

CENTRÁLNA MESTSKÁ ZÓNA - NITRA

Ú Z E M N Ý P L Á N Z Ó N Y

V Z N E N Í Z M I E N A D O P L N K O V Č . 1
N Á V R H Z M I E N A D O P L N K O V Č . 2

TEXTOVÁ ČASŤ

SCHVAĽOVACIA DOLOŽKA ÚZEMNÉHO PLÁNU

Schvaľovací orgán: Mestské zastupiteľstvo v Nitre
ÚPN schválený: uznesením č. 190/2007 MZ zo dňa 21.6.2007
ZaD č.1 ÚPN schválené: uznesením č. 59/2013-MZ zo dňa 14.3.2013
ZaD č.2 ÚPN schválené: uznesením č. zo dňa

primátor Mesta Nitry

Obstarávateľ

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

Spracovateľ

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

Vypracoval

Ing. arch. Vladimír Jarabica, Ing. arch. Milan Csanda, Ing. arch. Natália Kunová

Zmeny a doplnky č.1 ÚPN CMZ spracoval

BOGÁR KRÁLIK POLYÁK URBAN, združenie autorizovaných architektov SKA
Panská 13, 811 01 Bratislava

Zmeny a doplnky č.2 ÚPN CMZ spracoval

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

December 2020



NA ÚLOHE SPOLUPRACOVALI

Urbanizmus:

Doprava:

Vodné hospodárstvo:

Plynofikácia

Elektrifikácia:

Zeleň:

Grafické práce:

vá

Števk

gy

Zmeny a doplnky č.1 spracovali:

gár

Zmeny a doplnky č.2 spracoval:
ca

Ing. arch. Vladimír Jarabica
Ing. arch. Milan Csanda
Dr. Ing. Milan Skýva
Ing. Ján Morávek
Ing. Viera Brestovská
Ing. Róbert Vítko
Ľubomír Koiš
Ing. Anna Dobrucká
Ing. arch. Vladimír Jarabica
Ing.arch. Milan Csanda
Ing.arch. Natália Kuno-

Ing.arch. Branislav

Ing.arch. Ladislav Na-

Ing. arch. Michal Bo-

Ing. arch. Ľubomír Králik

Ing. arch. Juraj Polyák
Ing. arch. Ľudovít Urban
Ing. arch. Vladimír Jarabi-

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

1.1 ÚVOD

Obstarávateľom územného plánu centrálnej mestskej zóny (ďalej len ÚPN CMZ) v Nitre je mesto Nitra. Požiadavky na obsah a rozsah ÚPN CMZ v Nitre boli formulované a špecifikované v zadávacom dokumente – Územných a hospodárskych zásadách spracovaných v decembri 1996, ktoré po schválení v Mestskom zastupiteľstve sa stali zásadným a východiskovým dokumentom pre vypracovanie ÚPN CMZ v Nitre. Koncept riešenia ÚPN CMZ Nitra bol spracovaný a na prerokovanie predložený v marci 1998. Na základe novelizácie zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov (ďalej len Stavebný zákon) a novej vykonávacej vyhlášky č. 55/2001 Z.z. o územno-plánovacích podkladoch a územno-plánovacej dokumentácii, sa zmenili legislatívne podmienky pre zabezpečovanie, rozsah a obsah dokumentácie a spôsob procesu prerokovania. V máji 2003 bol schválený územný plán mesta Nitra. Na základe vyššie uvedených skutočností mesto Nitra objednalo u spracovateľa ÚPN CMZ Nitra dopracovanie konceptu ÚPN CMZ Nitra v súlade s aktuálne platnou legislatívou a územno-plánovacou dokumentáciou mesta Nitra. Dopracovaný koncept ÚPN CMZ Nitra bol prerokovaný a pripomienkovaný v súlade so Stavebným zákonom. Pripomienky vznesené v prerokovacom konaní obstarávateľ vyhodnotil a podľa § 21 odsek 7 Stavebného zákona spracoval súborné stanovisko na dopracovanie pripomienok do návrhu ÚPN CMZ Nitra. Súborné stanovisko obstarávateľa bolo schválené uznesením MZ č.314/2004-MZ zo dňa 30.9. a 2.10.2004. Súborné stanovisko bolo zásadným podkladom pre dopracovanie konceptu do návrhu ÚPN CMZ Nitra. Po prerokovaní návrhu a ukončení pripomienkového konania (apríl 2007) obstarávateľ vyhodnotil pripomienkové konanie a spracoval súborné stanovisko pre dopracovanie návrhu ÚPN CMZ Nitra. Na podklade súborného stanoviska obstarávateľa bol návrh ÚPN CMZ Nitra dopracovaný a upravený po formálnej a obsahovej stránke. Takto upravený návrh ÚPN CMZ Nitra bol predložený na schválenie Mestu Nitra – Mestskému zastupiteľstvu. ÚPN CMZ Nitra bol schválený Mestským zastupiteľstvom na jeho zasadnutí dňa 21.6.2007 uznesením č. 190/2007 MZ. Závazná časť ÚPN CMZ Nitra bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením mesta Nitry č. 14/2007.

1.2 ZÁKLADNÉ ÚDAJE O ZADANÍ ÚLOHY A HLAVNÝCH CIEĽOCH RIEŠENIA

Mesto Nitra nemá platnú územno-plánovaciu dokumentáciu pre CMZ. Pre územie CMZ nebola nikdy vypracovaná územno-plánovacia dokumentácia na úrovni ÚPN CMZ. Žiadne z doteraz vypracovaných urbanistických štúdií neboli schválené na úrovni územno-plánovacích podkladov (ďalej len ÚPP).

V roku 1988 boli vypracované prieskumy a rozbor (ďalej len PaR) k ÚPN CMZ Nitra (spracovateľ Stavo-projekt Nitra) a špecifické PaR k ÚPN CMZ Nitra (spracovateľ URBION Bratislava) a následne bol vypracovaný zadávací dokument (Územné a hospodárske zásady – ďalej len ÚHZ) pre ÚPN CMZ Nitra. V dôsledku zmeny spoločensko-ekonomickej situácie v roku 1989 nebolo prerokovacie konanie zadávacieho dokumentu ukončené a zadávací dokument nebol schvaľovaný.

Mestský úrad v Nitre vypísal ku dňu 23.4.1992 konkurzné konanie na spracovanie Územno-plánovacej dokumentácie (ďalej len ÚPD) mesta Nitra. Na základe výsledkov konkurzného konania spracovanie ÚPD pre mesto Nitra bolo zmluvne dohodnuté s firmou SAN-HUMA '90 s.r.o. Nitra. V rámci prípravnej fázy spracovateľ navrhol osnovu, metodiku a postupnosť krokov vypracovania ÚPD pre mesto Nitra. Úloha vypracovania ÚPN CMZ Nitra bola rozdelená do nasledovných etáp:

- prípravná fáza – etapa analytických prác (doplnenie PaR ukončené v decembri 1996);
 - etapa vypracovania zadávacieho dokumentu (ÚHZ) k ÚPN-CMZ Nitra - ukončené v decembri 1996);
 - etapa formovania koncepcie územného rozvoja CMZ (pozostávajúca z dvoch stupňov: vyhotovenie konceptu riešenia regulačného plánu CMZ – koncept odovzdaný obstarávateľovi na prerokovanie v marci 1998 a zabezpečenie pripomienkového resp. prerokovacieho konania – etapa ukončená v roku 2002);
- Na základe novelizácie stavebného zákona a platnosti nových vykonávacích vyhlášok od roku 2001 sa zmenili legislatívne podmienky pre zabezpečovanie, rozsah a obsah dokumentácie a spôsob procesu prerokovania. Prehodnotením vyššie uvedenej skutočností mesto Nitra objednalo dopracovanie konceptu ÚPN CMZ Nitra v súlade s aktuálne platnou legislatívou a územno-plánovacou dokumentáciou mesta Nitra. Koncept bol predložený obstarávateľovi v decembri 2003. Dopracovaný koncept ÚPN CMZ Nitra bol prerokovaný a pripomienkovaný v súlade so stavebným zákonom. Pripomienky vznesené v prerokovacom konaní obstarávateľ vyhodnotil a spracoval súborné stanovisko na dopracovanie pripomienok do návrhu ÚPN CMZ Nitra v septembri 2004.
- etapa návrhu ÚPN CMZ – dokumentácia bola odovzdaná na prerokovanie Mestu Nitra v decembri 2004, prerokovacie konanie bolo ukončené v mesiaci apríl 2007 a po vyhodnotení pripomienok obstarávateľ vydal súborné stanovisko na dopracovanie návrhu ÚPN CMZ Nitra. Dopracovaný návrh ÚPN CMZ Nitra bol odovzdaný obstarávateľovi 1.6.2007 na jeho predloženie na schvaľovacie konanie. Návrh ÚPN CMZ Nitra bol schválený Uznesením Mestského zastupiteľstva č. 190/2007 MZ dňa 21.6.2007.

Tento predkladateľ dokumentu reprezentuje schválený ÚPN CMZ Nitra.

Predmetom ÚPN CMZ je riešenie problematiky rozvoja vymedzeného územia centrálnej mestskej zóny a špecifikácie zásad a regulačných opatrení rozvoja v nasledovných oblastiach:

OSOBA POVERENÁ OBSTARÁVANÍM

Výkon osoby odborne spôsobilej na obstaranie územnoplánovacej dokumentácie vykonával pracovník Mestského úradu v Nitre – referent referátu urbanizmu a architektúry Ing. arch. Jozef Gabrhel, preukaz odbornej spôsobilosti číslo 003, vydaný Ministerstvom životného prostredia SR dňa 10.4.2001.

