh/m2 celkovej podlahovej plochy ročne. Administratívne budovy minimálne zatriedené v triede C globálneho ukazovateľa musia mať menšiu primárnu energiu alebo rovnú 240 kWh/m2 celkovej podlahovej plochy ročne.)* V prípade výstavby v nízko energetickom štandarde je možné spotrebu plynu znížiť koeficientom 0,6- 0,8.

tab. č.18: Výpočtové spotreby zemného plynu v závislosti na predpokladanej zástavbe jednotlivých ÚP-Častí a blokov v obytnej zóne Šindolka I.

ÚP-Časť A - blok	druh zástavby	typ zástavby	plyn hodinový Qh (Nm3/h)	plyn ročný Qr (Nm3/h)	poznámka
A1 – A10	bývanie	UVO-RD	10 x 2,1	10 x 3,60	
A11	bývanie	UVO-RD	2,1	2,72	
A12	bývanie	UVO-RD	2,1	3,42	
A13	bývanie	UVO-RD	2,1	3,33	
A14 – A22	bývanie	UVO-RD	9 x 2,1	9 x 2,72	
A23	bývanie	UVO-RD	2,1	2,88	
Spolu			48,3	71,43	

ÚP-Časť B - blok	druh zástavby	typ zástavby	plyn hodinový Qh (Nm3/h)	plyn ročný Qr (Nm3/h)	poznámka
B1 – B2	bývanie	UVO-RD	2 x 2,1	2 x 2,90	
B3	bývanie	UVO-RD	2,1	3,64	
B4 – B6	bývanie	UVO-RD	3 x 2,1	3 x 2,72	
B7 – B8	bývanie	UVO-RD	2 x 2,1	2 x 2,72	
B9	bývanie	UVO-RD	2,1	2,83	
B10 – B17	bývanie	UVO-RD	8 x 2,1	8 x 2,72	
B18	bývanie	UVO-RD	2,8	6,04	
Spolu			38,5	54,87	

ÚP-Časť C - blok	druh zástavby	typ zástavby	plyn hodinový Qh (Nm3/h)	plyn ročný Qr (Nm3/h)	poznámka
C1 – C12	bývanie	URO-RD	12 x 2,1	12 x 2,14	
C13 – C23	bývanie	UVO-RD	12 x 2,1	12 x 2,72	
C24 – C30	bývanie	UVO-RD	6 x 2,1	6 x 2,72	
Spolu			63,0	74,64	

ÚP-Časť D - blok	druh zástavby	typ zástavby	plyn hodinový Qh (Nm3/h)	plyn ročný Qr (Nm3/h)	poznámka
D1	bývanie	UKO	17,3	27,44	
D2	bývanie	UKO	28,0	49,98	
D3	bývanie	UKO	17,3	29,40	
D4	bývanie	UKO	23,9	39,20	
D5	bývanie	UKO	33,6	64,68	
D6	bývanie	UKO	23,9	180,83	
D7	bývanie a vybavenosť	UKP	19,4		polyfunkčný dom
D8	bývanie a vybavenosť	UKP	27,9		polyfunkčný dom
D9	bývanie a vybavenosť	UKP	35,0		polyfunkčný dom
Spolu			226,3	391,53	

ÚP-Časť E - blok	druh zástavby	typ zástavby	plyn hodinový Qh (Nm3/h)	plyn ročný Qr (Nm3/h)	poznámka
E1	bývanie	UKO	17,3	149,94	
E2	bývanie	UKO	17,3		
E3	bývanie	UKO	9,8		
E4	bývanie	UKO	17,3		
E5	bývanie	UKO	9,8		
E6	bývanie	UKO	23,9	168,56	
E7	bývanie	UKO	17,3		
E8	bývanie	UKO	23,9		
E9	bývanie	UKO	23,9		
E10	bývanie	UKO	28,0		
E11	bývanie	UKO	28,0	47,35	
E12	bývanie a vybavenosť	UKO	29,3		polyfunkčný dom
E13	bývanie a vybavenosť	UKO(P)	43,6	71,08	polyfunkčný dom
Spolu			289,4	436,93	

ÚP-Časť	plyn hodinový Qh (Nm3/h)	plyn ročný Qr (Nm3/h)	poznámka
A	48,3	71,43	
B	38,5	54,87	
C	63,0	74,64	
D	223,3	391,53	
E	289,4	436,93	
Spolu	662,5	1029,40	

tab. č.19: Celková výpočtová spotreba zemného plynu v obytnej zóne Šindolka I.

Ochranné pásma plynárenských zariadení

V návrhu plánovanej zástavby je nutné rešpektovať príslušné STN 386413, STN 386415, STN 736005 a ochranné a bezpečnostné pásma jestvujúcich plynovodov tak ako ich ustanovujú §56 a§57 zákona č.656/2004 Z.z.. Ochranné pásma sa zriaďujú na ochranu plynových zariadení a plynovodov. Bezpečnostné pásmo je určené na zabránenie porúch alebo havárií na plynových zariadeniach alebo na zmiernenie ich dopadov a na ochranu života, zdravia a majetku osôb. V návrhu trás nových plynovodných sietí je nutné rešpektovať platné záväzné STN a súvisiace zákony a vyhlášky.

Najmenšie odstupové vzdialenosti STL plynovodu od podzemných a nadzemných objektov pri križovaní a súbehu (podľa STN 38 6410/Z1):

Ochranné pásma plynovodných sietí STL PN4 (od osi na každú stranu plynovodu) :

- 1 m pre plynovody a plynovodné prípojky v zastavanom území obce
- Bezpečnostné pásma plynovodných STL sietí: (od osi na každú stranu plynovodu):
- 2+0,5xD (v metroch) pre plynové zariadenia a vedenia plynu.

Pre usporiadanie - križovanie a súbeh podzemných inžinierskych sietí a vedení v dotknutom priestore dodržať STN 73 6005. Minimálne dovolené vodorovné vzdialenosti vedenia sietí v súbehu s STL plynovodom (vzdialenosť povrchov) :

- vodovod - 0,5 m
- silové káble - 0,6 m
- kábel telekomunikačnej siete - 0,4 m
- stoky kanalizácie, telesá kanalizač. Šacht - 1,0 m

Minimálne dovolené zvislé vzdialenosti vedenia sietí pri križovaní s STL plynovodom :

- vodovod - 0,15 m
- silové káble -0,10 m (kábel v chráničke presahujúci plynovod 1m na každú stranu)
- 0,4 m (kábel bez ochranného krytu)
- 0,10 m

- kábel telekomunikačnej siete

- stoky kanalizácie - 0,50 m (min 0,15m, ak je plynovod uložen. do chráničky s presahom kanaliz. o 1 m na každú stranu)

Stupne projektovej prípravy plynofikačných rozvodov a zariadení bude nutné prerokovať a odsúhlasiť s prevádzkovateľom distribučnej plynofikačnej siete - SPP distribúcia a.s.

3.2.4.5 Zásobovanie teplom

Súčasný stav zásobovania teplom v meste

Bytové objekty vybudované v rámci komplexnej bytovej výstavby sú väčšinou zásobované teplom z centrálnych zdrojov tepla. Staršie obytné objekty sú teplom zásobované z domových a blokových kotolní s palivovou základňou na zemný plyn. Individuálna bytová výstavba a obytné budovy vybudované v rámci rozptylu sú teplom zásobované z individuálnych tepelných zdrojov, alebo domových kotolní na zemný plyn. V nadväznosti na postupné budovanie obytných súborov v jednotlivých mestských častiach sa prirodzeným spôsobom vytvorili autonómne systavy centrálného zásobovania teplom - CZT Chrenová, CZT Párovce.

Objekty vybavenosti budované v rámci KBV sú zásobované teplom zo systému CZT. Objekty budované mimo KBV sú zásobované z blokových a domových kotolní na zemný plyn. Z blokových kotolní sú teplom zásobované aj areálové prevádzky vybavenosti. Priemyselné podniky majú väčšie vlastné zdroje s médiom stredotlaková para, ktorá je potrebná aj na technologické účely. Palivová základňa je väčšinou zemný plyn. Kotolne patria medzi stredné a veľké zdroje znečisťovania ovzdušia, je preto nutné dodržiavať limity koncentrácie emisií v spalinách podľa zákona č.478/2002.

Návrh zásobovania teplom v riešenej zóne

Objekty v riešenej zóne budú realizované postupne, jednotlivo v dlhodobom časovom horizonte. Územie zóny je mimo dosahu jestvujúcich rozvodov z centrálnych zdrojov tepla. Pripojenie na centrálné zdroje v súčasnom štádiu je ekonomicky (aj energeticky) neefektívne. Z toho dôvodu sa navrhuje zásobovať objekty rodinných domov a bytových domov teplom z domových teplovodných kotolní na zemný plyn. Rozvoj tepelnej energetiky sa bude orientovať na väčšie využitie obnoviteľných zdrojov energie. Zariadenia domových plynových kotolní môžu byť doplnené solárnymi kolektormi na ohrev teplej vody a tepelnými čerpadlami s celoročnou prevádzkou – riešenie je závislé od možnosti investora respektíve záujmu užívateľov budúcej zástavby a prevádzkových zariadení. Domové kotolne svojím inštalovaným výkonom patria medzi malé a stredné zdroje znečisťovania ovzdušia. Zariadenia na spaľovanie zemného plynu budú pracovať s koncentraciami sledovaných škodlivín v spalinách na hodnotách oveľa nižšími než sú povolené limity podľa Vyhlášky č. 137/2010 Z.z. Navrhované zariadenia budú v súlade dokumentu „ Návrh energetickej politiky SR “, ktorý vypracovalo Ministerstvo hospodárstva Slovenskej republiky ako strategický dokument určujúci základné ciele a rámce rozvoja energetiky v dlhodobom časovom výhľade. Energetická politika je súčasťou Narodohospodárskej stratégie SR, keďže zabezpečenie maximálneho ekonomického rastu v podmienkach trvalo udržateľného rozvoja je podmienené spoľahlivosťou dodávky energie pri optimálnych nákladoch a primeranej ochrane životného prostredia.

Pre dosiahnutie cieľov energetickej politiky sa v oblasti tepelnej energie stanovujú tieto základné priority:

- využiť domáce primárne energetické zdroje na výrobu tepla na ekonomicky efektívnom princípe;
- prijať opatrenia zamerané na úsporu energie a na zvyšovanie energetickej efektívnosti na strane spotreby;

- zvyšovať podiel obnoviteľných zdrojov energie na výrobu tepla s cieľom vytvoriť primerané doplnkové zdroje;
- zvýšiť využívanie kombinovanej výroby elektriny a tepla.

Bilančné potreby tepla

Potreby tepla predmetných objektov na vykurovanie, ohrev teplej vody a ohrev vetracieho vzduchu sú uvedené v tabuľkách v samostatnej prílohe. Tepelné straty objektov sú určené podľa STN EN 12831, zjednodušenou metódou. Ročná potreba tepla na vykurovanie je vypočítaná podľa STN 383350, pri výpočtových teplotách vnútorného vzduchu $t_i = 15-24^{\circ}\text{C}$, vonkajšieho vzduchu $t_e = -11^{\circ}\text{C}$, priemernej teploty vonkajšieho vzduchu cez vykurovacie obdobie $t_{zp} = 3,8^{\circ}\text{C}$, počtu dní vykurovacieho obdobia $n = 206$ dní a priemernej prevádzkovej doby $T = 18$ hodín. Potreba tepla na ohrev teplej vody je určená podľa STN 060320. Potreba tepla na vetranie je určená z množstva vonkajšieho vzduchu ohriateho na teplotu vnútorného vzduchu, pri použití rekuperácie. Ročná potreba tepla na vetranie je určená dennostupňovou metódou.

Označenie v tabuľke:

Q_{UK} – potreba tepla na vykurovanie (kW), pri polyfunkčných objektoch prvá hodnota platí pre bytovú časť, druhá pre vybavenosť,

Q_{RUK} – ročná potreba tepla na vykurovanie (MWh/rok),

Q_{RTV} – ročná potreba tepla na ohrev teplej vody (MWh/rok),

Q_{VZT} – potreba tepla na vetranie (kW),

Q_{RVZT} – ročná potreba tepla na vetranie (MWh/rok),

Zdroj – inštalovaný výkon zdroja tepla (kW),

Q_R – celková ročná potreba tepla objektu (MWh/rok).

3.2.4.6 Telekomunikácie a diaľkové káble

Telefonizácia mesta je zabezpečená z existujúcich automatických telefónnych ústrední - ATÚ, ktoré sú umiestnené v mestskej časti Dolné mesto kde je ATÚ-MTO. V ostatných mestských častiach sú umiestnené ústredne PTÚ - Chrenová, Klokočina, Čermáň, Dražovce. Ústredne sú napojená spojovacím káblovým vedením z digitálnej ATÚ-MTO - UCP Dolné mesto. Z jednotlivých ATÚ sú pomocou káblových sietí vypichnuté účastnícke rozvádzače SR, ÚR. ATÚ sú v súčasnosti využité na cca 80%. V súčasnom stave by bolo potrebné zväčšiť kapacitu káblovej siete k jednotlivým mestským častiach vrátane miestnej káblovej telefónnej siete.

Vzhľadom na potrebné zvýšenie kapacity ústredne je potrebné uvažovať aj s novými ATÚ-PTÚ o kapacite 10000 až 15000 účastníkov v priestoroch rozvojového územia navrhovanej lokality Párovské Lúky - zabezpečia budúce potreby pre zóny Mlynárce, Lúky, Šindolka - predpokladaný rozvoj cca 10000 účastníkov.

V súčasnosti v území lokality Párovské lúky sú na rozvody telekomunikačnej siete napojené areálové prevádzky a samostatné funkčné objekty. V riešenom území zóny Šindolka I. nie sú zriadené miestne rozvody telekomunikačných sietí. V území riešenej zóny v jeho okrajových polohách nma Dražovskej ulici sú vedené diaľkové telekomunikačné vedenia. V polohe pri cestnej komunikácii I/51 sú uložené optické káblové zemné vedenia Orange (vlastník siete Orange Slovensko a.s.) regionálneho a národného charakteru. V území zóny sa nenachádzajú žiadne rozvody káblovej televízie.

Návrh telekomunikačných rozvodov

Telekomunikačné rozvody v riešenom území budú závislé od postupu výstavby a jej rozsahu v jednotlivých časových etapách. Z tohto dôvodu nie sú rozvody zakreslené v grafických prílohách. V mieste obytnej zóny Šindolka I. bude pri jej kapacitnom naplnení podľa zámerov urbanistickej koncepcie a požiadaviek telekomunikačných operátorov potrebné vytvoriť priestorové podmienky pre umiestnenie telekomunikačnej rozvodne v priestoroch polyfunkčnej zástavby. Telekomunikačný rozvod v území zóny bude riešený podľa reálnej potreby a postupnosti výstavby a bude viazaný na rôznych operátorov poskytujúcich telekomunikačné služby na území mesta Nitra.

Ochranné pásma telekomunikačných zariadení a rozvodov

Ochranné pásmo pre telekomunikačné podzemné vedenia sú 1 m na obe strany od osi káblovej trasy.

3.2.5 ZÁSADY ROZVOJA SOCIO-EKONOMICKEJ ŠTRUKTÚRY

3.2.5.1 Bývanie

Súčasný stav na úrovni mesta a zóny

Bytová politika Mesta Nitra je realizovaná na základe povinností vyplývajúcich z právnych noriem a dokumentov. Zodpovedný prístup k bývaniu nadobúda význam aj vzhľadom na skutočnosť, že tak orgány Európskej únie ako aj jej členské štáty vytvárajú iniciatívy, ktoré predpokladajú posilnenú úlohu miest a obcí aj v oblasti bytovej politiky.

Mesto Nitra v roku 2004 prijalo uznesením Mestského zastupiteľstva v Nitre č. 420/2004 – MZ zo dňa 15. a 16. 12. 2004 Konceptiu rozvoja bývania v Meste Nitra, ktorá kladie za cieľ:

- poskytovať a udržiavať bezpečné, hygienicky nezávadné, zdravé bývanie spolu s efektívne a ekonomicky organizovanými komunitnými zariadeniami na jeho podporu;
- poskytovať bezpečné a uspokojivé príležitosti na bývanie pre všetky domácnosti – za dostupné ceny – bez ohľadu na príjem, rasu, náboženstvo, národnosť, štruktúru rodiny alebo znevýhodnenie;
- stabilitu ponuky existujúcich a výstavby nových bytov;
- bývanie prispôbovať potrebám domácností, optimalizovať kvalitu života, podporovať účinné využitie pozemkov a zdrojov, spôsobovať minimálne poškodzovanie životného prostredia (lit. 48).

V meste Nitra bolo ku dňu sčítania obyvateľov, domov a bytov 2001 evidovaných 9482 všetkých domov (trvalo obývané domy spolu 8243, z toho rodinné domy 6609, neobývané domy 1192), 31373 bytov (trvalo obývané byty spolu 28892, z toho v rodinných domoch 6777, neobývané byty 2303). Bytová výstavba je na území mesta v posledných rokoch výrazne stagnujúca a prírastok bytového fondu je nízky, pričom prírastok prevažne tvorí najmä výstavba rodinných domov v individuálnej forme výstavby.

Na základe demografického a socio-ekonomického aspektu rozvoja mesta Nitra sa predpokladá možný migračný prírastok obyvateľstva ktorý môže byť spôsobený v podmienkach, keď nastane rozvoj priemyselnej výroby v meste čo následne vyvolá tlak na spoločenské potreby v celej škále socio-ekonomického prostredia.

Z tohto dôvodu mesto pristúpilo v lokalite Párovské lúky k územnej príprave nového obytného územia s dominantných funkčným využitím pre potreby bývania avšak s dôrazom na komplexné vyriešenie všetkých priestorových a funkčných vzťahov vyplývajúcich s existujúcich štruktúr a javov územia a navrhovaných funkcií.

Priestor lokality Párovských lúk je z pohľadu koncepcie rozvoja územia rozčlenený na viaceré ÚP-Celky, ktoré predstavujú ucelené oblasti pre rozvoj všetkých prvkov socio-ekonomickej štruktúry a obytné územia sa v tejto koncepcii budú formovať ako:

- samostatné čisté územia „odľahlé“ od urbanistických osí v oblastiach periférie týchto ÚP-Celkov
- súčasť zmiešaných území s rôznou mierou polyfunkcie s občianskou vybavenosťou v polohách miestnych a interakčných urbanistických osí.

Územie lokality Párovské lúky má územný potenciál pre cca 12500 - 15000 bytov čo predstavuje cca 30000 - 35000 obyvateľov v cieľovom stave využitia územia.

Súčasťou lokality Párovské lúky je riešené územie zóny Šindolka I., v tomto vymedzenom území sa v súčasnosti nenachádza žiadna zástavba.

Zásady rozvoja a regulácia umiestňovania obytných stavieb

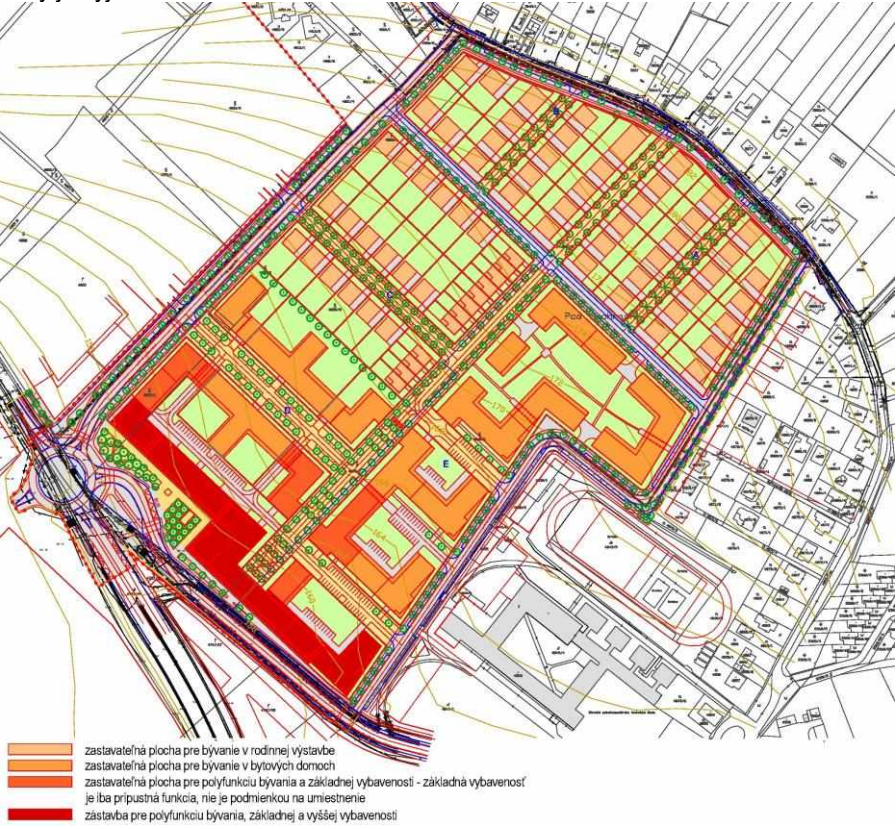
V riešenom území sa vymedzujú stavebné pozemky – parcely pre umiestňovanie obytných stavieb s formou rodinnej zástavby izolovanej a radovej. Vo vymedzenom území zóny je riešená forma bytovej výstavby vo formách bytových domov a polyfunkčnej zástavby. Funkcia pre bývanie bude riešená v týchto formách zástavby:

rodinný dom - určený pre „čisté bývanie“ v samostatných objektoch v ktorých je možné umiestniť najviac 2 bytové jednotky - preferujú sa rodinné domy v priestorovej forme samostatne stojacich (izolovaných) a radových domov v uličnej zástavbe odsadenej od uličnej čiar v minimálnej šírke 6m v podlažnosti 2 NP, pričom je potrebné na stavebnom pozemku naplniť kritéria pre zastavanosť a podiel ozelenenia vyplývajúci z podmienok pre danú stavebnú parcelu. V rámci rodinných domov sa vylučuje umiestňovanie vyššej a základnej občianskej vybavenosti a iných funkcií, ktoré priamo nie sú nutné pre obytnú funkciu. V objektoch rodinných domov nie je možné umiestňovať prevádzky zabezpečujúce verejné potreby. Riešenie odstavnej statickej dopravy vyplývajúcu z normovej potreby pre bývanie sa požaduje riešiť výlučne v rámci plochy stavebnej parcely – na plochách verejných priestranstiev je možné riešiť potrebu pre krátkodobé parkovanie a pre príležitostné parkovanie návštevníkov;

bytový dom - určený pre „čisté bývanie“ v samostatných objektoch alebo obytných blokoch - preferujú sa bytové domy v priestorovej forme kompaktná uličná zástavba odsadená od uličnej čiar v minimálnej šírke 3m v podlažnosti 3 až 6 NP, pričom je potrebné naplniť kritéria pre zastavanosť a podiel ozelenenia vyplývajúci z podmienok pre daný stavebný pozemok. V rámci bytových domov sa vylučuje umiestňovanie vyššej občianskej vybavenosti a iných funkcií, ktoré priamo nie sú nutné pre obytnú funkciu. V objektoch bytových domov je možné umiestniť malé prevádzky základnej vybavenosti a technické priestory súvisiace s potrebou obytnéj funkcie. Riešenie odstavnej statickej dopravy vyplývajúcu z normovej potreby pre bývanie sa požaduje riešiť výlučne v rámci plochy vyčlenenej pre zástavbu – na plochách verejných priestranstiev je možné riešiť potrebu pre krátkodobé parkovanie a pre príležitostné parkovanie návštevníkov;

polyfunkčný bytový dom - určený pre integráciu zložiek základnej a vyššej vybavenosti v obytných respektíve stavebných blokoch v časti, alebo iba v parterí 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. Preferujú sa polyfunkčné bytové domy v priestorovej forme kompaktná uličná zástavba prisadená k uličnej čiare v podlažnosti 5 až 6 NP, pričom je potrebné naplniť kritéria pre zastavanosť a podiel ozelenenia vyplývajúci z podmienok pre daný blok zástavby. V objektoch polyfunkčných bytových domov je možné umiestniť technické prevádzky súvisiace s potrebou obytnéj alebo vybavenostnej funkcie. Riešenie odstavnej statickej dopravy vyplývajúcu z normovej potreby pre bývanie a vybavenosť sa požaduje riešiť výlučne v rámci plochy vyčlenenej pre zástavbu – na plochách verejných priestranstiev je možné riešiť potrebu pre krátkodobé parkovanie a pre príležitostné parkovanie návštevníkov.

Polohové a priestorové umiestnenie zástavby pre bývanie je zakreslené vo výkresoch č.2b a 2c. Základné vymedzenie obytnéj a polyfunkčnej zástavby v území zóny je vyjadrené v schéme na obr. č. 11.



obr. č.11: Schéma členenia územia na funkčné zóny zástavby

Bilancia kapacít bytovej zástavby

Bilančné údaje o počte bytov a obyvateľov majú smerný význam a vyjadrujú iba výpočtovú hodnotu ktorá je východiskom pre ostatné bilančné údaje o možnej využiteľnosti územia (energetické, technické, dopravné). Pre bilančné účely bola stanovená priemerná výmera jedného bytu na 120 m2. Táto výmera zahŕňa všetky obytné priestory a príslušenstvo bytu t.j. parkovaciú garáž, podiel na technických priestoroch a iných spoločných priestoroch domu. Pre údaje o počte obyvateľov bola stanovená hodnota obľožnosti priemerného bytu v rodinnej zástavbe na počet 4 obyvateľov na jeden priemerný byt a v bytovej zástavbe na počet 3 obyvateľov na jeden priemerný byt.

Celkom v riešenom území je navrhovaných 878 priemerných bytov s celkovou podlažnou bytovou plochou 123 614 m2 a s celkovým predpokladaným počtom 2 707 obyvateľov.

tab. č. 20: Bilancia kapacít bytovej zástavby v zóne

objekt	typ zástavby	počet priemerných bytov	podlažná bytová plocha (m2)	počet obyvateľov (4 obyvateľa/byt)
A1	rodinný dom	1	475	4
A2-A11	rodinný dom	10x1	10x360	10x4
A12	rodinný dom	1	465	4
A13	rodinný dom	1	452	4
A14-A22	rodinný dom	9x1	9x360	9x4
A23	rodinný dom	1	382	4
spolu		23	8614	92

objekt	typ zástavby	počet priemerných bytov	podlažná bytová plocha (m2)	počet obyvateľov (4 obyvateľa/byt)
B1-B2	rodinný dom	2x1	2x430	2x4
B3	rodinný dom	1	500	4
B4-B6	rodinný dom	3x1	3x360	3x4
B7-B8	rodinný dom	2x1	2x438	2x4
B9	rodinný dom	1	376	4
B10-B17	rodinný dom	8x1	8x360	8x4
B18	rodinný dom	2	810	2x4
spolu		19	7382	76

objekt	typ zástavby	počet priemerných bytov	podlažná bytová plocha (m2)	počet obyvateľov (4 obyvateľa/byt)
C1	radový dom	1	270	4
C2-C7	radový dom	6x1	6x290	6x4
C8-C12	radový dom	5x1	5x270	5x4
C13-C30	rodinný dom	18x1	18x360	18x4
spolu		30	9840	120

objekt	typ zástavby	počet priemerných bytov	podlažná bytová plocha (m2)	počet obyvateľov (3 obyvateľa/byt)
D1	bytový dom	28	3380	84
D2	bytový dom	51	6158	153
D3	bytový dom	30	3710	90
D4	bytový dom	40	4877	120
D5	bytový dom	66	7995	198
D6	bytový dom	44	5350	132
D7	bytový dom	19	2372	57

D8	bytový dom	44	5320	132
D9	bytový dom	56	6768	169
spolu		378	45930	1135

objekt	typ zástavby	počet priemerných bytov	podlažná bytová plocha (m2)	počet obyvateľov (3 obyvatelia/byt)
E1	bytový dom	22	2718	66
E2	bytový dom	25	3021	75
E3	bytový dom	11	1360	33
E4	bytový dom	22	2718	66
E5	bytový dom	11	1360	33
E6	bytový dom	38	4590	114
E7	bytový dom	24	2870	72
E8	bytový dom	34	4105	102
E9	bytový dom	36	4415	108
E10	bytový dom	51	6158	153
E11	bytový dom	51	6158	153
E12	bytový dom	41	4920	123
E13	bytový dom	62	7455	186
spolu		428	51848	1284

ÚP-Celok Šindolka I.

obytná zóna	počet priemerných bytov	podlažná bytová plocha (m2)	počet obyvateľov
spolu	878	123614	2707

3.2.6 SOCIÁLNA INFRAŠTRUKTÚRA (OBČIANSKA VYBAVENOSŤ)

Súčasný stav na úrovni zóny

V riešenom území zóny nie sú umiestnené žiadne zariadenia sociálnej infraštruktúry.

Zásady rozvoja a regulácia umiestňovania stavieb vybavenosti

Návrh rieši umiestnenie základnej a vyššej vybavenosti diferencovane v polohách a priestoroch obytnej zóny podľa významu a funkčného charakteru verejných priestorov. Polohové a priestorové umiestnenie zástavby pre vybavenosť je zakreslené vo výkresoch č.2b a 2c. Základné vymedzenie polyfunkčnej zástavby v území zóny je vyjadrené v schéme na obr. č. 11. Vo výkrese č. 2c: výkres funkčného účelu verejných priestorov a regulácie umiestnenia vybavenosti, je pre jednotlivé bloky zástavby definovaný charakter vybavenosti a návrh vhodnej druhovej skladby zariadení a prevádzok vybavenosti.

Zásady pre umiestnenie funkčných prevádzok a zariadení vybavenosti:

- zariadenia základnej a vyššej vybavenosti v polyfunkcii s bývaním s podielom podlažnej plochy vybavenosti do 25% z plochy polyfunkčného objektu umiestniť vo vymedzených polohách (Dražovská ulica) v priestoroch parteru zástavby a najviac do úrovne 2.NP;
- prevádzku vybavenosti je možné umiestniť aj v celom objekte bez polyfunkcie s bývaním (t.z. v podlažiach 1. – 6. NP) 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;
- zariadenia základnej a vyššej vybavenosti je možné umiestniť v polyfunkcii s bývaním, len ak tieto prevádzky nebudú mať obmedzujúci a negatívny vplyv na bývanie;
- v riešenom území a v polyfunkčnej zástavbe nie je prípustné umiestňovať prevádzky obchodných reťazcov a predajne s predajnou plochou väčšou ako 200 m2;
- zariadenia základnej vybavenosti nenáročných na dopravnú obsluhu (škôlka, jasle, predajne do 10 m2 predajnej plochy, nevýrobné služby) je možné umiestniť v polyfunkcii s bývaním vo vymedzených polohách v podiele do 25% podlažnej plochy a iba v parteri stavby a len vtedy ak tieto prevádzky nebudú mať obmedzujúci a negatívny vplyv na bývanie.

Vo vymedzenom území zóny je v rámci blokov zástavby definovaná základná urbanistická forma vybavenostnej zástavby takto:

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. Preferujú sa polyfunkčné bytové domy v priestorovej forme kompaktná uličná zástavba prisadená k uličnej čiare v podlažnosti 5 až 6 NP, pričom je potrebné naplniť kritéria pre zastavanosť a podiel ozelenenia vyplývajúci z podmienok pre daný blok zástavby. V objektoch polyfunkčných bytových domov je možné umiestniť technické prevádzky súvisiace s potrebou obytnej alebo vybavenostnej funkcie. Riešenie odstavnej statickej dopravy vyplývajúcu z normovej potreby pre bývanie a vybavenosť sa požaduje riešiť výlučne v rámci plochy vyčlenenej pre zástavbu – na plochách verejných priestranstiev je možné riešiť potrebu pre krátkodobé parkovanie a pre príležitostné parkovanie návštevníkov.

Návrh umiestnenia druhov vybavenosti

Oblasť sociálnej infraštruktúry (občianskej vybavenosti) zahŕňa širokú oblasť zariadení poskytujúcich určitú službu pre obyvateľstvo čím z veľkej miery predstavuje veľký centrotvorný potenciál. Tento potenciál je možné preniesť aj do jednotlivých kategórií:

- základná vybavenosť, predstavuje druh sociálnej infraštruktúry, ktorý napĺňa základné každodenné ľudské potreby s proklamovanou najmä pešou dostupnosťou čím zahŕňa vymedzený okruh pre cca do 400m;
- vyššia vybavenosť, predstavuje druh sociálnej infraštruktúry, ktorý napĺňa periodické a občasné (nie každodenné) ľudské potreby s vhodnou dostupnosťou najmä individuálnou a hromadnou dopravou čím spádová oblasť predstavuje okruh územia mesta a jeho širšej vzťahovej oblasti;

- špecifická vybavenosť, predstavuje druh sociálnej infraštruktúry, ktorý napĺňa občasné až výnimočné ľudské potreby respektíve so špecifickou väzbou na konkrétne prostredie s vhodnou dostupnosťou najmä individuálnou a hromadnou dopravou bez špecifikácie spádovej oblasti.

Zabezpečenie jednotlivých vybavenostných zariadení v ekonomike trhového hospodárstva je kombinované samoreguláciou a reguláciou na úrovni štátnej, regionálnej alebo mestskej samosprávy (členenie na komerčne atraktívne služby a komerčne neatraktívne služby). Úlohou územnoplánovacieho procesu je potrebné sledovať a definovať najmä komerčne neatraktívne služby (alebo služby, ktoré nemožno komerčne prevádzkovať) a zabezpečovať ich umiestňovanie do územia v polohách na to primeraných a vhodných. Komerčne atraktívne služby je možné len regulovať z pohľadu ich umiestňovania do územia (priestorová a funkčná regulácia).

Vo výkrese č. 2c: výkres funkčného účelu verejných priestorov a regulácie umiestnenia vybavenosti, je pre jednotlivé polyfunkčné bloky zástavby v riešenej zóne definovaný charakter vybavenosti a návrh vhodnej druhovej skladby zariadení a prevádzok vybavenosti.

3.2.6.1 Školstvo

Oblasť školstva je v súčasnej dobe vo väčšinovej miere nekomerčným prvkom vybavenosti (oblasť komerčných aktivít je v tomto smere skôr spestrením poskytovaných služieb avšak stále z väzbou na štátny alebo samosprávny rozpočet), a preto je potrebné rozvoj školských zariadení citlivo a adresne riadiť z pozície samosprávy. Mesto Nitra proklamuje najmä dve východzie snahy pri rozvoji školstva. Na jednej strane je prvoradou úlohou zabezpečiť primerané a kvalitné vzdelanie pre obyvateľov najmä v polohe základného a stredného školstva a v druhej polohe sa prednostne sústrediť na rozvoj jestvujúcich univerzít na území mesta a tým získať nielen vyššiu vzdelanostnú úroveň obyvateľov mesta (podiel vysokoškolsky vzdelaných obyvateľov) ale aj získanie prechodného obyvateľstva v meste a potencionálne aj nových obyvateľov mesta.

Zásady rozvoja a umiestňovania školských zariadení v zóne

Materská škôlka (základná vybavenosť).

V rámci riešeného územia podľa predpokladaných demografických ukazovateľov vzhľadom k zástavbe sa predpokladá cieľových cca 2791 obyvateľov z čoho vyplýva cieľová potreba kapacít v MŠ pre 100 detí. Potreby v rámci ÚP-Celku Šindolka I. budú zabezpečovať existujúca škôlka v mestskej časti Zobor v dostupnosti územia navrhovanej obytnej zóny v polohe Dolnozoborskej respektíve Platanovej ulice. Cieľové potreby sa budú zabezpečovať výstavbou škôlky s celkovou kapacitou 180 - 200 detí v etape naplnenie rozvojových plôch obytnou zástavbou v ÚP-Celku Šindolka. V zámere je možné uvažovať s prestavbou respektíve dostavbou areálu Strednej poľnohospodárskej školy pre integrálne zariadenie v koexistencii so základnou a materskou školou. Takéto umiestnenie v rámci územia ÚP-Celku Šindolka by spĺňalo základné podmienky z hľadiska dostupnosti k zariadeniu MŠ do 400m.

Základná škola (základná vybavenosť).