Výkon osoby odborne spôsobilej na obstaranie zmien a doplnkov č.1 a č.2 územnoplánovacej dokumentácie vykonávala pracovníčka Mestského úradu v Nitre – odborný referent referátu urbanizmu a architektúry Ing. arch. Eva Ligačová, preukaz odbornej spôsobilosti číslo 320, vydaný Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, dňa 13. 11. 2012.

SPÔSOB SPRACOVANIA ZMIEN A DOPLNKOV

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

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



- rozvoj urbanistickej štruktúry,
- rozvoj socio-ekonomickej štruktúry,
- návrh dopravných systémov na území centrálnej mestskej zóny,
- riešenie technickej infraštruktúry na území centrálnej mestskej zóny,
- doporučené opatrení na ochranu životného prostredia.

Cieľom ÚPN CMZ je vytvoriť územno-plánovací dokument ako podklad pre zadávanie záväzných podmienok pre rozvoj, organizáciu a stavebnú činnosť v území centrálnej mestskej zóny - stanovuje jednoznačné zásady a regulatívy územného a stavebného rozvoja centrálnej časti mesta. Tento dokument nenahrádza dokumentáciu pre územné rozhodovanie a konanie.

Návrhovým obdobím pre riešenie rozvoja CMZ v územnom pláne je časový horizont k roku 2015. Konkrétny časový horizont jednotlivých vecných zámerov územného rozvoja sa nedá jednoznačne reálne presne časovo určovať, pretože čas a termín realizácie jednotlivých vecných zámerov je závislý od množstva vplyvov objektívneho a subjektívneho charakteru, ktoré nie sú nám v súčasnosti známe, a ktoré sa nedajú s určitou predpokladať. Z tohto dôvodu základná časová orientácia realizácie vecných zámerov v ÚPN-CMZ je uvádzaná v predpokladanom časovom pláne:

krátkodobom (do 5 rokov),
strednodobom (od 5 do 10 rokov),
dlhodobom (nad 10 rokov),
trvalom (nepretržitý, permanentný proces).

1.3 ZHODNOTENIE PODKLADOV A DOTERAZ SPRACOVANEJ ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE A ÚZEMNOPLÁNOVACÍCH PODKLADOV

Pre územie centrálnej mestskej zóny doteraz nebol schválený a ani spracovaný dokument na úrovni územného plánu zóny. Pre riešenie ÚPN CMZ obstarávateľ poskytol dokumenty, podklady a doteraz spracovanú ÚPD, ÚPP a projektovú dokumentáciu viazanú k riešenému územiu. Použitelnosť podkladov a dokumentácie spracovateľ vyhodnotil takto:

- Zadávací dokument (Územné a hospodárske zásady) pre ÚPN-CMZ Nitra: základný a zásadný východiskový dokument pre koncept riešenia a návrh ÚPN CMZ;
- Zásady pamiatkovej starostlivosti pre pamiatkovú zónu v Nitre: zásadný východiskový dokument pre spracovanie ÚPN CMZ;

Spracovateľovi boli predložené nasledovné dokumentácie spracované v poslednom období (podrobný zoznam s úplnými údajmi viď. DOKUMENTÁCIE na strane 55):

- prieskumy a rozbor k ÚPN-CMZ Nitra: východisková využiteľná dokumentácia;
- doplňujúce PaR k ÚPN-CMZ: východisková dokumentácia;
- špecifické prieskumy a rozbor pre územie CMZ Nitra: východisková dokumentácia pre definovanie kultúrno-výtvarných hodnôt prostredia;
- dopravná štúdia Koncepcia dopravy mesta Nitra: informatívna dokumentácia;
- ÚPNO Nitra: zásadná dokumentácia východisková pre koncipovanie rozvoja urbanistickej štruktúry CMZ;
- urbanistická, regulačná štúdia CMZ Nitra: dokumentácia podnetná a konfrontatívna;
- urbanistická, regulačná štúdia – Mostná ulica v Nitre: východisková a podnetná využiteľná dokumentácia;
- urbanistická štúdia využitia areálu POLYGON v Nitre: východisková v koncepčno-prevádzkových a funkčno-priestorových zásadách využitia územia areálu;
- štúdia, zadané a projekt stavby rekonštrukcie Župného námestia, Mostnej ulice a Podzámskej ulice v Nitre: zásadná východisková použiteľná dokumentácia;
- urbanistická štúdia Piaristická ulica: využiteľnosť podnetná;
- zadané pre rozšírenie pešej zóny v Nitre – Štefánikova trieda: východisková využiteľná dokumentácia;
- zadané pre výstavbu polyfunkčného centra – Palárikova ulica v Nitre;
- zadané a projekt pre rekonštrukciu a dostavbu mestskej tržnice – Štefánikova trieda v Nitre: informatívna dokumentácia;
- zadané pre výstavbu polyfunkčného centra Palánok – Štúrova ulica: smerná dokumentácia.

Z doteraz spracovaných a schválených ÚPD a iných platných dokumentácií sú v návrhu riešenia ÚPN CMZ akceptované nasledovné koncepčné a návrhové časti týchto dokumentácií:

- a) z ÚPNO Nitra sú akceptované záväzné časti (popis viď. kapitola 2.3) a v zásade tieto základné koncepčné prvky a zásady:
 - územné vymedzenie centrálnej mestskej zóny korigované podľa požiadaviek mesta,
 - základné členenie územia centrálnej mestskej zóny,
 - koncepcia dopravného riešenia,
 - koncepcia funkčného využitia plôch územia,
 - koncepcia technickej infraštruktúry,
 - verejnoprospešné stavby v území,

- b) zo štúdie resp. následne vypracovaného zadania a projektu stavby rekonštrukcie Župného námestia, Mostnej a Podzámskej ulice boli akceptované tieto základné a záväzné časti:

- navrhované dopravnno-organizačné úpravy v riešenom území,
- navrhované vymedzenie uličnej čiary verejných priestorov,
- limitovaná výšková štruktúra zástavby;

- c) zo Zásad pamiatkovej starostlivosti pre Mestskú pamiatkovú rezerváciu (ďalej len MPR) a Zásad mestskej pamiatkovej zóny sú akceptované zásadné podklady určujúce ochranu kultúrneho dedičstva v pamiatkovej zóne, kde predmetom ochrany je najmä:

- historický pôdorys a jemu prislúchajúca priestorová a hmotová skladba a zachovaný historický mestský interiér,
- parcelácia, uličné čiary, merítka, pôdorysná štruktúra a výškové zónovanie historickej zástavby,
- historická panoráma, hlavné urbanistické dominanty v rámci interiéru mesta i diaľkové pohľady,
- prírodné a krajinárske zázemie,
- zeleň,
- historický stavebný fond (objekty zapísané v Ústrednom zozname pamiatkového fondu).

Spracovateľovi boli predložené ďalšie podklady (podrobný zoznam s úplnými údajmi viď. DOKUMENTÁCIE na strane 46):

1.4 SÚLAD RIEŠENIA ÚPN CMZ SO ZADANÍM A SÚBORNÝM STANOVISKOM OBSTARÁVATEĽA

Pre návrh zásad a regulačných opatrení územného rozvoja centrálnej mestskej zóny v Nitre bol základným východiskovým podkladom zadávací dokument – Územné a hospodárske zásady pre ÚPN CMZ Nitra a ich doplnenie v zmysle bodu 3 Súborného stanoviska obstarávateľa (september 2004) k prerokovanému konceptu riešenia ÚPN CMZ Nitra. Požiadavky a zábery v uvedených dokumentoch boli premietnuté v koncepte a v návrhu ÚPN CMZ Nitra. Spôsob ich zapracovania bol popísaný v textovej časti ku konceptu a návrhu ÚPN CMZ Nitra.

Požiadavky akceptované obstarávateľom v Súbornom stanovisku obstarávateľa k návrhu ÚPN CMZ Nitra (apríl 2007) boli premietnuté do ÚPN CMZ Nitra v celom požadovanom rozsahu. ÚPN CMZ akceptoval pripomienky podľa Súborného stanoviska mesta. Dokumentácia ÚPN CMZ bola doplnená a upravená v zmysle požiadaviek a takto bola predkladaná obstarávateľovi na schvaľovacie konanie.

1.5 AKTUALIZÁCIA ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE

1.5.1 Zmeny a doplnky č. 1 územného plánu centrálnej mestskej zóny v Nitre

Mesto Nitra na podklade preskúmania aktuálnosti platnej územnoplánovacej dokumentácie Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre (ďalej len ZaD č.1 ÚPN CMZ) začalo v roku 2011 zabezpečovať obstaranie Zmien a doplnkov č. 1 ÚPN - CMZ v Nitre.

Hlavným cieľom riešenia zmien a doplnkov č. 1 bolo premietnutie regulatívov pre dostavbu Svätoplukovho námestia v Nitre, odporučených vyhodnocovacou komisiou medzinárodnej verejnej urbanistickej a architektonickej súťaže zrealizovanej Mestom Nitra v rokoch 2009 - 2010 v spolupráci s SKA, ktorej výsledky priniesli prehlbujúce riešenie ústredného mestského priestoru v dotyku s Divadlom Andreja Bagara, ako aj s ďalšími významnými objektmi v centre Nitry.

Schválený Územný plán Centrálnej mestskej zóny v Nitre z roku 2007 stanovil v záväznej časti pre dostavbu pozemkov v priestore Svätoplukovho námestia zabezpečiť obstaranie variantných územnoplánovacích podkladov formou súťaže, s tým že vyhodnotené návrhy budú podkladom pre zmeny a doplnky schválenej územnoplánovacej dokumentácie ÚPN - CMZ v Nitre.

V návrhu ZaD č. 1 ÚPN - CMZ v Nitre boli riešené i ďalšie požiadavky na zmeny a doplnky vyplývajúce zo sledovania a vyhodnocovania informácií o území zo strany obstarávateľa a doručené Mestu Nitra zo strany fyzických a právnických osôb, ktorých pripravené stavebné zábery predložené Mestu Nitra sú v rozpore s funkčným využitím resp. priestorovým usporiadaním územia podľa schválenej územnoplánovacej dokumentácie.

a) Rozsah požiadaviek:

Mestské zastupiteľstvo v Nitre uznesením č. 311/2011 – MZ zo dňa 13.10.2011 schválilo nasledovný rozsah požiadaviek, ktoré boli predmetom obstarania návrhu zmien a doplnkov č. 1 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre:

1. Zosúladenie záväznej časti ÚPN – CMZ v Nitre so záväznou časťou Územného plánu mesta Nitry a jeho zmenami a doplnkami - týka sa stanovených lokalít pre možnosť umiestnenia výškových dominant na území centrálnej mestskej zóny.



2. Premietnutie regulatívov pre dostavbu Svätoplukovho námestia v Nitre, odporučených vyhodnocovacou komisiou verejnej urbanisticko – architektonickej súťaže zrealizovanej Mestom Nitra v rokoch 2009 - 2010.
3. Prehodnotenie spôsobu dostavby Palárikovej ulice v Nitre.
4. Prehodnotenie funkčného využitia a priestorového usporiadania areálu a spôsobu prestavby Železničnej stanice v Nitre vo väzbe na autobusovú stanicu.
5. Prehodnotenie vedenia trasy vnútorného dopravného okruhu Centrálnej mestskej zóny v Nitre a návazne organizácie dopravy v CMZ.
6. Prehodnotenie šírkových parametrov miestnej komunikácie Veternej ulice v Nitre pre možnosť riešenia uličnej zástavby.
7. Zapracovať do ÚPN – CMZ v Nitre zrealizované urbanistické riešenie Námestia Kráľovnej pokoja, pred mestským cintorínom.

žiadosti vlastníkov nehnuteľností:

8. EUROPALT Nitra s.r.o., Novozámocká 185/A, 949 08 Nitra

Žiadosť o zmenu podlažnosti na parc. č. 1616, 1617/1, 1617/2 v katastrálnom území Nitra, na 3NP. + ustúpené podlažie alt. strecha.

V zmysle schváleného Územného plánu CMZ v Nitre je na parc. č. 1616, 1617/1, 1617/2 v k. ú. Nitra stanovená podlažnosť 2NP. + ustúpené podlažie alt. strecha.

9. PharmDr. Karol Michalák, Urbancova 35, 94901 Nitra

Žiadosť o zmenu funkčného využitia parc. č. 1558 v katastrálnom území Nitra, na funkciu vybavenosť a bývanie. Zámerom vlastníka pozemku je dostavba kancelárskych priestorov v dvorovej časti pozemku. V zmysle schváleného Územného plánu CMZ v Nitre parc. č. 1558 v k. ú. Nitra je funkčne určená, ako zeleň vnútrobloková, jedná sa o neverejné plochy zelene viazané na účelové využitie priestoru pozemku, súčasťou môžu byť spevnené plochy, ihriská a prvky malej architektúry.

10. Špeciálka s.r.o., Janka Kráľa 4, 949 01 Nitra

Žiadosť o zmenu podlažnosti objektu PKO Nitra na 3 nadzemné podlažia, v zmysle predloženého investičného zámeru nadstavby v roku 2009. Podľa schváleného Územného plánu CMZ v Nitre je pre objekt PKO Nitra stanovená podlažnosť max. 2NP. + ustúpené podlažie alt. strecha.

11. Mgr. Zuzana Matušková a Ing. Juraj Matuška, Vašinova 55, 949 01 Nitra

Žiadosť o prehodnotenie funkčného využitia parc. č. 1174/9 v katastrálnom území Nitra v nároží Piaristickej a Veternej ulice. Vlastníci pozemku majú zámer realizovať na parc. č. 1174/9 objekt vybavenosti - administratívnu budovu. Schválený Územný plán CMZ v Nitre v polohe parc. č. 1174/9 v k.ú. Nitra neumožňuje realizovať výstavbu administratívnej budovy, nakoľko parcela č. 1174/9 tvorí územnú rezervu pre verejnoprospešnú stavbu: „Realizácia komunikácie Veternej ulice“. VPS stanovuje rozšírenie súčasnej komunikácie aj na pozemky vo vlastníctve žiadateľov.

12. Ľudovít Pastier – LEIO, Veľký Lapáš 261

Žiadosť o zmenu funkčného využitia parc. č. 1986 v katastrálnom území Nitra na funkciu bývanie a vybavenosť. Zámerom vlastníka pozemku je dostavba Polyfunkčného domu s hlavnou funkciou bývania a s doplnkovou funkciou - detské centrum. Pre predmetnú stavbu bolo vydané územné rozhodnutie a stavebné povolenie v roku 2006. V zmysle Územného plánu CMZ v Nitre schváleného v roku 2007 je parc. č. 1986 v k.ú. Nitra funkčne určená, ako zeleň vnútrobloková, jedná sa o neverejné plochy zelene viazané na účelové využitie priestoru pozemku, súčasťou môžu byť spevnené plochy, ihriská a prvky malej architektúry.

b) Východiskové podklady

Podkladom pre spracovanie územnoplánovacej dokumentácie: „Zmeny a doplnky č. 1. Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre“ boli nasledovné dokumentácie a materiály:

1. Rozsah požiadaviek na ZaD č.1 ÚPN - CMZ v Nitre schválený Mestským zastupiteľstvom v Nitre uznesením č. 311/2011-MZ zo dňa 13. 10. 2011,
2. Územný plán veľkého územného celku Nitrianskeho kraja,
3. Územný plán mesta Nitry schválený Mestským zastupiteľstvom v Nitre, uznesením č. 169/2003-MZ zo dňa 22.5. 2003 v znení neskorších zmien a doplnkov č.1, č.2 a č.3,
4. Všeobecne záväzné nariadenie mesta Nitry č. 3/2003, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu mesta Nitry, na vydaní ktorého sa uznieslo Mestské zastupiteľstvo v Nitre uznesením č. 170/2003 zo dňa 22.5.2003 v znení dodatkov č.1, č.2 a č. 3,
5. Zadanie Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre,
6. Územný plán Centrálnej mestskej zóny v Nitre schválený Mestským zastupiteľstvom v Nitre uznesením č. 190/2007-MZ zo dňa 21. 06. 2007,

7. Všeobecne záväzné nariadenie mesta Nitry č.14/2007, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre, na vydaní ktorého sa uznieslo Mestské zastupiteľstvo v Nitre uznesením č. 191/2007- MZ zo dňa 21. 06. 2007,

Ostatné podklady podľa § 7a stavebného zákona :

8. Návrhy a výstupy verejnej urbanistickej a architektonickej súťaže „Dostavba Svätoplukovho námestia v Nitre“, 2009,
9. Zásady ochrany pamiatkového územia: Nitra, Mestská pamiatková rezervácia, aktualizácia 2011,
10. Štúdia novostavby parkovacích garáží a administratívnej budovy Wilsonovo nábrežie, parc. č. 1932 v k.ú. Nitra, autor: Ing. Slavomír Lieskovský, 2007,
11. Lokalizačná štúdia „Hromadné garáže na parkovisku Wilsonovo nábrežie, Nitra“, autori: František Vavrinčík, Ing. Peter Horský, Ing. arch. Viktor Šabík, 2006,
12. Administratívna budova RENAUDIT SDS, dokumentácia pre ÚR, Piaristická ulica, parc. č. 1174/9 v k.ú. Nitra, autor: Ing. arch. Amro Khalifa, 2004,
13. Nadstavba PKO – Nitra, architektonická štúdia, autor: Ing. arch. Ivan Šuráni, 2011,
14. Urbanisticko – architektonická štúdia „Palárikova ulica v Nitre“, obstarávateľ Mesto Nitra, 2010,
15. Polyfunkčný objekt Palárikova ulica, Nitra, objemovo zastavovacia štúdia, autori: Ing. arch. Branislav Števkó, Ing. arch. Juraj Turányi, Ing. arch. Jana Števková, 2009,
16. Mlyny Veža, Retail, Hotel, Office, Štefánikova tr. 61, Nitra, prezentačný materiál,
17. Územné rozhodnutie vydané Mestom Nitra dňa 19. 11. 2008, ktorým rozhodlo o umiestnení stavby „Administratívne centrum Veža Mlyny Nitra“ a stavebné povolenie vydané Mestom Nitra zo dňa 22. 05. 2009, ktorým povolilo stavbu.
18. Projektová dokumentácia „Nástupný priestor mestského cintorína v Nitre“, autor: Ing. arch. Viktor Šabík,

c) Postup obstarávania, spracovania a prerokovania územnoplánovacej dokumentácie

Mestské zastupiteľstvo v Nitre uznesením č. 311/2011-MZ zo dňa 13. 10. 2011 schválilo rozsah požiadaviek, ktoré boli predmetom obstarania návrhu územnoplánovacej dokumentácie : „Zmeny a doplnky č. 1. Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre“. Následne útvar hlavného architekta uskutočnil v súlade so zákonom o verejnom obstarávaní výber spracovateľa územnoplánovacej dokumentácie.