V rámci riešeného územia podľa predpokladaných demografických ukazovateľov vzhľadom k zástavbe sa predpokladá cieľových cca 2791 obyvateľov z čoho vyplýva cieľová potreba kapacít v ZŠ pre 380 žiakov. Potreby v rámci riešenej zóny bude spočiatku zabezpečovať existujúca základná škola na Dražovskej ulici ktorá je v dostupnosti územia navrhovanej obytnej zóny. Cieľové potreby sa budú zabezpečovať rekonštrukčnou prestavbou a dostavbou jestvujúcej základnej školy na Dražovskej ulici alebo výstavbou novej základnej školy pre 700 žiakov v etape naplnenia rozvojových plôch obytnou zástavbou v ÚP-Celku Šindolka. V zámere je možné uvažovať s prestavbou respektíve dostavbou areálu Strednej poľnohospodárskej školy pre integrálne zariadenie v koexistencii so základnou a materskou školou. Takéto umiestnenie v rámci územia ÚP-Celku Šindolka by spĺňalo základné podmienky z hľadiska dostupnosti do 400 m pre I. stupeň a do 800m pre II. stupeň. Prevádzkové zariadenie základnej školy by malo riešiť komplex hlavných, doplnkových a pomocných prevádzok (stravovanie, telovýchovné zložky, technické prevádzky). Telovýchovná časť by mala umožňovať prístup obyvateľov v obdobiach mimo vyučovacích hodín.

Základná umelecká škola, jazyková škola (vyššia vybavenosť).

Nie sú požiadavky na umiestnenie takýchto zariadení v riešenej zóne. Jazyková škola môže byť organizovaná v prípade potreby pri základnej škole a aj v rozptyle v rámci súkromného sektoru v polyfunkčnej alebo vybavenostnej zástavbe.

Gymnázium, stredná odborná škola, stredné odborné učilište, učilište(vyššia vybavenosť).

Nie sú požiadavky na umiestnenie takýchto zariadení v riešenej zóne.

Dom mládeže (vyššia vybavenosť).

Nie sú požiadavky na umiestnenie takéhoto zariadenia v riešenej zóne.

Univerzita (špecifická vybavenosť).

Nie sú požiadavky na umiestnenie takéhoto zariadenia v riešenej zóne.

3.2.6.2 Cirkev

Cirkev zaraďujeme do systému nekomerčných vybavenostných „služieb“, ktoré vyžadujú osobitný prístup vo vzťahu umiestňovaniu v rámci územia a vo vzťahu k demografickej štruktúre. Na základe absolútnej prevahy a veľkej početnosti ľudí v meste Nitra s kresťanským rímsko-katolíckym vierovyznaním je potrebné cirkevné zariadenia pre túto skupinu obyvateľstva riešiť ako základnú vybavenosť, pre ostatné vierovyznania sa jedná o vyššiu resp. špecifickú vybavenosť.

V súčasnej dobe nie je spracovaná žiadna spracovateľovi známa koncepcia rozvoja cirkevných zariadení. Nie sú požiadavky na umiestnenie takýchto zariadení v riešenej zóne.

3.2.6.3 Zdravotníctvo

Zdravotníctvo je okruh vybavenostných služieb, ktoré sú síce z veľkej miery nekomerčnej povahy ale súčasne sa do systému vnášajú výrazné prvky komercializácie. Je preto veľmi citlivé posudzovať mieru samoregulácie určitých typov zdravotníckych služieb či je nutná ich regulácia z pohľadu štátu respektíve samosprávy, čo sa môže výrazne meniť v čase a priestore.

Primárna zdravotná starostlivosť je zabezpečovaná ambulanciami praktických lekárov pre dospelých, pre deti a dorast, stomatológov a gynekológov. Tieto ambulancie sú sústredené najmä v rámci mestských polikliník (Klokočina, Chrenová), zdravotných stredísk alebo sú ako samostatné ambulancie. Počet účelových jednotiek je pre súčasné potreby nepostačujúci a uvedeným sústredením

je nereálna aj podmienka dostupnosti takéhoto zariadenia (do 600m). Špecializovaná zdravotná starostlivosť je zabezpečovaná poliklinikami a posteľová zdravotná starostlivosť je zabezpečovaná nemocnicami a odbornými ústavmi.

Zásady rozvoja a umiestňovania zdravotníckych zariadení v zóne

Zdravotné stredisko (základná vybavenosť).

Zdravotné stredisko predstavuje službu prvého kontaktu, je z tohto pohľadu primárnym stupňom štruktúry zdravotníckej starostlivosti. V riešenom území nie je požiadavka na umiestnenie zdravotného strediska. V rámci územia ÚP-Celku Šindolka sa požaduje vytvoriť podmienky pre zdravotnícke stredisko v dostupnosti do 600 a maximálne 800 m od obytných území. Umiestnenie sa predpokladá riešiť integráciu ambulantných prevádzok v spoločnom objekte v centre Šindolka. V rámci tohto objektu sa predpokladá aj umiestnenie lekárne.

Samostatná ambulancia (základná vybavenosť).

Ambulancia predstavuje službu prvého kontaktu, je z tohto pohľadu primárnym stupňom štruktúry zdravotníckej starostlivosti. Je vhodné riešiť samostatné ambulancie v rámci prevádzkového celku zdravotného strediska v centre ÚP-Celku Šindolka. V nevyhnutnom prípade je možné riešiť samostatné nešťátne ambulancie v rozptyle, ak nie sú nutné priame väzby na príslušenstvo zdravotnej starostlivosti (laboratória, röntgeny, ...). V riešenom území je možné lokalizovať súkromné ambulantné lekárske činnosti so sústredením viacerých ambulancií prípadne vznikom samostatných ambulancií v rozptyle v rámci navrhovanej polyfunkčnej zástavby.

Lekáreň (vyššia vybavenosť).

Lekárenské služby sú zabezpečované v rámci štátneho aj súkromného sektoru. Vhodná poloha pre umiestnenie v riešenom území je v polyfunkčnej zástavbe. Doporučujeme však integráciu lekárne so zdravotným strediskom v centre ÚP-Celku Šindolka alebo umiestnenie v jeho kontaktnej polohe.

Jasle (vyššia vybavenosť).

V prípade potreby alebo záujmu je možné zriaďovať takéto služby v rámci štátneho alebo súkromného sektoru. Vhodná poloha pre umiestnenie je v navrhovanej polyfunkčnej zástavbe základnej vybavenosti.

Poliklinika (vyššia vybavenosť).

Zariadenie polikliniky predstavuje sústredenie špecializovaných ambulancií. V prípade rozvoja územia v lokalite Párovské lúky je nutné rezervovať plochu pre umiestnenie polikliniky v rámci tohto územia – doporučuje sa poloha v rámci územia centra v ÚP-Celku Šindolka. V riešenom území obytnej zóny Šindolka I. nie je požiadavka na lokalizáciu prevádzky polikliniky.

Nemocnica (špecifická vybavenosť).

Nemocničné zariadenia majú regionálny význam a služby sú zabezpečované v priestoroch areálov a zariadení nemocnice pod Kalváriou.

Nie je požiadavka na umiestnenia nemocničného areálu v rámci územia lokality Párovské lúky a teda ani riešeného územia zóny Šindolka I.

3.2.6.4 Kultúra

Základný stupeň kultúrnych zariadení pokrýva potreby obytného celku a vyšší stupeň zabezpečuje celomestské až regionálne potreby na území mesta s krajskou pôsobnosťou. Základný stupeň kultúrnych zariadení predstavuje kultúrny dom obsahujúci najmä univerzálnu spoločenskú sálu a miestnosti pre rozvoj klubových činností, prípadne miestnosti pre umiestnenie pobočky mestskej knižnice. Vyšší stupeň kultúrnych zariadení predstavujú rôzne scény, sály, kiná, knižnice.

Zásady rozvoja a umiestňovania kultúrnych zariadení v zóne

Samostatná klubovňa (základná, vyššia vybavenosť).

Vznik samostatných klubovní nie je všeobecne požadovaná, preferuje sa existencia záujmových skupín v rámci kultúrnych domov a školských zariadení. Prípustíme však možnosť potreby pre vznik klubovní.

Umiestnenie v rámci riešeného územia je prípustné v polyfunkčnej zástavbe základnej a vyššej vybavenosti v priestore Dražovskej ulice.

Kultúrny dom (vyššia vybavenosť).

Umiestnenie musí spĺňať predovšetkým podmienku priestorovej lokalizácie, najvhodnejšie v samostatnom objekte vybavenosti v polohe centra Šindolka s väzbou na námestie s integráciou ďalších kultúrnych alebo správnych zariadení. V rámci územia centra ÚP-Celku Šindolka sa doporučuje umiestnenie tzv. mestského domu s integráciou kultúrnych aktivít a sčasti aj správy mesta (sídlo výboru mestskej časti). V riešenom území nie je požiadavka na lokalizáciu kultúrneho domu.

Kino (vyššia vybavenosť).

Nie je požiadavka na umiestnenie v riešenej zóne.

Všeobecná knižnica (vyššia vybavenosť).

Nie je požiadavka toto zariadenie umiestniť v obytnej zóne ako samostatný objekt, pobočku knižnice je možné umiestniť v priestoroch kultúrneho domu v centre ÚP-Celku Šindolka.

Divadelná hudobná scéna (špecifická vybavenosť).

Nie je požiadavka toto zariadenie umiestniť v obytnej zóne.

Divadelná činoherná a malá scéna (špecifická vybavenosť).

Nie je požiadavka toto zariadenie umiestniť v obytnej zóne.

Bábková scéna (špecifická vybavenosť).

Nie je požiadavka toto zariadenie umiestniť v obytnej zóne.

Koncertná sála (špecifická vybavenosť).

Nie je požiadavka toto zariadenie umiestniť v obytnej zóne.

Letné kino (špecifická vybavenosť).

Nie je požiadavka toto zariadenie umiestniť v obytnej zóne.

Vedecké knižnice (špecifická vybavenosť).

Nie je požiadavka toto zariadenie umiestniť v obytnej zóne.

Hvezdáreň (špecifická vybavenosť).

Nie je požiadavka toto zariadenie umiestniť v obytnej zóne.

Planetárium (špecifická vybavenosť).

Nie je požiadavka toto zariadenie umiestniť v obytnej zóne.

Galéria (špecifická vybavenosť).

Nie je požiadavka toto zariadenie umiestniť v obytnej zóne.

Múzeum (špecifická vybavenosť).

Nie je požiadavka toto zariadenie umiestniť v obytnej zóne.

3.2.6.5 Šport a rekreácia

V súčasnej dobe nie je spracovaná žiadna koncepcia rozvoja športových a rekreačných zariadení v meste Nitra. Základná vybavenosť pokrýva potreby jednotlivých obytných celkov (telocvičňa, ihrisko) a slúži pre potreby najmä

verejnosti, vyšší stupeň zabezpečuje celomestské potreby (štadión, plaváreň, kúpalisko, zimný štadión, športová hala) a špecifická až regionálne potreby (golf).

Vymedzené územie lokality Párovské lúky vo svojom koncepcionom zámere rieši rozšírenie mestského parku v ÚP-Celku Park – Lúky cez ktorý bude zapojené do systému mestských športovo-rekreačných aktivít s dôrazom skôr na rekreačné aktivity mestského obyvateľstva.

Zásady rozvoja a umiestňovania športových zariadení v zóne

Telocvičňa pre verejnosť (základná vybavenosť).

Preferujeme integrálne využitie športových zariadení umiestnených v rámci areálu základnej školy a Strednej poľnohospodárskej školy s ich využívaním aj pre verejnosť v čase mimo vyučovacieho procesu.

Univerzálne športové plochy pre verejnosť (základná vybavenosť).

Túto vybavenosť predstavujú najmä detské ihrisko, otvorené ihriská pre rôzne druhy športu, upravené ihriská pre malý futbal, tenis, volejbal, basketbal. Preferujeme vytváranie takýchto športových zariadení v rámci areálu základnej školy s ich využívaním aj pre verejnosť v čase mimo vyučovacieho procesu. Detské ihriská pre lokálnu potrebu by mali vznikať v rámci obytných blokov v priestore navrhovanej obytnej zelene ako jej integrálna súčasť.

Športový štadión pre organizovaný šport (vyššia a špecifická vybavenosť).

Nie je požiadavka toto zariadenie umiestniť v obytnej zóne.

Športová hala (vyššia a špecifická vybavenosť).

Nie je požiadavka toto zariadenie umiestniť v obytnej zóne.

Krytá plaváreň (vyššia a špecifická vybavenosť).

V kontaktnom území riešenej obytnej zóny navrhujeme integrovať prevádzku krytej plavárne v rámci areálu Strednej poľnohospodárskej školy v rámci rekonštrukčnej prestavby integrálneho komplexu strednej a základnej školy s využívaním aj pre verejnosť v čase mimo vyučovacieho procesu.

Kúpalisko – otvorená plaváreň (vyššia vybavenosť).

Nie je požiadavka toto zariadenie umiestniť v obytnej zóne.

Zimný štadión (vyššia a špecifická vybavenosť).

Nie je požiadavka toto zariadenie umiestniť v obytnej zóne.

Jazdiareň (špecifická vybavenosť).

Nie je požiadavka toto zariadenie umiestniť v obytnej zóne.

Kynologické cvičisko (vyššia vybavenosť).

Nie je požiadavka toto zariadenie umiestniť v obytnej zóne.

Strelnica (vyššia a špecifická vybavenosť).

Nie je požiadavka toto zariadenie umiestniť v obytnej zóne.

3.2.6.6 Obchod a služby

Zásady rozvoja a umiestňovania obchodných zariadení a zariadení služieb v zóne

Maloobchodná predajňa základného sortimentu (základná vybavenosť)

Prevádzky typu predajní potravín, predajní so zmiešaným tovarom a pod. Súčasná skladba takýchto obchodných prevádzok a ich umiestňovanie plne podlieha trhovému mechanizmu. Z hľadiska regulácie umiestňovania obchodných prevádzok je prípustné ich umiestňovať v riešenom území v polyfunkčnej zástavbe v priestore Dražovskej ulice.

Prevádzka verejného stravovania základného charakteru (základná vybavenosť)

Prevádzky typu hostinec, jedáleň, bufet. Súčasná skladba týchto zariadení a ich umiestňovanie plne podlieha trhovému mechanizmu. Z hľadiska regulácie umiestňovania prevádzok verejného stravovania je prípustné ich umiestňovať v polyfunkčnej zástavbe v priestore Dražovskej ulice.

Prevádzka služieb základného charakteru (základná vybavenosť)

Prevádzky typu holičstvo, kaderníctvo, žehliarne, zberne práčovní a čistiarň, zberne opráv priemyselných tovarov, zákazkové krajčírstvo a oprava odevov, oprava obuvi a pod. Druhovú skladbu takýchto prevádzok služieb a ich umiestňovanie plne podlieha trhovému mechanizmu. Z hľadiska regulácie umiestňovania prevádzok nevýrobných služieb je prípustné ich umiestňovať v polyfunkčnej zástavbe v priestore Dražovskej ulice.

Prevádzka verejného stravovania vyššieho charakteru (vyššia vybavenosť)

Prevádzky typu reštaurácia, vináreň, kaviareň, výčap piva, pivnica, gril bar, schnack bar. Súčasná skladba takýchto prevádzok služieb a ich umiestňovanie plne podlieha trhovému mechanizmu. Z hľadiska regulácie umiestňovania takýchto prevádzok je možné ich umiestňovať v polyfunkčnej zástavbe v priestore Dražovskej ulice hlavne v polohe formujúceho sa miestneho centra – námestia. V polyfunkčnej zástavbe musia byť rešpektované podmienky že prevádzky vybavenosti sú vhodné pre integráciu s bývaním a nebudú bývanie svojou prevádzkou obmedzovať.

Špecializovaná prevádzka služieb (vyššia vybavenosť)

Prevádzky typu manikúra, pedikúra, sauna, kúpele, verejné wc a umývárne, rýchločistiarne, práčovne, požičovne, kopírovacie strediská, stávkové kancelária, projekčné služby, cestovné kancelárie, právnické služby, fotoateliéry, servisné strediská a pod. Druhovú skladbu špecializovaných prevádzok služieb a ich umiestňovanie plne podlieha trhovému mechanizmu.

Z hľadiska regulácie umiestňovania takýchto prevádzok je potrebné ich umiestňovať v polyfunkčnej zástavbe v priestore Dražovskej ulice. V polyfunkčnej zástavbe musia byť rešpektované podmienky že prevádzky vybavenosti sú vhodné pre integráciu s bývaním a nebudú bývanie svojou prevádzkou obmedzovať.

Cintorín, Dom smútku (základná vybavenosť).

Nie je požiadavka toto zariadenie umiestniť v riešenej bytnej zóne.

Obchodné centrum, Hypermarket, Obchodný dom, Špecializovaná maloobchodná predajňa (vyššia alebo špecifická vybavenosť).

Druhovostná skladba týchto obchodných prevádzok si vyžaduje samostatné objekty a ich umiestňovanie podlieha trhovému mechanizmu a má väčšie priestorové nároky hlavne na zložku statickej dopravy. Z hľadiska regulácie umiestňovania kapacitných obchodných prevádzok nie je prípustné ich lokalizovanie v riešenej zóne.

Tržnica (vyššia vybavenosť)

Nie je požiadavka toto zariadenie vo forme trvalého objektu alebo prevádzkovej plochy umiestniť v obytnej zóne.

Ubytovacie zariadenia (vyššia alebo špecifická vybavenosť)

Zariadenia typu hotel, motel, hostel, penzión a pod. Druhovú skladbu týchto zariadení a ich umiestňovanie podlieha trhovému mechanizmu. Z hľadiska regulácie je prípustné tieto prevádzky umiestňovať v riešenej zóne v polyfunkčnej zástavbe

alebo v zástavbe samostatného objektu vybavenosti v priestore Dražovskej ulice hlavne v polohe navrhovaného miestneho centra – námestia. V polyfunkčnej zástavbe musia byť rešpektované podmienky že prevádzky vybavenosti sú vhodné pre integráciu s bývaním a nebudú prevádzkou obmedzovať.

Ubytovacie zariadenia pre potreby škôl (vyššia alebo špecifická vybavenosť)

Zariadenia typu stredoškolský internát, vysokoškolský internát a pod. Nie je požiadavka tieto zariadenie umiestniť v obytnej zóne.

Pošta, poštový operátor (základná alebo vyššia vybavenosť).

Nie je požiadavka toto zariadenie umiestniť v obytnej zóne. V polyfunkčnej zástavbe v priestoroch vybavenosti môže byť umiestnená pobočka pošty.

3.2.6.7 Sociálna starostlivosť

Domov dôchodcov, Penzión pre dôchodcov, Domov sociálnych služieb (vyššia vybavenosť)

Nie je požiadavka tieto zariadenia umiestniť v obytnej zóne.

Jedáleň pre dôchodcov (vyššia vybavenosť)

Nepreferujeme výstavbu samostatných zariadení takéhoto typu, v prípade požiadavky je vhodné lokalizovať tento druh zariadenia v polyfunkčnej zástavbe v priestore Dražovskej ulice.

Dom s opatrovateľskou službou (špecifická vybavenosť)

Nie je požiadavka toto zariadenie umiestniť v obytnej zóne.

Stacionár pre osamelé matky s deťmi (špecifická vybavenosť)

Nie je požiadavka toto zariadenie umiestniť v obytnej zóne.

Detský domov (špecifická vybavenosť)

Nie je požiadavka toto zariadenie umiestniť v obytnej zóne.

Ústav sociálnej starostlivosti pre deti a mládež (špecifická vybavenosť)

Nie je požiadavka toto zariadenie umiestniť v obytnej zóne.

Azylové centrum pre bezdomovcov, Nocľaháreň pre bezdomovcov, Denné azylové centrum (špecifická vybavenosť)

Nie je požiadavka toto zariadenie umiestniť v obytnej zóne.

Sociálne byty (špecifická vybavenosť)

Sociálne byty resp. byty pre obyvateľov neschopných pravidelných platieb za prenájom bytu a byty pre neprispôsobivých obyvateľov mesta sú pre svoju povahu veľmi citlivou záležitosťou. Sústreďenie takýchto obyvateľov do jednej polohy prináša množstvo negatívnych špecifik, ktoré sa prejavujú neochotou prijať takúto sociálnu skupinu do blízkosti štandardných bytov.

Zariadenie tohto druhu v rámci riešeného územia sa nenavruhuje.

Krízové stredisko (špecifická vybavenosť)

Zariadenie tohto druhu v rámci riešeného územia sa nenavruhuje.

Resocializačné stredisko (špecifická vybavenosť)

Nie je požiadavka toto zariadenie umiestniť v obytnej zóne.

Chránené bývanie pre mládež (špecifická vybavenosť)

Nie je požiadavka toto zariadenie umiestniť v obytnej zóne.

Hospic (špecifická vybavenosť)

Nie je požiadavka toto zariadenie umiestniť v obytnej zóne.

3.2.6.8 Administratívne a správne zariadenia

Zásady rozvoja a umiestňovania administratívnych a správnych zariadení v zóne

Úrady štátnej správy (vyššia a špecifická vybavenosť).

Medzi tieto zariadenia patria obvodný úrad, katastrálny úrad, úrad práce, daňový úrad, súd a prokuratúra, úrady polície, úrady požiarnej ochrany a pod.

Nie je požiadavka tieto zariadenia umiestniť v obytnej zóne.

Úrady regionálnej samosprávy (vyššia vybavenosť).

Nie je požiadavka tieto zariadenia umiestniť v obytnej zóne.

Úrady miestnej správy (vyššia a základná vybavenosť).

Do tejto kategórie je možné zaradiť mestský úrad, mestskú políciu a pod.

V súčasnosti sa v uplatňuje dvojstupňová štruktúra samosprávy mesta (mesto, výbory mestských častí). Mestský úrad má celomestské pôsobenie. Úrady pre správu jednotlivých mestských častí v súčasnosti pre mesto Nitra nie sú aktuálne. Nie je požiadavka na vytvorenie podmienok pre umiestnenie správneho úradu mesta v obytnej zóne. Pre potreby mestskej polície je možné riešiť priestory v polyfunkčnej zástavbe v priestore Dražovskej ulice.

Úrady nekomerčnej administratívy (vyššia vybavenosť).

Do tejto kategórie patria administratívy politických strán, mimovládnych a spoločenských organizácií, profesných zväzov.

Z hľadiska regulácie je prípustné tieto prevádzky umiestňovať v polyfunkčnej zástavbe v priestore Dražovskej ulice, hlavne v polohe navrhovaného miestneho centra – námestia.

Úrady komerčnej administratívy (vyššia a špecifická vybavenosť)

Do tejto kategórie sú zaradené peňažné a poisťovacie inštitúcie, pošty a telekomunikácie, súkromné masmédiá. Druhovostná skladba týchto zariadení a ich umiestňovanie podlieha trhovému mechanizmu. Z hľadiska regulácie umiestňovania týchto administratívnych prevádzok je prípustné ich lokalizovanie v polyfunkčnej zástavbe v priestore Dražovskej ulice.

Vojenské zariadenia (špecifická vybavenosť)

Nie je požiadavka toto zariadenie umiestniť v obytnej zóne.

3.2.7 HOSPODÁRSKA ZÁKLADŇA

V kategórii hospodárskej základne mesta sú definované tieto konkrétne stavebné druhy reprezentujúce výrobnú zástavbu:

- priemyselná výroba a stavebníctvo, skladové hospodárstvo;
- ťažba nerastných surovín;
- poľnohospodárska výroba;
- lesné hospodárenie.

3.2.7.1 Priemyselná výroba a stavebníctvo, skladové hospodárstvo

Vo vymedzenom území riešeného územia budúcej obytnej zóny sa v súčasnosti nenachádza žiadny areál a ani prevádzkový objekt s priemyselnou výrobou. V koncepčnom zámere mesta nie je prípustné umiestňovať v lokalite Párovské lúky a vo vymedzenom území riešenej zóny objektové alebo areálové priemyselné výrobné prevádzky.

3.2.7.2 Ťažba nerastných surovín

Na území lokality Párovské lúky a vymedzenej riešenej zóny sa nenachádzajú plochy nerastných surovín a ani chránené ložiskové územia.

3.2.7.3 Poľnohospodárska výroba

Územie v lokalite Párovské lúky a riešené územie zóny Šindolka I. je navrhované na začlenenie do zastavaného územia a preto sa využívanie plôch pre rastlinnú poľnohospodársku výrobu na celom území postupne ukončí. V celom území Párovských lúk a v riešenej zóne je neprípustné umiestňovanie akýchkoľvek dočasných a trvalých poľnohospodárskych zariadení. V riešenej zóne je neprípustné riešiť a umiestňovať plochy pre trvalé záhradkárске a iné poľnohospodárske využívanie. V rámci pozemkov rodinnej zástavby je vylúčené umiestňovať hospodárske prístavky pre drobnochovateľskú činnosť.

Ochranné pásma zariadení poľnohospodárskej výroby

Na území vymedzenej zóny nie sú stanovené ochranné pásma zariadení poľnohospodárskej výroby a ani do územia zóny nezasahujú žiadne ochranné pásma tohto charakteru.

3.2.7.4 Lesné hospodárstvo

Nie sú zámary rozširovania zalesnených plôch v lokalite Párovské lúky a ani požiadavky na osobitnú lesnú hospodársku činnosť. Na území riešenej zóny sa nenachádzajú žiadne lesné porasty.

3.2.8 REKREÁCIA A CESTOVNÝ RUCH

Zámery podporujúce rozvoj rekreácie, turizmu a cestovného ruchu v riešenej zóne

Na riešenom území zóny Šindolka I. sa v súčasnosti nenachádzajú žiadne priestory a ani zariadenia rekreácie a cestovného ruchu. Navrhované funkčné využitie vymedzeného územia pre účely obytnej zóny determinuje zabezpečiť v danom území priestorové podmienky pre základnú potrebu každodennej a víkendovej rekreácie pre lokálne a miestne bývajúce obyvateľstvo.

Pre potrebu lokálne bývajúceho obyvateľstva bude nutné zabezpečiť na riešenom území priamo v obytnej zástavbe rekreačné oddychové zložky pre potreby cca 40% bývajúceho obyvateľstva. V obytných blokoch je potreba zabezpečiť priestor pre:

- oddychové aktivity s charakterom pohybu a pobytu obyvateľov v obytnej zeleni umiestňovanej v rámci vnútroblokov zástavby,
- herné aktivity pre deti a mládež formou ihrísk.

Lokálne potreby pre každodenné rekreačné činnosti bývajúceho obyvateľstva riešiť aj v navrhovaných verejných priestoroch ukludnenej dopravy tzv. obytných ulíc. Tieto priestory majú plniť okrem dopravného-obslužného účelu aj účel denného kontaktu lokálne bývajúceho obyvateľstva všetkých vekových kategórií. Obytnosť vnútroblokových priestorov a obytných ulíc by sa mala dosiahnuť zložkami zelene a plochami vymedzenými pre pohyb, pobyt a spoločenské aktivity nižších vekových skupín obyvateľstva, ale aj starších obyvateľov.

Víkendová rekreačná činnosť pre bývajúce obyvateľstvo v lokalite Párovské lúky bude (aj pre potrebu riešeného územia) zabezpečená v širšom územnom a mestskom význame v priestoroch navrhovaných pre funkciu:

- parku v lokalitách Dobrotka a Lúky
- prírodného koridoru vodného toku rieky Nitra a jej sprievodnej zelene využívanej aj pre rekreačné pohybové aktivity.

V koncepcii rozvoja územia v lokalite Párovské lúky sa ÚP-Celku Park Lúky navrhuje riešiť rozšírenie verejnej parkovej zelene a rekreačných aktivít v nadväznosti na jestvujúci mestský park na Sihotí. Vstupné priestory do priestorov parku vymedzujú plochy pre základné vybavenostné zložky viazané na potreby funkcie parku (hygienické, občerstvovacie, parkovacie). V polohe za Hydrocentrálou sa vytvárajú územné podmienky pre lokalizáciu areálových, objektových a plošných zariadení pre športové aktivity neorganizovanej, alebo organizovanej činnosti. Významným prírodným prvkom v území je kontakt s riekou, v rámci ktorej je možné realizovať špecifické zariadenia pre vodné športy a rekreačnú plavbu vo vymedzenom úseku vodného toku. Prepojenie navrhovaného parku s parkom Sihot' je riešené pešími lávkami so zámerom možnosti budúceho zapojenia objektov „Hydrocentrály“ pri ukončení jej energetickej funkcie do vybavenostných aktivít priestorov parkov a ďalšieho pešieho prechodu cez riek. V samostatnom ÚP-Celku Park Dobrotka sa vytvárajú územné podmienky pre špecifické športovo-rekreačné využitie s možnosťou využitia pre voľný pobyt a pohyb v prírodnom prostredí lesoparku. Hlavný nástup do územia parku je vymedzený v polohe pri zbernej komunikácii, kde sa vytvárajú podmienky pre lokalizáciu objektových, alebo plošných športových zariadení, sociálnych a vybavenostných zariadení a prevádzkových zariadení, ako aj záchytného parkoviska pre potrebu prevádzky parku.

Priestor okolo vodného toku rieky Nitra a jeho sprievodná zeleň vytvárajú podmienky pre rekreačné využívanie s charakterom pohybových, pobytových, ako aj rekreačných športových aktivít. V úseku rieky je možné zriadiť lodenicu pre rekreačné a športové člnkovanie, ale aj lodný prístav pre rekreačnú plavbu malých lodí vo vymedzenom úseku rieky. Rieka ako významný prírodný fenomén vytvára možnosti pre špecifické rekreačné funkčné využívanie v oblasti vodných športov, ale napríklad aj rekreačného rybolovu a podobne.

V riešenom území zóny sa vylučuje a je neprípustné umiestňovanie zariadení individuálnej chatovej rekreácie a priestorov pre záhradkárske aktivity a akékoľvek obdobné individuálne formy rekreačných činností a aktivít.

V oblasti cestovného ruchu sa v riešenom území obytnej zóny neuvažuje s formovaním špecifických priestorov a zariadení z dôvodu, že v území nie sú také danosti, ktoré by vyvolávali potrebu využívania pre širší cestovný ruch. Pre oblasť cestovného ruchu bude možné vytvárať podmienky pre oblasť základných služieb vo forme lokalizácie zariadení prechodného ubytovania, stravovania a informačných stredísk v trase tranzitného pohybu na ceste I/51.

Základné druhy zariadení pre turizmus a cestovný ruch v zóne

Ubytovacie zariadenia so zameraním na rekreačný pobyt (špecifická rekreácia)

Zariadenia typu hotel, motel, hostel, penzión a pod. Nie je potreba a ani požiadavka na umiestnenie týchto typov zariadení. Hotel alebo penzón je možné umiestniť v prípade záujmu a potreby v polohe navrhovanej polyfunkčnej zástavby na Dražovskej ulici v priestore navrhovaného námestia iba ako samostatný objekt

bez polyfunkcie s bývaním pri dodržaní priestorových regulatívov pre danú polohu a stavebnú štruktúru.

Autokemping, táborisko (špecifická rekreácia)

V rámci riešeného územia vylučujeme vznik takýchto zariadení.

3.2.9 OBRANA ŠTÁTU, POŽIARNA OCHRANA, OCHRANA PRED POVODŇAMI

Obrana štátu a civilná ochrana

Na území zóny sa nenachádzajú žiadne prevádzkové areály a zariadenia pre účely obrany štátu – v návrhu sa vylučuje možnosť umiestnenia takýchto zariadení.

Mesto Nitra a jeho obvod sú zaradené v II. kategórii z hľadiska možnosti vzniku mimoriadnych udalostí v dôsledku priemyselných činností a negatívneho pôsobenia prírodných síl. Územie mesta nespadá do ochranných pásiem jadrových elektrární Jaslovské Bohunice (30 km) a Mochoviec (20 km). Zásady, potreby a požiadavky civilnej ochrany sú špecifikované v platnej legislatíve. Z uvedených legislatívnych podkladov, nevyplývajú priamo požiadavky na riešenie konkrétnych problematík civilnej ochrany na úrovni územného plánu zóny. Podstatný rozsah požiadaviek sledujúcich aj zásady a potreby civilnej obrany je určený jednotlivými rezertno-odvetvovými zložkami (napr. VaK, Spoj, ZSE,...). Požiadavky vyplývajúce z hľadiska potrieb civilnej ochrany sú formulované v samostatnej doložke CO pre riešené územie, ktorá je osobitnou prílohou dokumentácie územného plánu.

Požiarna ochrana

Požiadavky požiarnej ochrany pre zástavbu budú spracované v stupňoch projektovej prípravy v súlade so zák. č. 314/2001 Z.z. v znení neskorších predpisov a vyhlášky č. 94/2004 Z.z. a 591/2005 Z.z. Z hľadiska riešenia koncepcie a základných zásad požiarnej ochrany, nehnuteľného a hnutelného majetku ako aj ochrany osôb sú v spracovanom ÚPN zóny Šindolka I. dodržané príslušné legislatívne ustanovenia a to najmä:

- každý stavebný objekt (objekty) resp. parcely na ktorých tieto objekty stoja sú prístupné z verejných priestorov;
- zástavba je navrhovaná tak, aby pri realizácii jednotlivých stavebných objektov mohli byť dodržané odstupové vzdialenosti objektov pre zamedzenie šírenia požiaru na protiľahlé stavby,
- do vnútroblokov zástavby pri riešení konkrétnej stavby zabezpečiť prístup požiarnej techniky v súlade s príslušným predpisom a STN,
- v projektovej príprave a pri realizácii musia byť riešené protipožiarne opatrenia v súlade s platnou legislatívou a STN.

Pre zabezpečenie požiarnej vody pre hasenie je riešený rozvod verejného vodovodu v potrebnom profile s nadzemnými požiarnymi hydrantami. Požiarne hydranty sú umiestnené vo verejných priestoroch tak, aby bola zabezpečená ich vzájomná vzdialenosť do 160 m a maximálna vzdialenosť od jednotlivých stavieb (sekcii) v blokovej zástavbe do 80 m. Podľa typov funkčného využitia zástavby sa požaduje riešiť profil potrubia na vodovodnej sieti a nadzemného hydrantu:

- pre bytovú zástavbu min. DN100;
- pre polyfunkčnú zástavbu bývania a vybavenosti, ak je podiel vybavenosti do 1000 m² podlažnej plochy, min. DN100 a ak je podiel vybavenosti nad 1000 m² do 2000 m² podlažnej plochy, min. DN125 ak je podiel vybavenosti a nad 2000 m² podlažnej plochy, min. DN150;
- pre zástavbu vybavenosti min. DN150.

Protipovodňová ochrana

Z hľadiska riešenia ochrany pred povodňami nie je nutné v súčasnosti riešiť zásadné nové opatrenia, tok rieky Nitra je v celom profile opatrený ochrannou protipovodňovou hrádzou. Vodný tok rieky Nitra v úseku od hate Jelšovce po hať v Krškanoch tvorí záchrtnú protipovodňovú zdrž prítalových vôd. Odvádzanie prítalových dažďových vôd z navrhovaného územia je riešené vybudovaním dažďovej kanalizácie, ktorá bude zaústená do vodného recipientu Dobrotka.

3.2.10 POZEMKY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, STAVEBNÚ UZÁVERU A NA VYKONANIE ASANÁCIE

3.2.10.1 Verejnoprospešné stavby

Verejnoprospešné stavby a ich poloha (pozemky) sú vymedzené v grafickej časti ÚPN zóny Šindolka vo výkresoch č.1: Širšie vzťahy - vymedzené sú verejnoprospešné stavby vyplývajúce z nadradeného stupňa ÚPNO mesta Nitra a č. 2b: Výkres priestorovej a funkčnej regulácie - vymedzené sú verejnoprospešné stavby vyplývajúce z nadradeného stupňa ÚPNO mesta Nitra a navrhované v rámci ÚPN zóny Šindolka I. V nižšie uvedenom popise je označenie zhodné s popisom vo výkresoch č.1 a č.2b.