Spracovateľ vypracoval návrh ZaD č.1 ÚPN CMZ Nitra v rozsahu požiadaviek, ktoré schválilo Mestské zastupiteľstvo v Nitre, ako aj v nadväznosti na výsledky verejnej urbanisticko - architektonickej súťaže na Svätoplukovo námestie v Nitre z roku 2009, ktorej víťazom bol kolektív autorov: Michal Bogár, Ľubomír Králik, Juraj Polyák a Ľudovít Urban. V rámci návrhu územnoplánovacej dokumentácie spracovateľ na podklade analýzy a vyhodnotenia požiadaviek na zmeny a doplnky č.1 preskúmal a posúdil vplyv jednotlivých požiadaviek na základnú a záväznú koncepciu schváleného Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre, Územného plánu mesta Nitry a jeho neskorších zmien a doplnkov a posúdil súlad požiadaviek so zadaním Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre.

Návrh územnoplánovacej dokumentácie ZaD č.1 ÚPN - CMZ v Nitre spracovateľ vypracoval v súlade s §30 stavebného zákona, §17 vyhlášky MŽP SR č.55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii v rozsahu mestským zastupiteľstvom schválených požiadaviek na obstaranie zmien a doplnkov č. 1 ÚPN - CMZ v Nitre.

Proces prerokovania uskutočnil obstarávateľ podľa ustanovení § 22 až § 28 stavebného zákona.

Mesto Nitra oznámilo fyzickým a právnickým osobám začatie verejného prerokovania návrhu územnoplánovacej dokumentácie ZaD č.1 ÚPN - CMZ v Nitre v regionálnej tlači - ECHO, na internetovej stránke mesta a na Úradnej tabuli Mestského úradu v Nitre na území centrálnej mestskej zóny. V oznámení Mesto Nitra informovalo verejnosť o stanovenej 30 dňovej lehote od 10. 04. 2012 do 10. 05. 2012, na oboznámenie sa a podanie pripomienok k predmetnej dokumentácii, o spôsobe a mieste vystavenia dokumentácie. Územnoplánovacia dokumentácia bola sprístupnená od 4. 04. 2012 – do 10. 05. 2012 na internetovej stránke mesta, úradnej tabuli Mestského úradu v Nitre na území centrálnej mestskej zóny a na Mestskom úrade v Nitre – Útvare hlavného architekta.

Dotknutým orgánom štátnej správy, samosprávnemu kraju, vlastníkom nehnuteľností riešením ZaD č.1 ÚPN - CMZ v Nitre priamo dotknutým a vlastníkom a správcom verejného dopravného a technického vybavenia územia bolo oznámenie o začatí prerokovania doručené písomne a jednotlivo.

Verejné prerokovanie s odborným výkladom spracovateľa dokumentácie sa uskutočnilo dňa 17. 04. 2012 na Mestskom úrade v Nitre.

Mesto Nitra dňa 13. 04. 2012 predložilo príslušnému orgánu štátnej správy Obvodnému úradu životného prostredia v Nitre oznámenie o vypracovaní strategického dokumentu „Zmeny a doplnky č.1 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre“ v zmysle § 5 ods. 1 zákona 24 /2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie v znení neskorších predpisov. Na základe oznámenia predloženého obstarávateľom vykonal OÚŽP Nitra podľa § 7 ods. 1 zákona zisťovacie konanie, či sa bude strategický dokument posudzovať podľa zákona. Po ukončení zisťovacieho konania OÚŽP Nitra vydal rozhodnutie č. A/2012/01280-010-F21 zo dňa 14.05.2012



v ktorom rozhodol, že navrhovaný strategický dokument „Zmeny a doplnky č.1 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre“ sa nebude posudzovať podľa zákona č. 24 /2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Návrh územnoplánovacej dokumentácie ZaD č.1 ÚPN - CMZ v Nitre bol dohodnutý s dotknutými orgánmi štátnej správy a vlastníckmi nehnuteľnosťmi riešením priamo dotknutými, ktorí v stanovenej lehote na prerokovanie doručili svoje pripomienky.

Predmetom návrhu ZaD č.1 ÚPN - CMZ bola regulácia rozvoja vymedzených častí územia centrálnej mestskej zóny a špecifikácia zásad a regulačných opatrení rozvoja územno - priestorových častí a pozemkov. V ostatných častiach územia CMZ zostávajú v platnosti všetky regulatívy tak, ako boli schválené v rámci ÚPN - CMZ v roku 2007. Návrh Zmien a doplnkov č. 1 ÚPN - CMZ v Nitre rešpektoval rozsah požiadaviek na riešenie aktualizácie Územného plánu CMZ v Nitre a zadávací dokument – Územné a hospodárske zásady pre ÚPN - CMZ v Nitre.

d) Preskúmanie návrhu územnoplánovacej dokumentácie

Obvodný úrad v Nitre, odbor výstavby a bytovej politiky preskúmal návrh územnoplánovacej dokumentácie podľa § 25 odst. 1 stavebného zákona a v stanovisku č. NR – OVBP1 2013 /288-2 zo dňa 28.02.2013 odporučil Mestu Nitra schváliť návrh územnoplánovacej dokumentácie ZaD č. 1 ÚPN - CMZ v Nitre a jeho záväznú časť vyhlásiť všeobecne záväzným nariadením Mesta Nitra.

e) Schválenie územnoplánovacej dokumentácie: Zmeny a doplnky č. 1 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre

Schvaľujúci orgán - Mestské zastupiteľstvo v Nitre prerokovalo predložený návrh územnoplánovacej dokumentácie ZaD č. 1 ÚPN - CMZ v Nitre na zasadnutí konanom dňa 14. 03. 2013 a schválilo zmeny a doplnky č.1 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre v znení uznesenia č. 59/2013 – MZ. ZaD č.1 ÚPN – CMZ mesta Nitra boli schválené podľa predloženého návrhu v bodoch 1A, 1B, 1C, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11 a 12.

Mestské zastupiteľstvo v Nitre uznesením č. 60/2013 zo dňa 14.03. 2013 sa uznieslo na vydaní Dodatku č.1 k Všeobecne záväznému nariadeniu mesta Nitry č. 14/2007, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre.

f) Uloženie schválenej územnoplánovacej dokumentácie

Čistopis dokumentácie ÚPN – CMZ mesta Nitra v znení ZaD č.1 bol vyhotovený v troch sadách. Dokumentácia ZaD č.1 ÚPN - CMZ v Nitre bola uložená v zmysle § 28 stavebného zákona spolu s pôvodnou schválenou územnoplánovacou dokumentáciou Územným plánom Centrálnej mestskej zóny v Nitre na Mestskom úrade v Nitre, útvare hlavného architekta, na stavebnom úrade a na Obvodnom úrade v Nitre, odbore výstavby a bytovej politiky.

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

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

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

a) Rozsah požiadaviek:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

25. Prehodnotenie prepojenia ulíc Cintorínska a Vajanského.

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Východiskové podklady

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

- rozsah požiadaviek na ZaD č.2 ÚPN CMZ v Nitre schválený Mestským zastupiteľstvom v Nitre uznesením č. 100/2018-MZ zo dňa 5. 4. 2018

- rozsah požiadaviek na ZaD č.2 ÚPN CMZ v Nitre schválený Mestským zastupiteľstvom v Nitre uznesením č. 112/2020-MZ zo dňa 11. 6. 2020

- Územný plán mesta Nitry schválený Mestským zastupiteľstvom v Nitre uznesením č. 169/2003-MZ zo dňa 22.5. 2003 v znení neskorších zmien a doplnkov č.1 až č.6.

- Územný plán CMZ v Nitre v znení jeho zmien a doplnkov č.1 schválený Mestským zastupiteľstvom v Nitre uznesením č. 59/2013-MZ zo dňa 14.3. 2013

- Zásady ochrany pamiatkového územia Pamiatková zóna Nitra – spracované v roku 2015

- Protokol č. KPUNR-2016/6631-3/10846/Val.

c) Postup obstarávania, spracovania a prerokovania územnoplánovacej dokumentácie

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

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

Návrh územnoplánovacej dokumentácie ZaD č.2 ÚPN CMZ v Nitre spracovateľ vyhotovil v súlade s §30 stavebného zákona, §17 vyhlášky MŽP SR č.55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch



a územnoplánovacej dokumentácii v rozsahu mestským zastupiteľstvom schválených požiadaviek na obstaranie zmien a doplnkov č. 2 ÚPN CMZ v Nitre.

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

Požiadavka pod bodom 10.:

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

Vyjadrenie spracovateľa:

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

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

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

Požiadavka pod bodom 11.:

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

Požiadavka pod bodom 12.:

Vyjadrenie spracovateľa:

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

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

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

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

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

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

Požiadavka pod bodom 13.:

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

Vyjadrenie spracovateľa:

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

Požiadavka pod bodom 15.:

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

Vyjadrenie spracovateľa:

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

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

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

Požiadavka pod bodom 17.:

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

Vyjadrenie spracovateľa:

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

Požiadavka pod bodom 19.:

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

Vyjadrenie spracovateľa:

V dokumentácii ÚPN CMZ je koncepčný návrh na formovanie a umiestnenie porastov líniovej zelene v priestoroch ulíc. Limitujúcim faktorom sú podmienky polohy podzemných vedení technickej verejnej infraštruktúry. Z tohto dôvodu je potrebné požiadavku na líniovú zeleň riešiť individuálne pre konkrétny uličný priestor



v kontexte na jestvujúce podzemné rozvody sietí formou technickej projektovej dokumentácie čo presahuje rámec riešenia v stupni územného plánu zóny.