Verejnoprospešné stavby vyplývajúce zo širších územných súvislostí

Uvedené verejnoprospešné stavby majú priamu súvislosť s koncepciou a rozvojom územia obytnej zóny Párovské lúky, determinujú a limitujú formovanie urbanistickej štruktúry v území vymedzenej zóny Šindolka I. ako aj v území lokality Párovských lúk. V kontaktnom území riešenej zóny sa vymedzujú tieto verejnoprospešné stavby (ďalej len VPS) ktoré sú záväznou súčasťou ÚPNO mesta Nitra:

VPS ÚPNO (4.3) – plocha pre umiestnenie miestneho cintorína pre lokalitu mestskej časti Zobor (mimo riešené územie vymedzenej zóny Šindolka I.);

VPS ÚPNO (1.12) – miestna komunikácia, zámer nového cestného prepojenia obytných celkov Diely, Mlynárce a Lúky v trase ulíc Kmeťova – Mlynárska (mimo riešené územie vymedzenej zóny Šindolka I.);

VPS ÚPNO (1.13) – miestna komunikácia, zámer nového cestného prepojenia v navrhovanom obytnej celku Párovské lúky (Lúčna os) v úseku Mlynárce – Lúky (mimo riešené územie vymedzenej zóny Šindolka I.);

VPS ÚPNO (1.14) – miestna komunikácia, zámer nového cestného prepojenia, pripojovacia komunikácia z cesty I/51 do navrhovaného centra Lúky (mimo riešené územie vymedzenej zóny Šindolka I.);

VPS ÚPNO (1.15) – miestna komunikácia, zámer cestného prepojenia obytných celkov Párovce a Párovské lúky v trase ulice Rybárska (mimo riešené územie vymedzenej zóny Šindolka I.);

VPS ÚPNO (1.16) – miestna komunikácia, zámer nového cestného prepojenia v navrhovanom obytnej celku Mlynárce - Párovce v trase k ulici Vodná (mimo riešené územie vymedzenej zóny Šindolka I.);

VPS ÚPNO (1.17) – miestna komunikácia, zámer nového cestného prepojenia v navrhovanom obytnej celku Lúky v trase k ulici na Nábřeží pri hydrocentrále s prepojením mimoúrovňovým križovaním cesty I/51 na Kláštorskú ulicu (mimo riešené územie vymedzenej zóny Šindolka I.);

VPS ÚPNO (1.18) – miestna komunikácia, zámer nového cestného prepojenia v navrhovanom obytnej celku Párovské lúky (Lúčna os) v úseku Lúky – Šindolka (mimo riešené územie vymedzenej zóny Šindolka I.);

VPS ÚPNO (1.39) – miestna komunikácia, zámer nového cestného prepojenia z cesty I/51 do priemyselného parku Sever (mimo riešené územie vymedzenej zóny Šindolka I.);

VPS ÚPNO (1.41) – územie pre vytvorenie priestoru pre zadržanie prítalových dažďových vôd v území lokality Párovských lúk v integrálnom spojení so zámerom rozšírenia mestského parku do územia zóny Párovské lúky - park Lúky (mimo riešené územie vymedzenej zóny Šindolka I.) v celkovej výmere 340 000 m² a minimálnej výmere 250 000 m² pre realizáciu zadržnej plochy prítalovej dažďovej vody.

Verejnoprospešné stavby vyplývajúce z návrhu ÚPN zóny Šindolka I.

Uvedené verejnoprospešné stavby determinujú a limitujú formovanie urbanistickej štruktúry v území vymedzenej zóny Šindolka I.. V riešenom území sa vymedzujú tieto verejnoprospešné stavby (ďalej len VPS):

dopravné:

VPS 01 cestná komunikácia a verejný priestor, zapojenie cesty do okružnej križovatky na Dražovskej ceste a rozšírenie cestnej komunikácie na Prvosienkovej ulici na požadovaný šírkový parameter v celkovej dĺžke 420 m ;

VPS 02 cestná komunikácia a verejný priestor, rozšírenie a úprava cestnej komunikácie na Dolnohorskej ulici na požadovaný šírkový parameter v celkovej dĺžke 350 m;

VPS 03 cestná komunikácia a verejný priestor – ulica 1, vytvorenie novej komunikácie a cesty v požadovanom parametre v celkovej dĺžke 570 m;

VPS 04 cestná komunikácia a verejný priestor – ulica 2, vytvorenie novej komunikácie a cesty v požadovanom parametre v celkovej dĺžke 320 m;

VPS 05 cestná komunikácia a verejný priestor ako obytná ulica – obytná ulica 3, vytvorenie novej komunikácie s charakterom obytnej ulice a cesty v požadovanom parametre s ukľudnenou dopravou v celkovej dĺžke 125 m;

VPS 06 cestná komunikácia a verejný priestor ako obytná ulica – obytná ulica 4, vytvorenie novej komunikácie s charakterom obytnej ulice a cesty v požadovanom parametre s ukľudnenou dopravou v celkovej dĺžke 130 m;

VPS 07 cestná komunikácia a verejný priestor ako obytná ulica – obytná ulica 5, vytvorenie novej komunikácie s charakterom obytnej ulice a cesty v požadovanom parametre s ukľudnenou dopravou v celkovej dĺžke 105 m

VPS 08 cestná komunikácia a verejný priestor ako obytná ulica – obytná ulica 6, vytvorenie novej komunikácie s charakterom obytnej ulice a cesty v požadovanom parametre s ukľudnenou dopravou v celkovej dĺžke 160 m;

VPS 09 cestná komunikácia a verejný priestor ako obytná ulica – obytná ulica 7, vytvorenie novej komunikácie s charakterom obytnej ulice a cesty v požadovanom parametre s ukľudnenou dopravou v celkovej dĺžke 160 m;

VPS 10 cestná komunikácia a verejný priestor ako obytná ulica – obytná ulica 8, vytvorenie novej komunikácie s charakterom obytnej ulice a cesty v požadovanom parametre s ukľudnenou dopravou a vo vymedzených častiach s obmedzenou dopravou a vyhradenými pešími plochami v celkovej dĺžke 320 m;

VPS 11 cestná komunikácia a verejný priestor ako obytná ulica – obytná ulica 9, vytvorenie novej komunikácie s charakterom obytnej ulice a cesty v požadovanom parametre s ukľudnenou dopravou v celkovej dĺžke 80 m;

VPS 12 cestná komunikácia a verejný priestor ako obytná ulica – obytná ulica 10, vytvorenie novej komunikácie s charakterom obytnej ulice a cesty v požadovanom parametre s ukľudnenou dopravou v celkovej dĺžke 100 m;

VPS 13 cestná komunikácia – šírková a smerová úprava cesty na Dražovskej ulici v prepojení do okružnej križovatky v celkovej dĺžke 250 m;

VPS 14 cestná okružná križovatka na ceste I/64, vytvorenie križovatky a jej zapojenie do Dražovskej a Prvosienkovej ulice;

VPS 15 verejný priestor – námestie pri okružnej križovatke na ploche 2 100 m² (0,21 ha);

technické:

VPS 16 – transformačná stanica, integrácia bloku TS do zástavby bytového domu v určených polohách;

VPS 17 prípojné elektrické VN 22 kV káblové zemné vedenie z TS 0051-203 do navrhovanej TS 0051-S-3 v navrhovanej trase v celkovej dĺžke 422 m;

VPS 18 prípojné elektrické VN 22 kV káblové zemné vedenie do navrhovanej TS 0051-S-1 v navrhovanej trase v celkovej dĺžke 492 m;

VPS 19 prípojné a prepojovacie elektrické VN 22 kV káblové zemné vedenie z TS 0051-366 do navrhovanej TS 0051-S-2 v navrhovanej trase v celkovej dĺžke 1 785 m;

VPS 20 signalizačný kábel verejného osvetlenia, prepojovacie vedenie do zapojovacej skrine na Dražovskej ceste a Dolnohorskej ulici v celkovej dĺžke 840 m + 180 m;

VPS 21 prípojný STL plynovod D160 v navrhovanej trase na Dražovskej ulici – od riešeného územia po napojovací bod na Dolnohorskej ulici v celkovej dĺžke 285 m;

VPS 22 zberač splaškovej kanalizácie DN300 v navrhovanej trase vedený cez areál Strednej veterinárnej a poľnohospodárskej školy – od riešeného územia po napojovací bod na Dolnohorskej ulici v celkovej dĺžke 260 m;

VPS 23 zberač dažďovej kanalizácie DN800 v navrhovanej trase vedený cez areál Strednej veterinárnej a poľnohospodárskej školy a v Dražovskej ulici – od riešeného územia po zaústenie do recipientu Dobrotka v celkovej dĺžke 978 m.

3.2.10.2 Pozemky pre stavebnú uzáveru a na vykonanie asanácie

Územie vymedzenej zóny Šindolka I. je nezastavané. Na území riešenej zóny nie sú požiadavky na vyhlásenie pozemkov pre stavebnú uzáveru a ani na vykonanie asanácie.

4 NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI

Návrh záväznej časti určuje záväznú časť územnoplánovacej dokumentácie ÚPN zóny Nitra, Párovské lúky - Šindolka I., ktorá bude vyhlásená všeobecným záväzným nariadením mesta pre ÚPN zónu Šindolka I.. Návrh je rozčlenený na tri základné kapitoly, ktoré súhrnne tvoria záväzné regulatívy územného rozvoja:

- regulatívy pre koncepciu rozvoja územia;
- regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia;
- pozemky pre verejnoprospešné stavby.

Neoddeliteľnou súčasťou tohto oddielu sú výkresy č. 1, 2b, 2c, 3, 4a a 4b v rámci ktorých sú vyznačené všetky záväzné regulatívy popísané v texte.

4.1 REGULATÍVY PRE KONCEPCIU ROZVOJA ÚZEMIA ZÓNY A JEJ KONTAKTNÉHO ÚZEMIA

4.1.1 STRATÉGIA ROZVOJA ŠIRŠIEHO ÚZEMIA

- 1) Rozvoj územia Párovských lúk založiť na prirodzenom rozširovaní mestskej štruktúry pozdĺž existujúcej cesty I/51 – severný obchvat s centrálnou oblasťou v polohe kríženia ciest I/51 a I/64 s postupným zaplňaním priestoru medzi riekou Nitra a severným obchvatom.
- 2) Zabezpečiť zrušenie významu rýchlostná komunikácia R1 v úseku severného obchvatu od križovatky Lehota po okružnú križovatku pod Zoborom a takto vytvoriť podmienky pre zachovanie významu cesty I. triedy a vznik tzv. Šindolskej osi - urbanistickej osi mestského charakteru.
- 3) Zabezpečiť vytvorenie novej trasy pre prepojavaciu komunikáciu Diely - Mlynárce - Lúky - Šindolka s významom hlavnej urbanistickej osi v obytnej zóne Párovské lúky (Lúčna os) a na tejto osi vytvárať podmienky pre formovanie urbanistických centier obytných častí Šindolka, Lúky a Mlynárce.
- 4) Zabezpečiť vytvorenie hlavnej prístupovej komunikácie do územia z cesty I/51 v polohe s prepojením do navrhovaného centra Lúky v osi s priehľadom na mestskú dominantu - hradný kopec.
- 5) Zabezpečiť podmienky pre rozšírenie mestského parku na Sihoti do vymedzeného územia v lokalite Párovské lúky a vytvoriť mestský urbanistický celok Park Lúky.

4.1.2 ÚZEMNÝ SYSTÉM EKOLOGICKEJ STABILITY - KONCEPCIA OCHRANY A TVORBY KRAJINY

- 6) Zachovať a podporovať biokoridor nadregionálneho významu rieka Nitra.
- 7) Zachovať a podporovať biokoridor miestneho významu Dobrotka.
- 8) Formovať a podporovať vytvorenie biocentra miestneho významu Park Lúky a Park Dobrotka.

4.1.3 OCHRANA ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA

- 9) Pred realizáciou výstavby zabezpečiť skrývku ornice v súlade s postupom podľa platnej legislatívy.
- 10) Zabezpečiť radónovú ochranu použitím technických opatrení v súlade s požiadavkami príslušnej legislatívy a predpisov.
- 11) Zabezpečiť v rámci zástavby podmienky pre krátkodobé uskladnenie komunálneho odpadu a jeho organizovanú likvidáciu v súlade s požiadavkami mesta.

4.1.4 URBANISTICKÁ KONCEPCIA ROZVOJA ÚZEMIA

- 12) Formovať a podporovať transformáciu existujúcej urbanistickej cestnej osi (v polohe cesty I/51) na mestskú urbanistickú os s pomenovaním **Šindolská os**, ktorá bude tvoriť vo svojej východnej vetve napojenie na celomestské centrum a vo svojej západnej vetve bude tvoriť prepojenie na južný tranzitný koridor rýchlostnej cesty Trnava - Zvolen. V polohe Šindolskej osi formovať komerčnú zónu mestského a nadmestského významu.
- 13) Zabezpečiť vytvorenie okružnej križovatky na ceste I. triedy a prístupové komunikácie do územia zóny Šindolka I. z cesty I/64 v polohe Dražovskej a Prvosienkovej ulice.
- 14) Vytvoriť územné a priestorové podmienky pre postupné sformovanie miestneho centra v polohe okolo okružnej križovatky a Dražovskej ulice s priehľadom na mestskú dominantu – hradný komplex a v trase Dražovskej ulice formovať komerčnú líniu miestneho významu.
- 15) Zabezpečiť podmienky pre úpravu parametrov komunikácie v navrhovanej trase na Prvosienkovej a Dolnohorskej ulici pre funkciu hlavnej obslužnej a prepojavacej komunikácii obytnej zóny na širšie územie.
- 16) Zabezpečiť podmienky pre formovanie obytných ulíc v obytnej zóne s ťažiskovým líniovým priestorom v polohe navrhovanej obytnej ulice č. 8.

4.2 REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA A STAVIEB

4.2.1 VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA A URČENIE STAVEBNÝCH POZEMKOV

- 17) Rozšírenie zastavaného územia mesta o rozvojové územie obytnej zóny Šindolka I. je vymedzené hranicou zakreslenou vo výkrese č.2b: výkres priestorovej a funkčnej regulácie.
- 18) Navrhovaná parcelácia vymedzuje pozemky pre zastavanie ako zastavateľné plochy, ktoré tvoria stavebné pozemky (stavebné parcely) určené pre umiestnenie pozemných stavebných objektov, ostatné plochy sú vymedzené ako verejné plochy a priestory, v ktorých je neprípustné umiestniť pozemné stavebné objekty.

4.2.2 POŽIADAVKY NA ÚPRAVU TERÉNU PRE ZÁSTAVBU

- 19) Zabezpečiť celoplošne na území zóny úpravu úrovne terénu odkopom a dosypom v primeranom rozsahu pre efektívne osadenie jednotlivých stavieb pri rešpektovaní plynulého prirodzeného sklonu rastlého terénu.

4.2.3 REGULATÍVY UMIESTNENIA STAVIEB NA STAVEBNÝCH POZEMKOCH

- 20) Plochy na zastavanie – stavebné parcely sú vymedzené parcelnou čiarou, zástavbu je možné umiestniť iba na týchto vymedzených plochách pri dodržaní regulatívov na umiestnenie jednotlivé stavby.
- 21) Na stavebnej parcele je možné umiestniť stavbu iba na ploche vymedzenej na zastavanie (zastavateľná plocha), pričom nie je podmienkou zastavať celú vymedzenú zastavateľnú plochu, rozsah zastavanej plochy bude závislý od formy architektonického a prevádzkového riešenia pri dodržaní ostatných regulatívov.
- 22) Zástavba sa musí zo strany verejného priestoru alebo priestranstva umiestniť na hranicu vymedzenej stavebnej čiary, pričom v polohe stavebnej čiary musí byť umiestnená rovina fasády v parteri, ktorá môže miestami ustupovať od stavebnej čiary v závislosti od architektonického riešenia, ustúpenie by nemalo 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.

- 23) Na vymedzenej stavebnej parcele v blokovej zástavbe je možné zástavbu realizovať ako celok alebo zástavbu realizovať z viacerých ucelených stavebných častí.

- 24) forma zástavby je určená pre jednotlivé zastavateľné plochy takto:

uličná zástavba kompaktná prisadená k uličnej čiare (stavebná čiar je polohovo totožná s uličnou čiarou - označenie UKP) alebo odsadenej od uličnej čiary (stavebná čiar je odsadená od uličnej čiary – označená UKO) – stavba v bloku ako jeden celok, alebo zoskupenie stavieb tvoriacich jeden prevádzkový celok vrátane nádvoria, alebo inej príslušiackej 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. Každá samostatne prevádzkovateľná stavba v bloku musí mať priamy prístup na verejné priestranstvo. Vstup do objektu je možné umiestniť z verejného priestoru a prípadne z vnútorného dvora, dopravný vstup do objektov je možné umiestniť vo vyznačenej polohe uličnej čiary a v zásade z verejného priestoru, ktorý umožňuje dopravný prístup. Umiestnenie stavby na pozemku musí zohľadňovať susediace stavby ak existujú alebo ak sú pripravené do výstavby. Jednotlivé stavby v bloku v prípade členenia stavby realizovať v styku štítových múrov. Zastavanosť je možné riešiť iba v ploche určenej regulatívom zastavanosti s prípustnou intenzitou zástavby;

uličná zástavba voľná odsadená od uličnej čiary (stavebná čiar je odsadená od uličnej čiary – označená UVO) – stavba v bloku ako jeden celok, vrátane nádvoria alebo inej príslušiackej 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 prelukou, 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. Každá samostatne prevádzkovateľná stavba v bloku musí mať priamy prístup na verejné priestranstvo. Vstup do objektu je možné umiestniť z verejného priestoru a prípadne z vnútorného dvora, dopravný vstup do objektu je možné umiestniť vo vyznačenej polohe uličnej alebo stavebnej čiary a v zásade z verejného priestoru ktorý umožňuje dopravný prístup. Umiestnenie stavby na pozemku musí zohľadňovať susediace stavby vymedzené územným plánom a tie ktoré už existujú alebo sú pripravené do výstavby. Jednotlivé stavby v bloku, v prípade členenia stavby, realizovať v styku štítových múrov. Zastavanosť je možné riešiť iba v ploche určenej regulatívom zastavanosti s prípustnou intenzitou zástavby;

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

zástavba uličná radových rodinných domov odsadených od uličnej čiary (URO-RD) – skupina stavieb v kompaktnej uličnej zástavbe tvoriaca ucelený prevádzkový celok jednotlivých stavieb vrátane ich nádvoria, alebo inej príslušiackej plochy v priestorovej forme a výrazovo zjednotených objektov realizovaných v radovej zástavbe v rámci jednotlivých stavebných parciel. Peší a dopravný prístup k jednotlivým stavebným pozemkom je možné umiestniť len v polohe uličnej čiary z verejného priestranstva. Umiestnenie radovej 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 radovej zástavby. Zastavanosť vymedzenej jednotlivé stavebnej parcely je možné riešiť iba v ploche určenej regulatívom zastavanosti a v prípustnej intenzite zástavby.

- 25) 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.

- 26) Podlažnosť zástavby určuje maximálny počet nadzemných podlaží a v zásade limitnú výšku zástavby. Podlažnosť zástavby rodinných domov (samostatne stojacich a radových) je vymedzená na 1. – 2. nadzemné podlažia. Minimálna priemerná podlažnosť bytovej zástavby v ucelenom stavebnom bloku je určená na 3 nadzemné podlažia. Podlažnosť zástavby je definovaná ako suma všetkých nadzemných podlaží mimo strešnej konštrukcie, alebo ustúpeného podlažia (podkrovné priestory alebo ustúpené podlažie sa nepovažujú za nadzemné podlažie). Za nadzemné podlažie sa považuje podlažie, ktorého úroveň je nad upraveným terénom a každé také podlažie, ktorého úroveň je max. 1200mm pod najnižšou úrovňou príslušného upraveného terénu. Za najnižšiu úroveň príslušného upraveného terénu sa nepovažuje úroveň dopravnej prístupovej komunikácie, ak táto slúži pre prístup do podzemnej garáže. Podlažnosť súčasne určuje maximálnu výšku atiky, rímsy alebo iného obdobného prvku hlavného objektu (bez ustúpeného podlažia alebo strechy), ktorá sa vypočíta ako suma povolených podlaží x 3,6m. Výška sa počíta od podlahy najnižšieho nadzemného podlažia. Hrebeň šikmej strechy objektu nesmie prevyšovať úroveň 5m od rímsy hlavného objektu. Za ustúpené podlažie sa považuje iba jedno najvyššie podlažie, ktorého podlažná plocha dosahuje max. 50% podlažnej plochy predchádzajúceho podlažia a výška jeho atiky neprevyšuje 3,6m od podlahy tohto podlažia.

- 27) Výškové osadenie zástavby je udané v nadmorskej výške úrovne podlahy prvého nadzemného podlažia - tento údaj je základný, môže byť korigova-

ný v rozsahu $\pm 0,5\text{m}$ a je východiskom pre návrh upraveného terénu v kontakte so zástavbou.

- 28) Tvarové riešenie strechy je prípustné vo forme plochej strechy s atikou alebo rímsou, alebo šikmej strechy v tvare sedlovej a valbovej s rímsou so sklonom do 30° , v tvare pultovej s rímsou so sklonom do 16° a v uličnej línii by mal byť tvarovo v architektúre zástavby zosúladený.
- 29) V skupinách radovej rodinnej zástavby a v stavebnom bloku bytovej zástavby v polohe uličnej čiary, ak nie je polohovo spoločná so stavebnou čiarou, teda v prípadoch zástavby odsadenej od uličnej čiary, je možné riešiť oplatenie stavebného pozemku pevným nízkym plotom alebo „zeleňým – tzv. živým“ plotom do maximálnej výšky $1,2\text{ m}$, pričom tvarové, materiálové a výškové riešenie oplatenia musí byť v úseku jednotlivých stavieb umiestnených v bloku jednotné a v rámci celého bloku zosúladené.
- 30) Pozemky radových rodinných domov na spoločnej hranici stavebných pozemkov je možné riešiť oplatením nepriehľadným pevným plotom (murovaným) alebo transparentným pevným oplatením do maximálnej výšky $1,8\text{ m}$.
- 31) Pozemky samostatne stojacich rodinných domov je možné riešiť oplatením nepriehľadným pevným plotom (murovaným) alebo „zeleňým – tzv. živým“ plotom alebo transparentným pevným oplatením do maximálnej výšky $1,8\text{ m}$. V uličnej čiare musí byť oplatenie materiálovo a vo forme zosúladené.
- 32) V obytnej zóne nie je žiaduce umiestňovať výškovo dominujúce stavebné objekty.
- 33) Vo vymedzenej polohe miestneho centra - lokálneho námestia je možné umiestniť stavebnú dominantu v zástavbe, ako špecifického stavebného objektu s výrazným priestorovým pôsobením, pričom výška (podlažnosť) objektu a jeho funkcia musí byť predmetom osobitnej architektonicko-urbanistickej štúdie s preverením jeho pôsobenia v obraze a siluete obytného územia a mesta.
- 34) Určená je zastavanosť (koeficient zastavania – K_z) 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).
- 35) Určená je hustota zastavania stavebného pozemku (index hustoty podlažnej plochy), ktorá je vyjadrením intenzity využitia stavebného pozemku zástavbou. Hustota podlažnej plochy je definovaná ako pomer hrubej podlažnej plochy (výmery v m^2) k celkovej výmere stavebného pozemku (výmery v m^2). Za hrubú podlažnú plochu sa považuje pôdorysná plocha všetkých plných nadzemných podlaží stavby vrátane konštrukcií a vnútorných otvorov, okrem podkrovií. Za podkrovie sa považuje podlažie ktoré má len strešné či vikierové okná a ktoré má nad plochou minimálne 33% podlažnej plochy šikmý strop a jeho steny nadväzujúce na šikmý strop sú vysoké najviac $1,3\text{m}$. Za podzemné podlažie sa považuje také, ktoré má úroveň podlahy nižšie ako $0,8\text{m}$ pod najvyšším bodom priľahlého terénu do 5m od obvodu objektu. Index podlažnej plochy je určený ako maximálny a je uvedený v samostatnej tabuľkovej prílohe pre každú zastavateľnú plochu (stavebný pozemok).
- 36) Určuje sa minimálny podiel ozelenenia stavebného pozemku respektíve parcely vymedzenej pre zástavbu v percentuálnom vyjadrení podielu plochy verejnej 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 zástavbe je tento podiel určený pre zabezpečenie plôch obytnej zelene v rozsahu minimálne 30% podielu z celkovej plochy vymedzeného stavebného pozemku. V polyfunkčnej zástavbe s prevahou funkcie bývania je tento podiel určený pre zabezpečenie plôch obytnej zelene v rozsahu minimálne 20% podielu z celkovej plochy vymedzeného stavebného pozemku, na vymedzených plochách je minimálny podiel ozelenenia pozemku 5%. Podiel ozelenenia je určený a uvedený v samostatnej tabuľkovej prílohe pre každú zastavateľnú plochu (stavebný pozemok).

4.2.4 REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽITIA ZÁSTAVBY - STAVIEB NA STAVEBNÝCH POZEMKOCH

- 37) Plochy zástavby pre bývanie v rodinnej zástavbe, v rámci zástavby budú aj iné funkčné plochy slúžiace pre trvalé bývanie vrátane nádvoria, obytnej zelene, dopravného a technického príslušenstva viazaného na potrebu bývania. V rámci každej samostatne prevádzkovateľnej stavby musia byť umiestnené všetky funkcie súvisiace s funkciou bývania, najmä plochy a priestory pre statickú dopravu slúžiacu pre stavbu (odstavenie osobných motorových vozidiel bývajúcich obyvateľov) vypočítanej v zmysle príslušnej STN pre stupeň automobilizácie 1:2. Parkovacie státi slúžiace pre návštevy v počte maximálne do 3 státí môžu byť započítané aj na verejných priestranstvách. Prípustné je v zástavbe umiestniť aj doplnkové zložky základnej vybavenosti viazané na potrebu bývania pokiaľ ich prevádzka nebude negatívne obmedzovať bývanie v okolitej zástavbe.
- 38) Plochy zástavby pre skupinové bývanie, v rámci zástavby budú aj iné funkčné plochy slúžiace pre trvalé bývanie vrátane nádvoria, obytnej zelene, dopravného a technického príslušenstva viazaného na potrebu bývania. V rámci každej samostatne prevádzkovateľnej stavby musia byť umiestnené všetky funkcie súvisiace s funkciou bývania, najmä plochy a priestory pre statickú dopravu slúžiacu pre stavbu (odstavenie osobných motorových vozidiel bývajúcich obyvateľov) vypočítanej v zmysle príslušnej STN pre stupeň automobilizácie 1:2. Parkovacie státi slúžiace pre návštevy v počte maximálne do 3 státí môžu byť započítané aj na verejných priestranstvách. Vo vyhradených polohách môžu byť umiestnené aj technické zariadenia verejného charakteru zabezpečujúce základnú potrebu pre skupinu stavieb (transformačné stanice, rozvodne, zdroje tepla, a pod.), prípustné je v zástavbe umiestniť aj doplnkové zložky základnej vybavenosti viazané na potrebu bývania pokiaľ ich prevádzka nebude negatívne obmedzovať bývanie.

- 39) Plochy zástavby pre bývanie a základnú vybavenosť v polyfunkcii s prevahou zložky bývania, pri podiele zložky základnej vybavenosti do 25% podielu podlažnej plochy bloku. V rámci obytnej a vybavenostnej zložky budú aj iné funkčné plochy slúžiace pre trvalé bývanie a prevádzky vybavenosti vrátane nádvoria, obytnej zelene, manipulačných plôch, dopravné a technické príslušenstvo viazané na potrebu bývania a vybavenosti. V rámci každej samostatne prevádzkovateľnej stavby musia byť umiestnené všetky funkcie súvisiace s funkciou bývania alebo vybavenosti, najmä plochy a priestory pre statickú dopravu slúžiacu pre stavbu (odstavenie osobných motorových vozidiel bývajúcich obyvateľov a zamestnancov) vypočítanej v zmysle príslušnej STN pre stupeň automobilizácie 1:2. Krátkodobé parkovacie státi slúžiace pre návštevníkov môžu byť započítané aj na verejných priestranstvách. Vo vyhradených polohách môžu byť umiestnené aj technické zariadenia verejného charakteru zabezpečujúce základnú potrebu pre skupinu stavieb (transformačné stanice, rozvodne, zdroje tepla, a pod.). Zložky vybavenosti musia byť umiestnené tak, aby ich prevádzka neobmedzovala bývanie a nemala negatívny vplyv na bývanie. Vo vyhradených polohách polyfunkcie bývania a základnej vybavenosti môžu byť umiestnené len objekty pre bývanie, integrácia so základnou vybavenosťou je iba možnosťou a nie je podmienkou.
- 40) Plochy zástavby pre bývanie, základnú a vyššiu vybavenosť v polyfunkcii s prevahou zložky bývania, pri podiele zložky vybavenosti do 25% podielu podlažnej plochy bloku. V rámci obytnej a vybavenostnej zložky budú aj iné funkčné plochy slúžiace pre trvalé bývanie a prevádzky vybavenosti vrátane nádvoria, obytnej zelene, manipulačných plôch, dopravné a technické príslušenstvo viazané na potrebu bývania a vybavenosti. V rámci každej samostatne prevádzkovateľnej stavby musia byť umiestnené všetky funkcie súvisiace s funkciou bývania alebo vybavenosti, najmä plochy a priestory pre statickú dopravu slúžiacu pre stavbu (odstavenie osobných motorových vozidiel bývajúcich obyvateľov a zamestnancov) vypočítanej v zmysle príslušnej STN pre stupeň automobilizácie 1:2. Krátkodobé parkovacie státi slúžiace pre návštevníkov môžu byť započítané aj na verejných priestranstvách. Vo vyhradených polohách môžu byť umiestnené aj technické zariadenia verejného charakteru zabezpečujúce základnú potrebu pre skupinu stavieb (transformačné stanice, rozvodne, zdroje tepla, a pod.). Zložky vybavenosti musia byť umiestnené tak, aby ich prevádzka neobmedzovala bývanie a nemala negatívny vplyv na bývanie.
- 41) Vo vymedzenom území zóny bude riešená bytová výstavba vo formách:
rodinný dom - určený pre „čisté bývanie“ preferujú sa rodinné domy v samostatne stojacich objektoch alebo v radovej uličnej zástavbe odsadená od uličnej čiary vo vzdialenosti $5\text{ a }6\text{ m}$ v závislosti od polohy podľa výkresu č. 2b;
bytový dom - určený pre „čisté bývanie“ v obytných blokoch - preferujú sa bytové domy v priestorovej forme kompaktná uličná zástavba odsadená od uličnej čiary vo vzdialenosti 3m ;
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 bytovaním a nebudú bývanie svojou prevádzkou obmedzovať.
- 42) Vo vymedzenom území zóny nie je prípustné umiestňovať objektové alebo areálové priemyselné výrobné prevádzky.
- 43) Vo vymedzenom území zóny nie je prípustné umiestňovať objektové zariadenia individuálnej chatovej rekreácie.
- 44) Vo vymedzenom území zóny je neprípustné umiestňovanie akýchkoľvek dočasných a trvalých poľnohospodárskych zariadení a je neprípustné riešiť a umiestňovať plochy pre trvalé záhradkárске a iné poľnohospodárske využívanie.
- 45) Vo vymedzenom území zóny pri rodinnej zástavbe a v celom obytnom území je neprípustné umiestňovať drobnochovateľské prevádzky a vykonávať drobnochovateľské činnosti.

4.2.5 REGULATÍVY PRE TVORBU VEREJNÝCH PRIESTOROV A PRIESTRANSTIEV

- 46) 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).
- 47) 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 používanie 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 umiestnej 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.
- 48) Funkcia a význam verejných priestorov a priestranstiev podľa ich polohy a účelu príľahlej 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;

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 výjazd 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.

- 49) V priestore obytnej ulice - označenej ako obytná ulica 8 - umiestniť vo vyhradenej polohe prvok malej priestorovej architektúry s účelovým významom vymedziť dopravne ukladnený priestor, obmedziť dopravný prejazd v danom priestore a vytvoriť kulisu pre optický uzáver uličnej línie.

- 50) Zabezpečiť formovanie verejných priestorov z hľadiska ich tvarových parametrov, funkcie a významu v určených polohách tak, ako sú vymedzené a definované vo výkrese č. 2c: výkres funkčného účelu verejných priestorov a regulácie umiestnenia vybavenosti. 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.

4.2.6 REGULATÍVY PRE UMIESTNENIE SÍDELNEJ ZELENÉ

- 51) 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.
- 52) V rámci verejných priestorov v obytnej zóne zabezpečiť plochy verejnej zelene v minimálnom podiele 8,5% z výmery plochy riešeného verejného priestoru.
- 53) Na pozemkoch obytnej zástavby zabezpečiť minimálne 30%-ný podiel plôch pre obytnú zeleň.
- 54) Na pozemkoch polyfunkčnej zástavby zabezpečiť minimálne 20%-ný podiel plôch pre obytnú zeleň. Minimálne 5%-ný podiel plôch obytnej zelene zabezpečiť na vyhradených plochách.

4.2.7 REGULATÍVY PRE ZAČLENENIE ZÁSTAVBY DO PROSTREDIA

- 55) 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 okolo okružnej križovatky formovať ako námestie miestneho významu.
- 56) Na ceste I. triedy vytvoriť okružnú križovatku pre dopravný vstup do riešeného územia, v riešenom území v polohe Prvosienkovej ulice formovať prístupovú dopravnú ulicu a v polohe Dražovskej ulice prístupovú dopravnú a komerčnú ulicu miestneho významu.
- 57) 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.
- 58) Charakter, štruktúru a architektúru zástavby podriaďiť jej funkčnému účelu a významovej polohe verejných priestorov v území obytnej zóny.

4.2.8 URČENIE NEVYHNUTNEJ VYBAVENOSTI V ZÓNE

- 59) Pre potrebu obytnej zóny zabezpečiť základnú občiansku vybavenosť v rozsahu zariadení a prevádzok podľa vymedzenia v návrhu ÚPN zóny.
- 60) Pre potrebu obytnej zóny zabezpečiť základnú obchodnú vybavenosť a zariadení služieb v rozsahu podľa návrhu ÚPN zóny v polyfunkčnej zástavbe pri Dražovskej ulici.

4.2.9 ZÁSADY PRE UMIESTNENIE PREVÁDZOK A ZARIADENÍ VYBAVENOSTI, REKREÁCIE A CESTOVNÉHO RUCHU

- 61) Zariadenia základnej a vyššej vybavenosti v polyfunkcii s bývaním s podielom podlažnej plochy vybavenosti do 25% z plochy polyfunkčného objektu umiestniť vo vymedzených polohách na Dražovskej ulici 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.
- 62) Zariadenia základnej vybavenosti nenáročných na dopravnú obsluhu (škôlka, jasle, predajne do 10 m² predajnej plochy, nevýrobné služby) je možné umiestniť v polyfunkcii s bývaním s podielom podlažnej plochy vybavenosti do 25% z plochy polyfunkčného objektu vo vymedzených polohách obytnej zástavby a iba v parteri stavby a len vtedy ak tieto prevádzky nebudú mať obmedzujúci a negatívny vplyv na bývanie.
- 63) V obytnej zóne a v polyfunkčnej zástavbe nie je prípustné umiestňovať prevádzky obchodných reťazcov a predajne s predajnou plochou väčšou ako 200 m².
- 64) Pre dennú potrebu lokálne bývajúceho obyvateľstva zabezpečiť rekreačné oddychové zložky pre cca 40% bývajúceho obyvateľstva v obytných blokoch pre:
- oddychové aktivity s charakterom pohybu a pobytu obyvateľov v obytnej zeleni,
 - herné aktivity pre deti a mládež formou ihrísk.
- 65) Lokálne potreby pre každodenné rekreačné činnosti bývajúceho obyvateľstva zabezpečiť v navrhovaných verejných priestoroch ukladnenej dopravy tzv. obytných ulíc. Tieto priestory majú plniť okrem dopravno-obslužného účelu aj účel denného kontaktu lokálne bývajúceho obyvateľstva všetkých vekových kategórií.

- 66) Obytnosť vnútroblokových priestorov a obytných ulíc dosiahnuť zložkami zelene a plochami vymedzenými pre pohyb, pobyt a spoločenské aktivity všetkých vekových skupín obyvateľstva.