Požiadavka pod bodom 20.:

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

Vyjadrenie spracovateľa:

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

Požiadavka pod bodom 24.:

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

Požiadavka pod bodom 25.:

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

Vyjadrenie spracovateľa:

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

Požiadavka pod bodom 26.:

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

Vyjadrenie spracovateľa:

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

Požiadavka pod bodom 27.:

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

Vyjadrenie spracovateľa:

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

Požiadavka pod bodom 29.:

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

Vyjadrenie spracovateľa:

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

Požiadavka pod bodom 30.:

Zmena v zmysle požiadavky nevyvoláva zmeny v urbanistickej koncepcii, nie je v rozpore so schváleným zadávacím dokumentom k ÚPN CMZ Nitra. Návrh v danej polohe upravuje priestorový parameter Jesenského ulice – vymedzuje stavebnú a upravuje uličnú čiaru odsunutím do pozemku vymedzenej zástavby pre rozšírenie chod-

níka (výhľadovo vytvára podmienky pre úpravu parametra cestného telesa, umiestnenie cyklistického chodníka a vytvorenie zeleného pásu) - úpravu vymedzuje ako verejnoprospešné stavbu pod označením D36 - Rozšírenie priestoru Jesenského ulice.

Vyjadrenie spracovateľa:

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

Požiadavka pod bodom 35.:

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

Vyjadrenie spracovateľa:

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

Požiadavka pod bodom 36.:

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

Vyjadrenie spracovateľa:

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

Požiadavka pod bodom 41.:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU

2.1 HRANIČNÉ VYMEDZENIE A ČLENENIE ÚZEMIA

2.1.1 Hranica riešeného územia centrálnej mestskej zóny

Hranica riešeného územia CMZ bola v území mesta Nitra vymedzená mestom – povereným oddelením urbanizmu a architektúry pri Mestskom úrade v Nitre. Hranica je zakreslená vo výkrese č. 1a a vo všetkých hlavných výkresoch. Pre územný rozvoj centrálnej časti mesta na základe poznania súčasného stavu a podmienok rozvoja mesta je toto územné vymedzenie zodpovedajúce podmienkam, potrebám a možnostiam krátkodobého aj výhľadového rozvoja centrálnej časti mesta. Vo svojej výmere predstavuje plochu 127 ha. V rámci ZaD č.1 a č.2 sa vymedzená hranica riešeného územia nemenila.

Vzhľadom na veľký rozsah riešeného územia nie je v tejto kapitole doložený výpis evidenčných parcelných čísiel a zoznam vlastníkov, ktorý je veľmi obsažný. Výpis parcelných čísiel riešených parciel je zdokumentovaný na samostatnom výkrese č. 1a (a je obsahom všetkých hlavných výkresov) a súpis vlastníkov tvorí samostatnú prílohu tejto dokumentácie ktorú zabezpečil obstarávateľ a príloha je uložená u obstarávateľa.

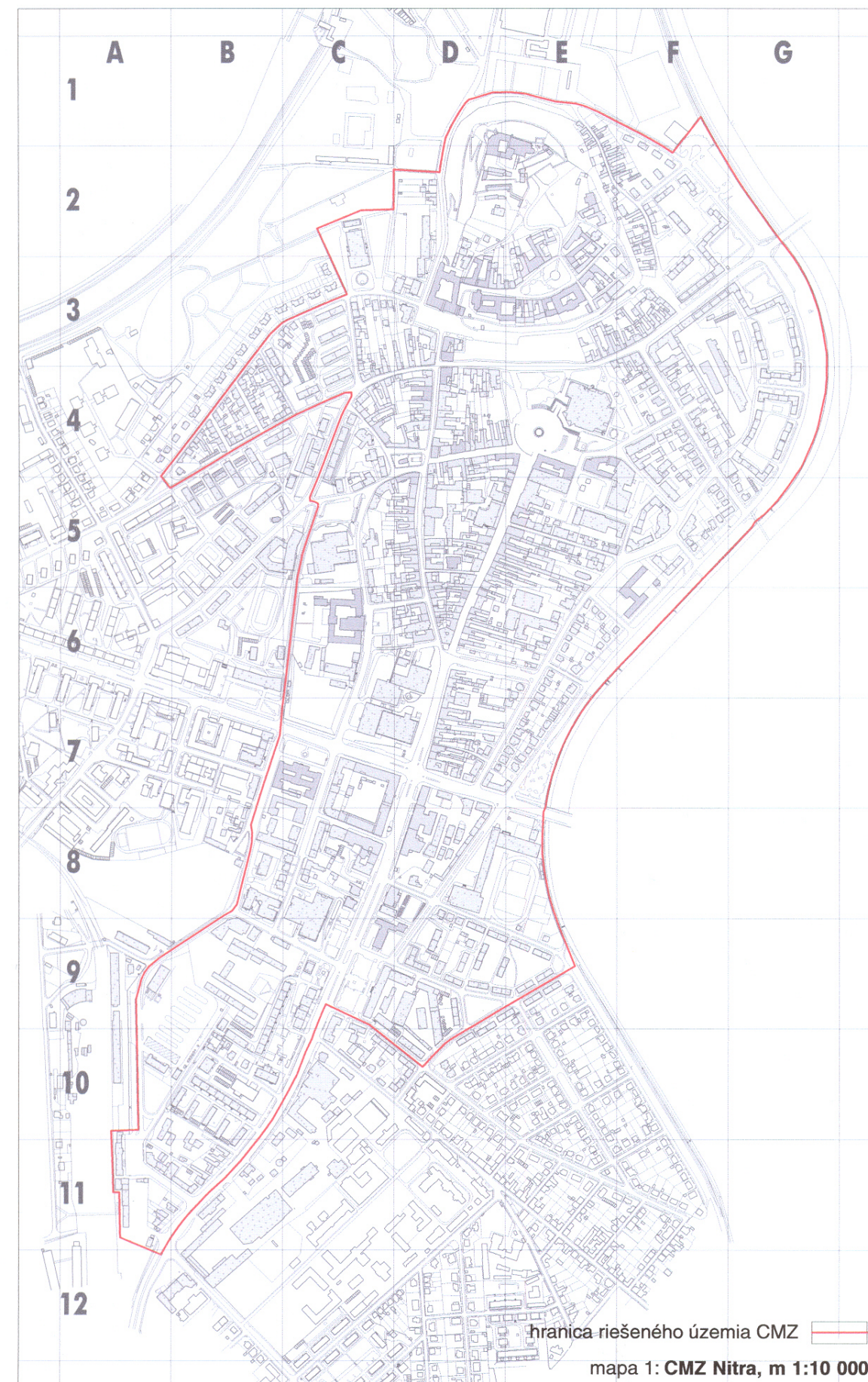
2.1.2 Hranica centra mesta

Mestské centrum je z hľadiska návštevnosti najintenzívnejšie využívaná časť mesta. Územnú veľkosť mestského centra nie je možné jednoznačne určiť a pevne hranične vymedziť. Z určitých výsledovaných údajov a porovnaní veľkého počtu mestských centier sa v našich podmienkach udávajú hodnoty územnej veľkosti mestského centra v priemere 0,4 až 0,7 ha výmery na 1000 obyvateľov, čo v podmienkach mesta Nitra predstavuje pre 88000 bývajúcich obyvateľov celkovú výmeru od 35 do 62 ha. Podľa prieskumov VÚVA Brno je výsledovaná územná veľkosť mestského centra pre kategóriu miest od 50000 do 100000 obyvateľov do 80 ha územnej výmery - v interpolácii pre 88000 obyvateľov je to výmera do 70 ha. Hranične je možné územie mestského centra orientačne vymedziť pre určitú etapu rozvoja. Plošné vymedzenie centra v meste Nitra vychádza z poznania podmienok a priestorových možností v súčasnom období. Územne predstavuje výmeru cca 28 ha (viď. mapa č.2 na 5 strane).