- 67) 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 prírodným koridorom vodného toku rieky Nitra.

- 68) V riešenom území zóny sa vylučuje a je neprípustné umiestňovať zariadenia individuálnej chatovej rekreácie a priestorov pre záhradkárске aktivity a akékoľvek obdobné individuálne formy rekreačných činností a aktivít.

4.2.10 REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA

- 69) Na ceste I. triedy č. 64 vytvoriť okružnú križovatku pre dopravný vstup do riešeného územia, v riešenom území v polohe Prvosienkovej a Dražovskej ulice formovať prístupovú dopravnú ulicu.
- 70) 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.
- 71) Zabezpečiť podmienky pre realizáciu obslužnej cestnej siete v riešenom území zóny v navrhovaných trasách komunikácií funkčnej triedy C3 a D1.
- 72) Kategórie jednotlivých komunikácií riešiť v súlade s katalógom štandardných profilov ulíc a miestnych komunikácií.
- 73) V profile ciest, kde to umožňujú priestorové podmienky riešiť obojstranne parkovacie pruhy.
- 74) Na cestách funkčnej triedy C2 v priestore Dolnohorskej, Prvosienkovej a Dražovskej ulice vytvoriť podmienky pre trasovanie liniek a umiestnenie zastávok MHD.
- 75) Normovú a preukázateľnú reálnu potrebu parkovacích a garážovacích miest pre zložky bývania zabezpečovať v rámci objektov bytových domov formou parkovacích garáží, potrebu krátkodobého a príležitostného stánia pri bytových domoch, bude možné zabezpečiť na vymedzených parkovacích stániach a parkovacích stániach pozdĺž prístupových a obslužných komunikácií a v priestoroch obytných ulíc.
- 76) Normovú a preukázateľnú reálnu potrebu parkovacích a garážovacích miest pre zložky vybavenosti bude nutné zabezpečovať v rámci pozemkov, prípadne priestorov vybavenosti, potreba pre krátkodobé stánie návštevníkov malých a drobných prevádzok bude zabezpečená v rámci vymedzených parkovísk a parkovacích pruhov na prístupových a obslužných komunikáciách.
- 77) Potrebu na krátkodobé parkovanie náhodných návštevníkov územia bude možné zabezpečiť v rámci vymedzených odstavných parkovacích pruhov pozdĺž komunikácií.
- 78) Cyklistické chodníky zabezpečiť v trasách ciest funkčnej triedy C2 – Dolnohorská a Dražovská ulica jednostranne a v trase Prvosienkovej ulici obojstranne pozdĺž vymedzených miestnych komunikácií v šírke 1,5m oddelené od cesty zeleným pásom.
- 79) Cyklistické pásy zabezpečiť na cestách funkčnej triedy C3 vyznačením v telese cesty obojstranne v šírke 0,75 m.
- 80) Na verejných priestoroch zabezpečiť priestorové podmienky pre peší pohyb vo forme námestia (pre rozptylový peší pohyb), chodníkov pre peších (v priestoroch dopravných ulíc) a obytných ulíc (ciest s ukladnenou dopravou s integrovaným využívaním pre dopravný obslužný a peší pohyb).

4.2.11 REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA

- 81) Verejnú technickú vybavenosť v rámci riešeného územia zóny je možné umiestňovať výlučne vo vymedzených verejných priestoroch a priestranstvách.

Vodné hospodárstvo – vodovod

- 82) Riešiť zásobovanie vodou obytnej zóny cez pripojovacie potrubie DN200 z Lupky v juhozápadnej časti riešeného územia uloženého v priestore Dražovskej ulice. V riešenom území zóny vytvoriť vodovodný okruh z potrubí DN150 a DN100 s prepojením na vodovod uložený v polohe Dolnohorskej ulice.
- 83) Na rozvodnej sieti vodovodu riešiť nadzemné hydranty pre zabezpečenie požiadaviek požiarnej ochrany.

Vodné hospodárstvo – kanalizácia

- 84) Zabezpečiť a zrealizovať rekonštrukciu kanalizačného zberača H nachádzajúceho sa mimo riešené územie – realizácia podmieňuje napojenie navrhovanej kanalizačnej siete v riešenom území na mestskú kanalizačnú sieť s odvedením splaškových vôd do mestskej ČOV.
- 85) Vytvoriť územné podmienky a zabezpečiť realizáciu kanalizačného zberača dažďových vôd v úseku od riešeného územia až po jeho zaústenie do vodného recipientu Dobrotka.
- 86) V území navrhovanej obytnej zóny riešiť delenu splaškovú a dažďovú kanalizačnú sieť s odvedením splaškových vôd do mestskej kanalizačnej siete cez zberač vedený cez areál Strednej poľnohospodárskej školy so zaústením do kanalizácie na Dolnohorskej ulici a odvedením dažďových vôd do rieky Nitra cez navrhovaný kanalizačný dažďový zberač zaústený do recipientu Dobrotka.
- 87) Riešiť splaškovú gravitačnú kanalizáciu na území v riešenej zóne a iba v polohe Dražovskej ulice riešiť výtlak cez prečerpávaciu šachtu do kanalizačného zberača D300.
- 88) Riešiť dažďovú kanalizáciu ako gravitačnú v celom rozsahu.

Energetika – zásobovanie elektrickou energiou

- 89) Zabezpečiť a zrealizovať zapojenie riešeného územia do systému elektrifikačnej siete realizáciou nových VN zemných kábelových rozvodov s následným prepojením cez jestvujúce a nové navrhované transformačné stanice.

- 90) Zabezpečiť umiestnenie navrhovaných transformačných staníc v súlade s návrhom ich integrácie do objektu v stavebnom bloku.
- 91) Zabezpečiť a zrealizovať verejné osvetlenie komunikácií, verejných plôch, priestranstiev a priestorov zemným káblovým rozvodom.

Energetika – zásobovanie zemným plynom

- 92) Pripojenie riešeného územia na STL plynofikačnú sieť zabezpečiť rozšírením z existujúcej plynofikačnej siete s napojením na STL plynovod v mieste križovatky Dražovskej a Dolnohorskej ulici.
- 93) Na riešenom území obytnej zóny zrealizovať zaokruhovanú STL rozvodnú plynofikačnú sieť v uličných priestoroch v postupnosti podľa realizovanej zástavby.

Zásobovanie teplom

- 94) Pre jednotlivé prevádzkové objekty v riešenom území obytnej zóny zabezpečiť zásobovanie teplom z lokálnych (vlastných) zdrojov - domových a blokových kotolní na zemný plyn.

Telekomunikácie a telekomunikačné rozvody

- 95) Prekládku existujúcich telekomunikačných rozvodov zasahujúcich do plôch vymedzených pre zástavbu v prípade potreby riešiť a zabezpečiť v etape realizácie jednotlivých stavebných objektov.
- 96) V území obytnej zóny vytvoriť v polyfunkčnej zástavbe podmienky pre možnosť umiestnenia telekomunikačných priestorov jednotlivých operátorov v prípade ich potreby.

4.2.12 POŽIADAVKY NA OCHRANU PRED POVODŇAMI A PRÍVALOVÝMI VODAMI

- 97) Odvádzanie prívalových dažďových vôd z obytnej zóny zabezpečiť vybudovaním dažďovej kanalizácie a dažďového kanalizačného zberača z jeho zaústením do recipientu Dobrotka.

4.2.13 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

- výškové obmedzenie stavieb v riešenom území je dané limitom do 220 m.n.m.;

Ochranné pásma vodovodov

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

Ochranné pásma kanalizácie

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

Ochranné pásma elektrických zariadení

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

Ochranné pásma plynovodov

Ochranné pásma STL plynovodných sietí (od osi na každú stranu plynovodu) :

- 1 m pre NTL a STL plynovody a plynovodné prípojky v zastavanom území obce.
- Bezpečnostné pásma plynovodných STL sietí (od osi na každú stranu plynovodu):
- 2+0.5xD (m) pre plynové zariadenia a vedenia plynu.

Ochranné pásma telekomunikačných vedení

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

4.3 POZEMKY PRE VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

Verejnoprospešné stavby vyplývajúce zo širších územných súvislostí

- 98) Uvedené verejnoprospešné stavby, ktoré majú priamu a nepriamu súvislosť s koncepciou a rozvojom riešeného územia zóny Šindolka I., determinujú a limitujú formovanie urbanistickej štruktúry v území vymedzenej zóny Šindolka I. ako aj v území lokality Párovských lúk:
- VPS ÚPNO (4.3) – plocha pre umiestnenie miestneho cintorína pre lokalitu mestskej časti Zobor (mimo riešené územie vymedzenej zóny Šindolka I.);
- VPS ÚPNO (1.12) – miestna komunikácia, zámer nového cestného prepojenia obytných celkov Diely, Mlynárce a Lúky v trase ulíc Kmeťova – Mlynárčacká (mimo riešené územie vymedzenej zóny Šindolka I.);
- VPS ÚPNO (1.13) – miestna komunikácia, zámer nového cestného prepojenia v navrhovanom obytnom celku Párovské lúky (Lúčna os) v úseku Mlynárce – Lúky (mimo riešené územie vymedzenej zóny Šindolka I.);
- VPS ÚPNO (1.14) – miestna komunikácia, zámer nového cestného prepojenia, pripojovacia komunikácia z cesty I/51 do navrhovaného centra Lúky (mimo riešené územie vymedzenej zóny Šindolka I.);
- VPS ÚPNO (1.15) – miestna komunikácia, zámer cestného prepojenia obytných celkov Párovce a Párovské Lúky v trase ulice Rybárska (mimo riešené územie vymedzenej zóny Šindolka I.);
- VPS ÚPNO (1.16) – miestna komunikácia, zámer nového cestného prepojenia v navrhovanom obytnom celku Mlynárce - Párovce v trase k ulici Vodná (mimo riešené územie vymedzenej zóny Šindolka I.);
- VPS ÚPNO (1.17) – miestna komunikácia, zámer nového cestného prepojenia v navrhovanom obytnom celku Lúky v trase k ulici na Nábřeží pri hydrocentrále s prepojením mimoúrovňovým križovaním cesty I/51 na Kláštorskú ulicu (mimo riešené územie vymedzenej zóny Šindolka I.);
- VPS ÚPNO (1.18) – miestna komunikácia, zámer nového cestného prepojenia v navrhovanom obytnom celku Párovské lúky (Lúčna os) v úseku Lúky – Šindolka (mimo riešené územie vymedzenej zóny Šindolka I.);

VPS ÚPNO (1.39) – miestna komunikácia, zámer nového cestného prepojenia z cesty I/51 do priemyselného parku Sever (mimo riešené územie vymedzenej zóny Šindolka I.);

VPS ÚPNO (1.41) – územie pre vytvorenie priestoru pre zadržanie prívalových dažďových vôd v území lokality Párovských lúk v integrálnom spojení so zámerom rozšírenia mestského parku do územia zóny Párovské lúky - park Lúky (mimo riešené územie vymedzenej zóny Šindolka I.) v celkovej výmere 340 000 m² a minimálnej výmere 250 000 m² pre realizáciu zadržnej plochy prívalovej dažďovej vody.

Verejnoprospešné stavby vyplývajúce z návrhu ÚPN zóny Šindolka I.

- 99) Verejnoprospešné stavby, ktoré determinujú a limitujú formovanie urbanistickej štruktúry v území vymedzenej zóny Šindolka I.:

dopravné:

VPS 01 cestná komunikácia a verejný priestor, zapojenie cesty do okružnej križovatky na Dražovskej ceste a rozšírenie cestnej komunikácie na Prvosienkovej ulici na požadovaný šírkový parameter v celkovej dĺžke 420 m ;

VPS 02 cestná komunikácia a verejný priestor, rozšírenie a úprava cestnej komunikácie na Dolnohorskej ulici na požadovaný šírkový parameter v celkovej dĺžke 350 m;

VPS 03 cestná komunikácia a verejný priestor – ulica 1, vytvorenie novej komunikácie a cesty v požadovanom parametre v celkovej dĺžke 570 m;

VPS 04 cestná komunikácia a verejný priestor – ulica 2, vytvorenie novej komunikácie a cesty v požadovanom parametre v celkovej dĺžke 320 m;

VPS 05 cestná komunikácia a verejný priestor ako obytná ulica – obytná ulica 3, vytvorenie novej komunikácie s charakterom obytnej ulice a cesty v požadovanom parametre s ukladnenou dopravou v celkovej dĺžke 125 m;

VPS 06 cestná komunikácia a verejný priestor ako obytná ulica – obytná ulica 4, vytvorenie novej komunikácie s charakterom obytnej ulice a cesty v požadovanom parametre s ukladnenou dopravou v celkovej dĺžke 130 m;

VPS 07 cestná komunikácia a verejný priestor ako obytná ulica – obytná ulica 5, vytvorenie novej komunikácie s charakterom obytnej ulice a cesty v požadovanom parametre s ukladnenou dopravou v celkovej dĺžke 105 m

VPS 08 cestná komunikácia a verejný priestor ako obytná ulica – obytná ulica 6, vytvorenie novej komunikácie s charakterom obytnej ulice a cesty v požadovanom parametre s ukladnenou dopravou v celkovej dĺžke 160 m;

VPS 09 cestná komunikácia a verejný priestor ako obytná ulica – obytná ulica 7, vytvorenie novej komunikácie s charakterom obytnej ulice a cesty v požadovanom parametre s ukladnenou dopravou v celkovej dĺžke 160 m;

VPS 10 cestná komunikácia a verejný priestor ako obytná ulica – obytná ulica 8, vytvorenie novej komunikácie s charakterom obytnej ulice a cesty v požadovanom parametre s ukladnenou dopravou a vo vymedzených častiach s obmedzenou dopravou a vyhradenými pešími plochami v celkovej dĺžke 320 m;

VPS 11 cestná komunikácia a verejný priestor ako obytná ulica – obytná ulica 9, vytvorenie novej komunikácie s charakterom obytnej ulice a cesty v požadovanom parametre s ukladnenou dopravou v celkovej dĺžke 80 m;

VPS 12 cestná komunikácia a verejný priestor ako obytná ulica – obytná ulica 10, vytvorenie novej komunikácie s charakterom obytnej ulice a cesty v požadovanom parametre s ukladnenou dopravou v celkovej dĺžke 100 m;

VPS 13 cestná komunikácia – šírková a smerová úprava cesty na Dražovskej ulici v prepojení do okružnej križovatky v celkovej dĺžke 250 m;

VPS 14 cestná okružná križovatka na ceste I/64, vytvorenie križovatky a jej zapojenie do Dražovskej a Prvosienkovej ulice;

VPS 15 verejný priestor – námestie pri okružnej križovatke na ploche 2 100 m² (0,21 ha);

technické:

VPS 16 – transformačná stanica, integrácia bloku TS do zástavby bytového domu v určených polohách;

VPS 17 prípojné elektrické VN 22 kV káblové zemné vedenie z TS 0051-203 do navrhovanej TS 0051-S-3 v navrhovanej trase v celkovej dĺžke 422 m;

VPS 18 prípojné elektrické VN 22 kV káblové zemné vedenie do navrhovanej TS 0051-S-1 v navrhovanej trase v celkovej dĺžke 492 m;

VPS 19 prípojné a prepojovacie elektrické VN 22 kV káblové zemné vedenie z TS 0051-366 do navrhovanej TS 0051-S-2 v navrhovanej trase v celkovej dĺžke 1 785 m;

VPS 20 signalizačný kábel verejného osvetlenia, prepojovacie vedenie do zapojovacej skrine na Dražovskej ceste a Dolnohorskej ulici v celkovej dĺžke 840 m + 180 m;

VPS 21 prípojný STL plynovod D160 v navrhovanej trase na Dražovskej ulici – od riešeného územia po napojovací bod na Dolnohorskej ulici v celkovej dĺžke 285 m;

VPS 22 zberač splaškovej kanalizácie DN300 v navrhovanej trase vedený cez areál Strednej veterinárnej a poľnohospodárskej školy – od riešeného územia po napojovací bod na Dolnohorskej ulici v celkovej dĺžke 260 m;

VPS 23 zberač dažďovej kanalizácie DN800 v navrhovanej trase vedený cez areál Strednej veterinárnej a poľnohospodárskej školy a v Dražovskej ulici – od riešeného územia po zaústenie do recipientu Dobrotka v celkovej dĺžke 978 m.

ZÁVER

NÁVRH ĎALŠIEHO POSTUPU

Návrh ÚPN zóny Šindolka I. rieši koncepciu obytnej zóny a stanovuje zása-
dy a regulatívy urbanistickej štruktúry a zástavby vo vymedzenom území zóny
a v širších územných súvislostiach vo väzbách na kontaktné územie zóny.
Východiskový dokumentom v základnej urbanistickej koncepcii je ÚPNO mesta
Nitra a jeho záväzná časť. Na úrovni zóny sú riešené parciálne časti urbanistickej
štruktúry - dopravná a technická infraštruktúra.

Návrh ÚPN zóny Šindolka I. je dokumentom na prerokovanie. Súčasťou
prerokovania bude aj stanovisko mesta k základnej urbanistickej, dopravnej
a technickej koncepcii rozvoja územia a regulácie jeho zástavby s formulovaním
požiadaviek na doplnenie a úpravu návrhu. Výsledkom prerokovacieho procesu
bude spracovanie súborného stanoviska mesta respektíve obstarávateľa
dokumentácie k návrhu ÚPN zóny Šindolka I. s vyhodnotením vyjadrení a stanovísk
z prerokovacieho konania a s formuláciou opodstatnených požiadaviek a pokynom
pre spracovateľa na rozsah a spôsob ich zapracovania do návrhu ÚPN zóny. Na
podklade súborného stanoviska obstarávateľa spracovateľ vyhotoví výsledný návrh
ÚPN zóny pre schvaľovacie konanie.

Po schválení návrhu ÚPN zóny Šindolka I. sa tento dokument stáva záväz-
ným pre riadenie, koordináciu a usmerňovanie stavebného rozvoja vo vymedzenom
území a podkladom pre rozhodovanie v územnom a stavebnom konaní.

POZNÁMKOVÝ APARÁT

Literatúra a účelové dokumentácie

lit. 1

- **Koncepcia rozvoja cestnej siete**, Slovenská správa ciest, Bratislava 1998;

lit. 2

- **Mestá Nitrianskeho kraja 1996**, Krajská správa Štatistického úradu v Nitre, Nitra 1998;

lit. 3

- **Mestá Nitrianskeho kraja v číslach a grafoch 1997**, Krajská správa Štatistického úradu v Nitre, Nitra 1999;

lit. 4

- **Sčítanie obyvateľov, domov a bytov 2001**, Slovenský štatistický úrad, Bratislava 2001;

lit. 5

- **Terminologický slovník ekológie a environmentalistiky**, Kabinet evolučnej a aplikovanej krajinnej ekológie SAV Banská Štiavnica a Príroda a.s. Bratislava 1993;

lit. 6

- **Vlastivedný slovník obcí na Slovensku**, Veda, Bratislava 1977;

lit. 7

Knopp, Alfred; Krampl, Bonaventúra – Zásady a pravidla územního plánování, Koncepcie fukčních složek, VÚVA, URBION, Brno 1983;

lit. 8

Kolektiv autorov SAV – Etnografický atlas Slovenska, Veda a Slovenská kartografia, Bratislava 1990;

lit. 9

Vass a kol. – Geologické členenie Západných Karpát a severných výbežkov Panónskej panvy, SGÚ, GÚDŠ 1988;

Legislatívne podklady

lit. 10

Európska konvencia o ochrane archeologického dedičstva, Malta 1992;

lit. 11

Deklarácia **NR SR** o ochrane kultúrneho dedičstva zo dňa 28.2.2001;

lit. 12

Medzinárodná charta na záchranu historických miest, Washington 1987;

lit. 13

Medzinárodná charta o ochrane a obnove pamiatok a pamiatkových sídiel, Benátky 1964;

lit. 14

Nariadenie vlády SR č. **1/1994** Z.z. o sadzbách odvodov za vyňatie z lesných pozemkov z LPF v znení neskorších predpisov (nariadenia vlády SR č. 189/2000 a 298/2002 Z.z.);

lit. 15

Nariadenie vlády SR č. **166/1994** Zb. o kategorizácii územia Slovenskej republiky;

lit. 16

Nariadenie vlády SR č. **19/1993** o základných sadzbách odvodov za odňatie poľnohospodárskej pôdy z poľnohospodárskeho pôdneho fondu v znení nariadení vlády č. 278/1994 Z.z., 152/1996 Z.z., č.188/2000 Z.z.. a 299/2002 Z.z.;

lit. 17

Nariadenie vlády SR č. **188/1998** z 28. apríla 1998, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť územného plánu veľkého územného celku Nitriansky kraj;

lit. 18

Nariadenie vlády SR č. **528/2002** zo 14. augusta 2002, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Koncepcie územného rozvoja Slovenska 2001;

lit. 19

Uznesenie vlády SR č. **1026/1999**, ktorým sa schválila Koncepcia rozvoja bytovej výstavby;

lit. 20

Viedenská charta o plánovaní ľudského životného prostredia, Viedeň 1973;

lit. 21

Všeobecne záväzné nariadenie **mesta Nitra č. 15/2002** o určení školských obvodov základných škôl v meste Nitra;

lit. 22

Vyhláška **FMTIR č. 84/1976 Zb.** o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii v znení vyhlášky č. 377/1992;

lit. 23

Zákon **FZ ČSSR č. 50/1976** o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

lit. 24

Vyhláška **MK č. 21/1988 Zb.**, ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona SNR č. 27/1988 Zb. o štátnej pamiatkovej starostlivosti;

lit. 25

Vyhláška **MP SR č. 5/1995** o hospodárskej úprave lesov v znení Vyhl. č. 119/2002 Z.z.;

lit. 26

Vyhláška **MV SR č. 288/2000** z 14. augusta 2000, ktorou sa ustanovujú technické požiadavky na požiarnu bezpečnosť pri výstavbe a pri užívaní stavieb;

lit. 27

Vyhláška **MV SR č. 297/1994** z 19. októbra 1994 o stavebno-technických požiadavkách na stavby a o technických podmienkach zariadení vzhľadom na požiadavky civilnej ochrany;

lit. 28

Vyhláška **MŽP SR č. 24/2003**, ktorou sa vykonávajú ustanovenia zákona o ochrane prírody a krajiny;

lit. 29

Vyhláška **MŽP SR č. 55/2001** z 25. januára 2001 o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii;

lit. 30

Vyhláška **MŽP SR č. 218/1998** z 30. júna 1998, ktorou sa ustanovujú niektoré podrobnosti o dokumentácii ochrany prírody a krajiny;

lit. 31

Vyhláška **MŽP SR č. 453/2000**, ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona;

lit. 32

Vyhláška **MŽP SR č. 532/2002** z 8. júla 2002, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie;

lit. 33

Zákon **SNR č. 61/1977** Zb. o lesoch v znení neskorších predpisov;

lit. 34

Zákon **SNR č. 27/1987** Zb. o štátnej pamiatkovej starostlivosti;

lit. 35

Zákon **SNR č. 307/1992** z 29. apríla 1992 o ochrane poľnohospodárskeho pôdneho fondu v znení zákona č. 83/2000 Z.z.;

lit. 36

Zákon **SNR č. 330/1991** Zb. o pozemkových úpravách (v znení zákonov č. 256/2001 a 420/2002 Z.z.);

lit. 37

Zákon **NR SR č. 42/1994** Zb. o civilnej ochrane obyvateľstva;

lit. 38

Zákon **NR SR č.100/1997** Zb. o hospodárení v lesoch a štátnej správe lesného hospodárstva;

lit. 39

Zákon **NR SR č.127/1994** Zb. z 29. apríla 1994 o posudzovaní vplyvov na životné prostredie;

lit. 40

Zákon **NR SR č. 162/1995** Zb. z 27. júna 1995 v znení zákona č. 222/1996 Zb. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon);

lit. 41

Zákon **NR SR č. 543/2002** Zb. o ochrane prírody a krajiny;

Normy

lit. 42

STN 734301 Budovy na bývanie;

Internetovské stránky

lit. 43

www.build.gov.sk;

lit. 44

www.lazarus.elte.hu;

lit. 45

www.lifeenv.gov.sk;

lit. 46

www.statistics.sk;

lit. 47

www.zbierka.sk;

lit. 48

www.nitra.sk;

Mapové podklady

lit. 49

Digitálna mapa polohopisu katastra nehnuteľností (podklad mesta Nitra) a polohopisné a výškopisné zameranie územia, základný podklad pre grafické výstupy, kresba je na úrovni údajov v evidencii katastra nehnuteľ-
ností k roku 2010 a nezodpovedá v určitých polohách jestvujúcemu stavu
stavieb, ktoré neboli zapísané do evidencie nehnuteľností v uvedenom
roku, alebo sú reálne v inej polohe ako je zakreslené v evidencii;

lit. 50

Digitálna ortofotomapa vyhotovená v r. 1994, smerný a informatívny
podklad pre konfrontáciu stavu povrchových javov v území;

lit. 51

Digitálna mapa výškopisu – domeranie úseku kanála Jelšina spracované
pre merítko 1 : 1 000 (podklad mesta Nitra).

Dokumentácie

lit. 52

Aurex – Koncepcia územného rozvoja Slovenska KURS 2001, MŽ SR, Bratislava 2002; výsledný návrh;

lit. 53

ÚPN VÚC Nitrianskeho kraja (spracovaný spoločnosťou AUREX s.r.o. Bratislava v r. 1998 a jeho zmeny a doplnky z roku 2004, Ing. arch. Hrdina, Ing. arch. Kostovský), východiskový podklad pre regionálne súvislosti;

lit. 54

ÚPN mesta Nitra (spracovanej spoločnosťou SAN – HUMA ´90 s.r.o. Nitra v r. 1993, Ing. arch. Milan Csanda, Ing. arch. Vladimír Jarabica), záväzný východiskový podklad;

lit. 55

MÚSES sídelného útvaru Nitra (spracovaný spoločnosťou SAN – HUMA ´90 s.r.o. Nitra v spolupráci so spoločnosťou Regioplán Nitra v r. 1997, Ing. Z. Rózová a kol.), východiskový podklad;

lit. 56

Generel plynifikácie mesta Nitra (spracovaný firmou Naftoprojekt Poprad v roku 1988, Ing. Čizmárik), smerný a informatívny podklad;

lit. 57

Urbanistická štúdia – Nová obytná štvrť Nitra, (spracovaná Ing. arch. Šabíkom, Ing. arch. Vavricom a kol. v r. 1999), smerný podklad;

lit. 58

Štúdia „Priemyselný park Nitra – sever“ (spracovaná Ing. arch. I. Feníkom v r. 2005), východiskový podklad pre širšie územné návaznosti.

Použité ostatné podklady

lit. 59

Hydrogeologická štúdia mesta Nitra (spracovaná spoločnosťou Geotrend s.r.o. Nitra v roku 1993, Ing. J. Laurenčík), východiskový a informatívny podklad

lit. 60

Inžiniersko – geologický prieskum – priemyselný park Nitra Sever (spracovaný spoločnosťou GEO spol. s r.o. v roku 2004, RNDr. Ján Lau-
renčík) východiskový a informatívny podklad

lit. 61

Zásady pamiatkovej starostlivosti pamiatkovej zóny Nitra – aktualizácia 1995 (spracované Pamiatkovým ústavom, Bratislava v roku 1995, Ing. arch. Mrázová), východiskový podklad

lit. 62

Mapa ochranného pásma letiska Janíkovce (vyhotovil Vojenský projektový ústav Praha v r. 1967, Ing. Babor), východiskový a informatívny podklad

lit. 63

Program odpadového hospodárstva pre mesto Nitra , východiskový a informatívny podklad

lit. 64

Súborné stanovisko obstarávateľa k návrhu UŠ obytnej zóny Párovské lúky Nitra, spracovateľ Mesto Nitra 2007

lit. 65

Zadávací dokument „Zadanie pre návrh ÚPN zóny Mlynárce I. – Nitra“ spracované v r. 2008 (spracovateľ San-Huma ´90 s.r.o.)

lit. 66

Urbanistická štúdia zóny Párovské lúky s variantným riešením, spracovateľ San-Huma´90 s.r.o. Nitra, Ing. arch. V. Jarabica, Ing. arch. M. Csanda v r. 2007, podklad východiskový pre koncepciu rozvoja územia

Zdroje poznania

lit. 67

Dokument o zrušení ochranného pásma II. stupňa vodných zdrojov nachádzajúcich sa vo vymedzenom území vydaný OÚŽP odbor ochrany zložiek životného prostredia zo dňa 01.03.2005

lit. 68

Mapové podklady polohopisu na úrovni katastrálnej mapy s aktuálnym stavom k roku 2004 (spracovateľ AUREX s.r.o. Bratislava), základný gra-
fický podklad

lit. 69

Informácie od správcov inžinierskych sietí o polohe a stave príslušných rozvodov vo vymedzenom území, východiskový základný podklad

lit. 70

Polohopis vo vymedzenom území na úrovni generovaných vrstevníc pre merítko 1 : 5 000 (spracovateľ AUREX s.r.o. Bratislava)

lit. 71

Historická mapa z roku 1913, informatívny podklad

lit. 72

Vyjadrenia a stanoviská orgánov a organizácií štátnej správy a miestnej samosprávy v písomnej forme, ktoré obdržal spracovateľ a tvoria samo-
statnú prílohu k PaR, základný východiskový podklad a informačný mate-
riál.

Lit.73

Meteorologická informácia a podklady SHMÚ Bratislava o periodicite dažďa na riešenom území a v meste Nitra (Meteorologický posudok č.814/2011 zo dňa 4.10.2011).

OBSAH

ZÁKLADNÉ ÚDAJE	1
-----------------------------	----------

RIEŠENIE ÚPNZ	7
----------------------------	----------

1 ŠIRŠIE VZŤAHY, ÚZEMNÉ SÚVISLOSTI A VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA.....	9
--	----------

1.1 Vymedzenie riešeného územia a jeho opis	11
--	-----------

1.2 Podmienky vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí ÚPNO mesta Nitra.....	11
--	-----------

1.3 Vyhodnotenie limitov využitia územia	12
---	-----------

2 KONCEPCIA ROZVOJA ÚZEMIA.....	13
--	-----------

2.1 Stratégia rozvoja územia	15
---	-----------

2.2 Územný systém ekologickej stability (Konceptia ochrany a tvorby krajiny)	15
---	-----------

2.3 Urbanistická koncepcia rozvoja územia	16
--	-----------

2.4 Demografický a socio-ekonomický aspekt rozvoja územia.....	17
---	-----------

3 REGULATÍVY PRE PRIESTOROVÉ USPORIADANIE A FUNKČNÉ VYUŽÍVANIE ÚZEMIA.....	19
---	-----------

3.1 Zásady ochrany a tvorby krajiny (Prírodná štruktúra územia a životné prostredie).....	21
--	-----------

3.1.1 Substrát	21
----------------------	----

3.1.2 Reliéf.....	21
-------------------	----

3.1.3 Klíma (atmosféra, klimatické zdroje)	21
--	----

3.1.4 Vodstvo (hydrosféra, hydrologické zdroje).....	21
--	----

3.1.5 Pôdy (pedosféra, pedologické podmienky)	22
---	----

3.1.6 Vegetácia a živočíšstvo (biosféra, biologické podmienky)	22
--	----

3.1.7 Vybrané environmentálne rizikové faktory	24
--	----

3.2 Zásady a regulatívy priestorového a funkčného usporiadania územia z hľadiska urbanistickej štruktúry.....	25
--	-----------

3.2.1 Vymedzenie zastavaného územia, etapizácia, vecná a časová koordinácia uskutočňovania výstavby.....	25
--	----

3.2.2 Zastavovacie podmienky na umiestnenie jednotlivých stavieb (stavebnej štruktúry) a tvorby verejných priestranstiev.....	25
---	----

3.2.3 Podmienky umiestňovania verejného dopravného vybavenia	29
--	----

3.2.3.1 Cestná doprava	29
------------------------------	----

3.2.3.2 Návrh cyklistickej dopravy	31
--	----

3.2.3.3 Pešia doprava.....	32
----------------------------	----

3.2.3.4 Železničná doprava	32
----------------------------------	----

3.2.3.5 Letecká doprava	32
-------------------------------	----

3.2.3.6 Vodná doprava	32
-----------------------------	----

3.2.4 Podmienky umiestňovania verejného technického vybavenia	32
---	----

3.2.4.1 Zásobovanie vodou	32
---------------------------------	----

3.2.4.2 Odvádzanie a čistenie odpadových vôd	34
--	----

3.2.4.3 Zásobovanie elektrickou energiou	35
--	----

3.2.4.4 Zásobovanie plynom.....	37
---------------------------------	----

3.2.4.5 Zásobovanie teplom	38
----------------------------------	----

3.2.4.6 Telekomunikácie a diaľkové káble.....	39
---	----

3.2.5 Zásady rozvoja socio-ekonomickej štruktúry	40
--	----

3.2.5.1 Bývanie	40
-----------------------	----

3.2.6 Sociálna infraštruktúra (občianska vybavenosť)	41
--	----

3.2.6.1 Školstvo	41
------------------------	----

3.2.6.2 Cirkev	41
----------------------	----

3.2.6.3 Zdravotníctvo	41
-----------------------------	----

3.2.6.4 Kultúra	42
-----------------------	----

3.2.6.5 Šport a rekreácia	42
---------------------------------	----

3.2.6.6 Obchod a služby	42
-------------------------------	----

3.2.6.7 Sociálna starostlivosť.....	43
-------------------------------------	----

3.2.6.8 Administratívne a správne zariadenia	43
--	----

3.2.7 Hospodárska základňa	43
----------------------------------	----

3.2.7.1 Priemyselná výroba a stavebníctvo, skladové hospodárstvo.....	43
---	----

3.2.7.2 Ťažba nerastných surovín	43
--	----

3.2.7.3 Poľnohospodárska výroba	43
---------------------------------------	----

3.2.7.4 Lesné hospodárstvo	43
----------------------------------	----

3.2.8 Rekreácia a cestovný ruch.....	43
--------------------------------------	----

3.2.9 Obrana štátu, požiarna ochrana, ochrana pred povodňami	44
--	----

3.2.10 Pozemky na verejnoprospešné stavby, stavebnú uzáveru a na vykonanie asanácie.....	44
--	----

3.2.10.1 Verejnoprospešné stavby	44
--	----

3.2.10.2 Pozemky pre stavebnú uzáveru a na vykonanie asanácie	44
---	----

4 NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI	45
-------------------------------------	-----------

4.1 Regulatívy pre koncepciu rozvoja územia zóny a jej kontaktného územia.....	47
---	-----------

4.1.3 Ochrana životného prostredia	47
--	----

4.1.4 Urbanistická koncepcia rozvoja územia	47
---	----

4.2 Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia a stavieb	47
--	-----------

4.2.1 Vymedzenie zastavaného územia a určenie stavebných pozemkov	47
---	----

4.2.2 Požiadavky na úpravu terénu pre zástavbu	47
--	----

4.2.3 Regulatívy umiestnenia stavieb na stavebných pozemkoch	47
--	----

4.2.4 Regulatívy funkčného využitia zástavby - stavieb na stavebných pozemkoch.....	48
---	----

4.2.5 Regulatívy pre tvorbu verejných priestorov a priestranstiev.....	48
--	----

4.2.6 Regulatívy pre umiestnenie sídelnej zelene.....	49
---	----

4.2.7 Regulatívy pre začlenenie zástavby do prostredia.....	49
---	----

4.2.8 Určenie nevyhnutnej vybavenosti v zóne	49
--	----

4.2.9 Zásady pre umiestnenie prevádzok a zariadení vybavenosti, rekreácie a cestovného ruchu.....	49
---	----

4.2.10 Regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia	49
--	----

4.2.11 Regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia	49
---	----

4.2.12 Požiadavky na ochranu pred povodňami a prívalovými vodami.....	50
---	----

4.2.13 Vymedzenie ochranných pásiem v riešenej zóne	50
---	----

4.3 Pozemky pre Verejnoprospešné stavby.....	50
---	-----------

ZÁVER	51
--------------------	-----------

Návrh ďalšieho postupu	53
------------------------------	----

Poznámkový aparát	53
-------------------------	----