2.1.3 Územno–priestorové časti

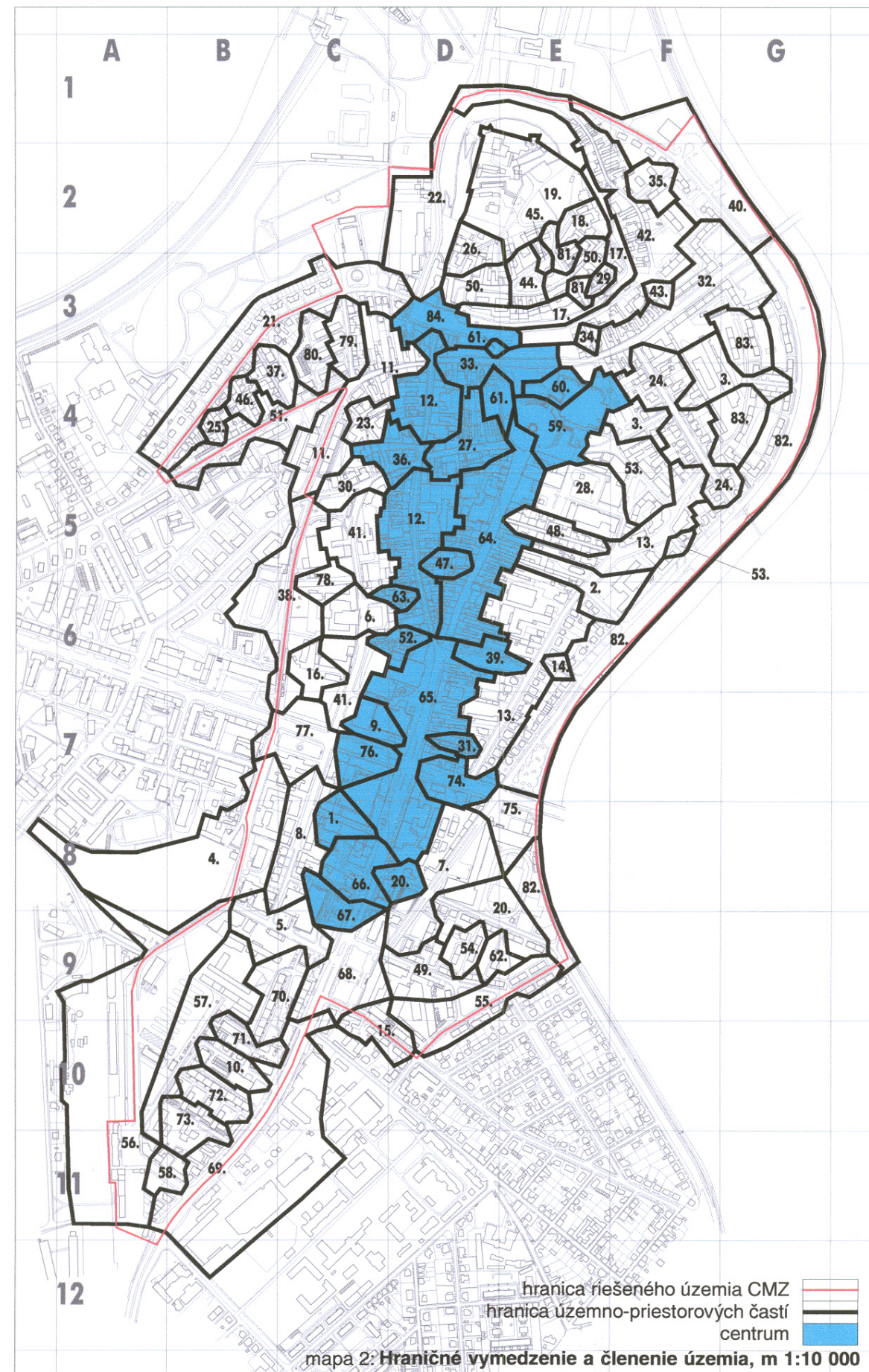
Riešené územie je členené na základné územno-priestorové časti (ÚPČ). Sú to menšie územné časti - celky, pre ktoré je možné stanoviť jednotné regulačné princípy stavebného rozvoja a vymedziť základné podmienky pre využitie územia. V skutočnosti tieto ÚPČ predstavujú jednotlivé ulice a verejné priestranstvá a ich vzťahové územie. Vymedzenie takýchto menších celkov je potrebné z hľadiska návrhu základných funkčných a priestorových regulatívov ako aj definovania bilančných potrieb, pretože práve v menšom celku je možné sledovať určené hodnoty intenzity využitia územia. Abecedný zoznam a vymedzenie jednotlivých ÚPČ (v zátvorke lokalizácia ÚPČ viď. mapa 2 na str.5 - vymedzenie a označenie ÚPČ je vo všetkých hlavných výkresoch):

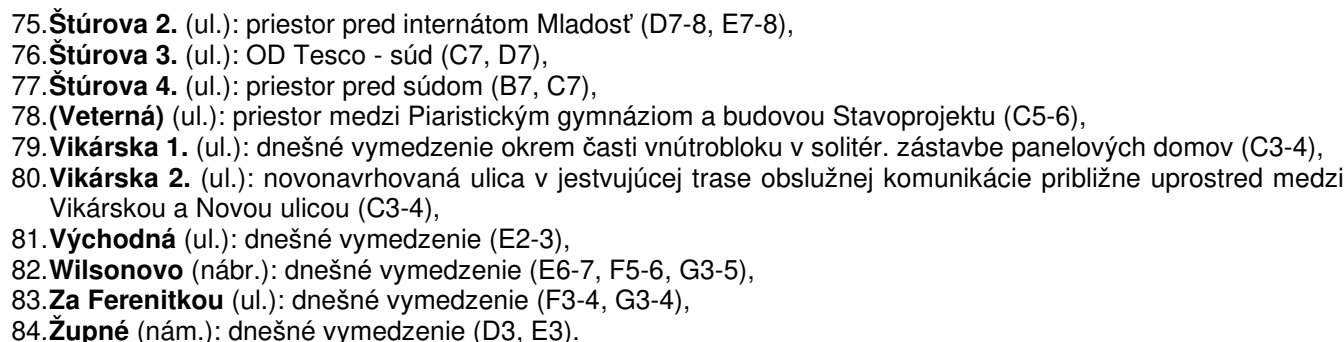
1. **7.pešieho pluku** (ul.): dnešné vymedzenie (C7-8),
2. **A. Šulgana** (ul.): dnešné vymedzenie (E5-6, F6),
3. **B. Němcovej** (ul.): dnešné vymedzenie a navyše novovytváraná ulica cez bývalý areál Azbestocementových závodov a časti Wilsonovho nábrežia (prístupová cesta k objektom 28, 30) (E4, F3-4, G3),
4. **Cintorínska** (ul.): dnešné vymedzenie (A8, B7-8, C7-8),
5. **Coboriho** (ul.): dnešné vymedzenie (B8-9, C8-9),
6. **Cyrilometodské** (nám.): dnešné vymedzenie (C6, D6),
7. **Česko-slovenskej armády** (ul.): dnešné vymedzenie (D8-9),
8. **Damborského** (ul.): dnešné vymedzenie (B8, C7-8),
9. **(Dolnotabánska)** (ul.): priestor južne od OD Tesco (C7, D7),
10. **Družstevná** (ul.): dnešné vymedzenie (B10),
11. **Ďurkova** (ul.): dnešné vymedzenie (C3-5, D3-4),
12. **Farská** (ul.): dnešné vymedzenie (C5, D4-6),
13. **Fraňa Mojtu** (ul.): dnešné vymedzenie (D6-7, E5-7, F4-5),
14. **Hodálova** (ul.): dnešné vymedzenie (E6),
15. **Hodžova** (ul.): dnešné vymedzenie (C9-10, D10),
16. **(Hornotabánska)** (ul.): priestor medzi Piaristickou ul. a Palánkom južne od Piaristického gymnázia (C6-7),
17. **Horný Palánok** (ul.): dnešné vymedzenie (D3, E3, F2-3),
18. **Hradná** (ul.): dnešné vymedzenie a navyše časť dnešného Hradné námestia (E2),





19. **Hradné** (nám.): takmer dnešné vymedzenie (bez malej časti na južnej strane) (D1-2, E1-2),
20. **Chalupkova** (ul.): dnešné vymedzenie (C8, D8-9, E8-9),
21. **Janka Kráľa** (ul.): dnešné vymedzenie (A4, B3-4, C3, D3),
22. **Jesenského** (ul.): dnešné vymedzenie (D1-3, E1-2),
23. **Jozefa Vuruma** (ul.): dnešné vymedzenie (C4),
24. **Kmeťkova** (ul.): dnešné vymedzenie (F3-5, G4-5),
25. **Kocel'ova** (ul.): dnešné vymedzenie (B4),
26. **Kráľovská** (cesta): dnešné vymedzenie (D2-3),
27. **Kupecká** (ul.): dnešné vymedzenie (D4, E4),
28. **Kúpeľná** (ul.): dnešné vymedzenie (E4-5, F5),
29. **Malá** (ul.): dnešné vymedzenie (E3, F3),
30. **Mariánska** (ul.): dnešné vymedzenie (C4-5),
31. **Mlynská** (ul.): dnešné vymedzenie (D7),
32. **Mostná 1.** (ul.): úroveň divadla - most (a ďalej mimo územia CMZ) (E3-4, F2-4, G2-3),
33. **Mostná 2.** (ul.): úroveň divadla - križovatka s Farskou ulicou (D3-4, E3-4),
34. **(Na bašte)** (ul.): ulička medzi Mostnou a Podzámskou ulicou (E3),
35. **Na Predmostí** (ul.): dnešné vymedzenie (F2),
36. **Na Vršku** (nám.): dnešné vymedzenie (C4, D4-5),
37. **Nová** (ul.): dnešné vymedzenie (B3-4, C3-4),
38. **Palánok** (ul.): dnešné vymedzenie (B5-7, C5-7),
39. **Palárikova** (ul.): dnešné vymedzenie (D6, E6),
40. **Parkové** (nábr.): dnešné vymedzenie (E1, F1-2, G1),
41. **Piaristická** (ul.): dnešné vymedzenie (C5-7),
42. **Podzámska 1.** (ul.): dnešné vymedzenie (D1, E1-3, F2-3),
43. **Podzámska 2.** (ul.): priestor pred Slovenskou kreditnou bankou, bývalá Mýtna ulica (F3),
44. **Pribinovo 1.** (nám.): od konca františkánskeho kláštora - spojnice vchod Malý Seminár a začiatok Veľkého Seminára (E2-3),
45. **Pribinovo 2.** (nám.): priestor popred Malý Seminár smerom k hradu (E2-3),
46. **Priehradná** (ul.): dnešné vymedzenie (B4),
47. **Pri synagóge** (ul.): dnešné vymedzenie (D5),
48. **Radlinského** (ul.): dnešné vymedzenie (E5),
49. **Richtára Peregrína** (ul.): dnešné vymedzenie (D9),
50. **Samova** (ul.): dnešné vymedzenie (D3, E2-3),
51. **Schurmannova** (ul.): dnešné vymedzenie (B4-5, C4),
52. **Skalná** (ul.): dnešné vymedzenie (C6, D6),
53. **Sládkovičova** (ul.): hlavná pošta - nový evanjelický kostol (E4, F4-5),
54. **Smetanova** (ul.): dnešné vymedzenie (D9),
55. **Spojovacia** (ul.): dnešné vymedzenie (D9-10, E9),
56. **Staničná 1.** (ul.): dnešné vymedzenie (A8-11, B8-9),
57. **Staničná 2.** (ul.): ulica spájajúca železničnú stanicu a vchod do areálu Polygonu od autobusovej stanice (A10, B9-10),
58. **Staničná 3.** (ul.): ulica spájajúca Štefánikovu tr. a železničnú stanicu (A11, B11),
59. **Svätoplukovo 1.** (nám.): priestor medzi divadlom a múzeom (E4, F4),
60. **Svätoplukovo 2.** (nám.): priestor popri divadle k Mostnej ulici (E4),
61. **Svätoplukovo 3.** (nám.): priestor popred zástavbu na západnej strane dnešného námestia (D3-4, E3-4),
62. **Šafárikova** (ul.): dnešné vymedzenie (D9, E9),
63. **Školská** (ul.): dnešné vymedzenie (D5),
64. **Štefánikova 1.** (tr.): Nitrianske múzeum - bývalý hotel Tatra (D4-6, E4-5),
65. **Štefánikova 2.** (tr.): bývalý hotel Tatra - bývalý roľnícky dom, dnes bábkové divadlo a klub Tatra (C7-8, D6-8),
66. **Štefánikova 3.** (tr.): bývalý roľnícky dom, dnes bábkové divadlo a klub Tatra - Mestský úrad (C8, D8),
67. **Štefánikova 4.** (tr.): priestor pred Mestským úradom (C8-9),
68. **Štefánikova 5.** (tr.): priestor pred Krajským úradom (C9),
69. **Štefánikova 6.** (tr.): Krajský úrad - Rázusova ulica (B10-12, C9-11),
70. **Štefánikova 7.** (tr.): prístupová cesta k objektu Štefánikova trieda 66 až 80 (B9-10, C9-10),
71. **Štefánikova 8.** (tr.): ulička na autobusovú stanicu popred Okresný úrad (B9-10, C10),
72. **Štefánikova 9.** (tr.): prístupová cesta k objektu Štefánikova trieda 92 až 106 (B10),
73. **Štefánikova 10.** (tr.): (B10-11),
74. **Štúrova 1.** (ul.): OD Tesco - internát Mladosť (D7-8),





Riešené územie pokladáme za potrebné pre pochopenie územných súvislostí popísať v kontexte so širším kontaktným územím mesta. Pre popis východiskových podmienok je územie popísané v rozsahu prírodnej a urbanistickej štruktúry.

Graficky je prírodná štruktúra širšieho územia zdokumentovaná na mape 3 a mape 4 na strane 7. a prírodná štruktúra riešeného územia je graficky zdokumentovaná na mape 5 a mape 6 na strane 8.

Po geologickej stránke je širšie územie okolo centra mesta budované dvomi protikladnými geologickými štruktúrami - tektonickej depresie Podunajskej panvy a klenbovitej hráste pohoria Trábeč. Väčšina územia patrí k periférnej zóne panvy, ktorá sa začala formovať koncom panónu, avšak najmä v pliocéne následkom intenzívneho poklesu panvy. Podložia pliocénnych a panónskych súvrství sa nachádza v hĺbke približne od 50 - 100 m (v blízkosti Zobora) až do 2000 - 2500 m v južnej časti Nitrianskej pahorkatiny. Severná časť územia patrí do regiónu Trábeča - paleozoicko - mezozoickej geologickej štruktúry, vývoj ktorej prebiehal počas niekoľkých geologických etáp a hrubé rysy súčasnej podoby vznikali počas pliocénnych neotektonických pohybov.

Priestorovo možno hovoriť o oblasti, ktorá geologicky narušuje rovnomernú šírku cca 2200 m riečnej nivy severoseverozápadno - juhojuhovýchodného smeru a vkladuje sa do nej severoseverovýchodno - juhojuhozápadne takým spôsobom, že ju podstatne zužuje na šírku okolo 600 m.

Charakterovo takto vytvára zaujímavú oblasť horninovej podstaty obklopenú z 3/4 územím naplavenín, ktoré majú význam predovšetkým z hľadiska zakladania stavieb, ale v minulosti toto územie bolo neustále zaplavované a vlastne tak vytvorilo územie s možnosťou prístupu iba od južného smeru.

Nástorovo je zreteľné severoseverozápadné - juhojuhovýchodné smerovanie Nitrianskej nivy, nížiny vklínenej medzi oblasť Zobora a Žitavskej pahorkatiny a oblasťou Nitrianskej pahorkatiny, ktorá v mieste Hradného kopca sa z pôvodnej šírky 2,2-3,5 km zužuje len na 0,6-0,7 km.

Charakterovo je reliéf v oblasti Zobora prevažne vrchovinný, s relatívnym prevýšením chrbtov nad nížinou od 50 až do 450 m. Najrozsiahlejšou formou reliéfu sú strmé alebo mierne strmé strány, doliny majú charakter suchých úvalín, sú málo rozvetvené, bez výraznejších znakov riečnej erózie. V regióne Podunajskej pahorkatiny je to nížinný hladko modelovaný reliéf s relatívnym prevýšením chrbtov a dolín do 50-80 m s miernou sklonitosťou strání, na nive je reliéf rovinný.

Po geomorfologickej stránke centrálna mestská zóna patrí do regiónu Podunajskej pahorkatiny a v rámci nej možno územie rozdeliť na oblasť Nitrianskej pahorkatiny, ktorú predstavuje Podoblasť izolovaných vrškov na vápencových horninách (Hradný vrch, Piaristický vršok, Kalvária, Borina, Katruša) a na oblasť Nitrianskej nivy, ktorú predstavujú podoblasti Strednonitrianskej nivy (park na Sihoti a zástavba Pároviec) a Dolnonitrianskej nivy (Chrenová a časť Starého mesta pozdĺž toku rieky).

Charakterovo je to nížinný reliéf hladkej modulácie s relatívnym prevýšením cca. 20-30 m s miernou sklonitosťou strání (do 10°) s plynulým prechodom na nížinu nivy rieky. Výnimku tvorí severný svah Hradného kopca, ktorý s veľmi strmou stráňou tvorí prirodzenú prírodnú bariéru.

Hydrologicky patrí kataster mesta do povodia Nitry.

Priestorovo je smerovanie identické s nivou, čo vyplýva z formovania tohto územia práve týmto tokom. V mieste Hradného kopca tok vytvára slučku, ktorá ho obteká a lokálne mení daný smer.

Charakterovo sú siete tokov i vlastnosti podzemných vôd závislé od konkrétnych oblastí (relatívna suchosť územia Zoborskej oblasti, podzemné vody s voľnou hladinou v dolinách potokov a nive rieky, v oblasti Žitavskej pahorkatiny sa vyskytujú artézske vody).

Z hľadiska povrchových vôd je centrálna mestská zóna jednoduché územie. Oblasťou prechádza upravený tok rieky Nitra. Podzemné vody s voľnou hladinou sa však vyskytujú na celom dotykovom území s nivou rieky.

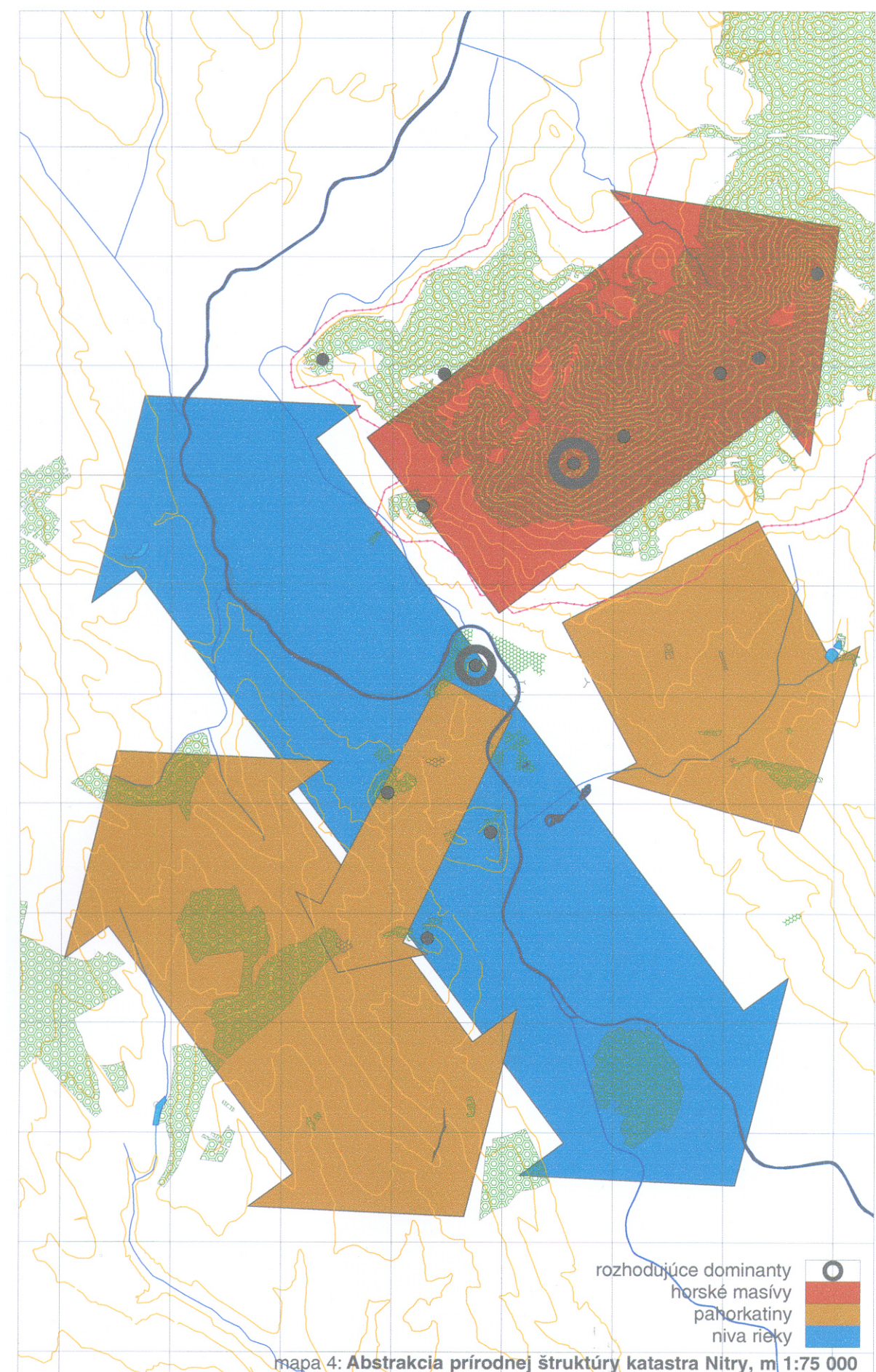
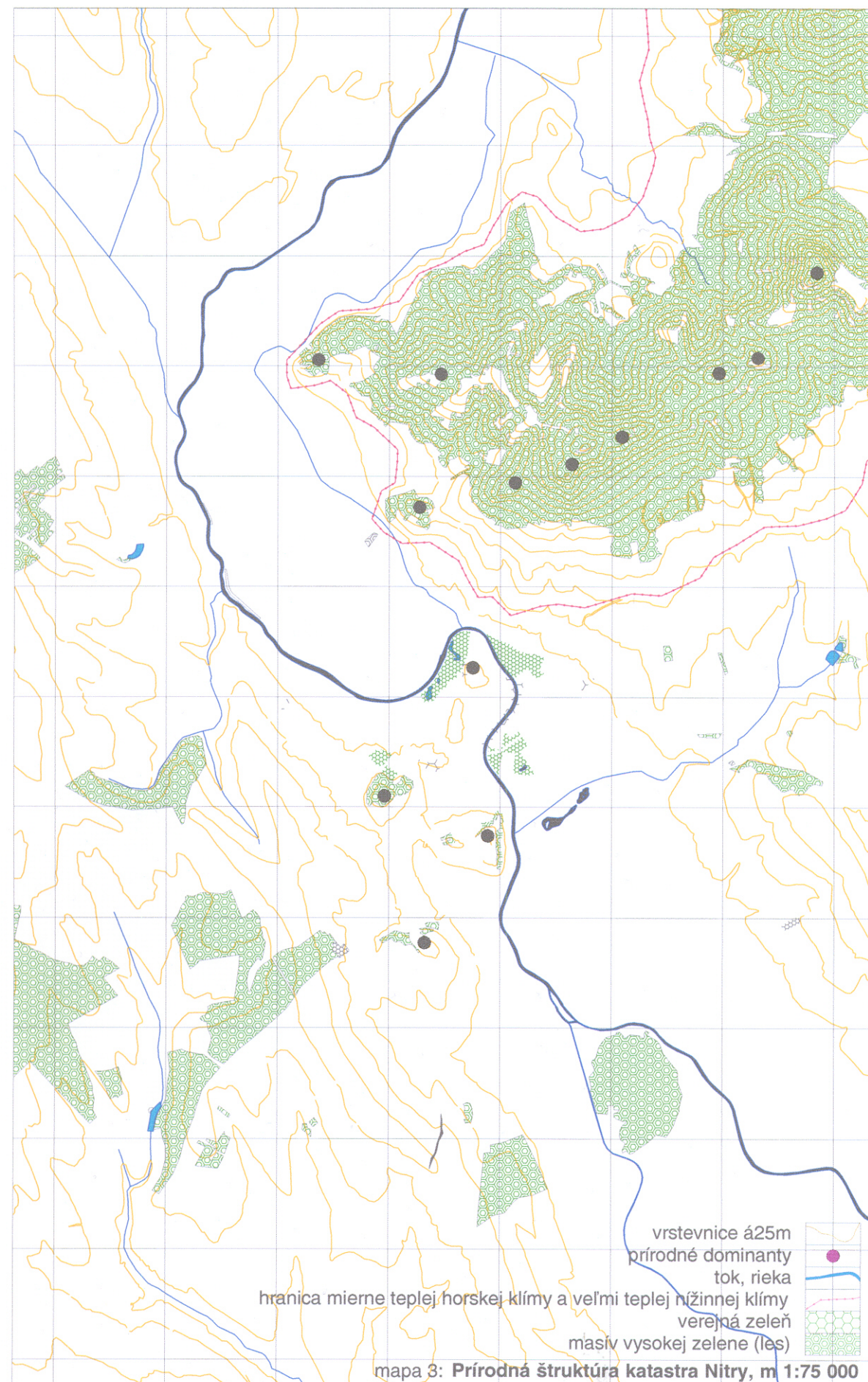
Priestorovo tok rieky podporuje vyššie uvedené zvláštnosti v smerovaní aj s narušením tejto línie a charakterovo tok vytvára akýsi polostrov, ktorí uzatvára a chráni mesto s troch strán. Samotná rieka má priemerný prietok v katastri okolo $15 \text{ m}^3\text{s}^{-1}$ a v súčasnosti z hľadiska čistoty je zatriedená do III. triedy čistoty (t.j. silne znečistená), pri nízkych stavoch v triede IV.

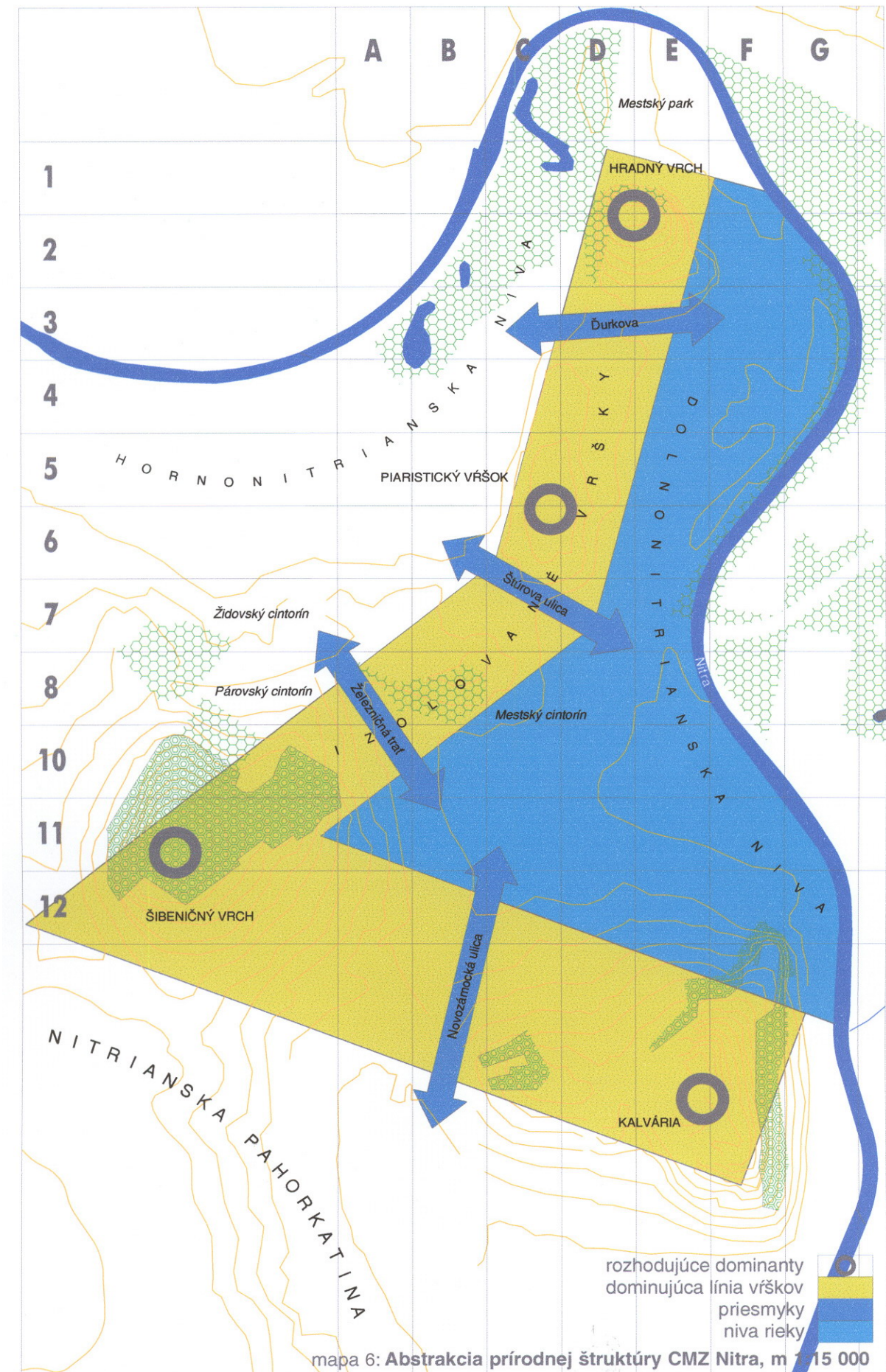
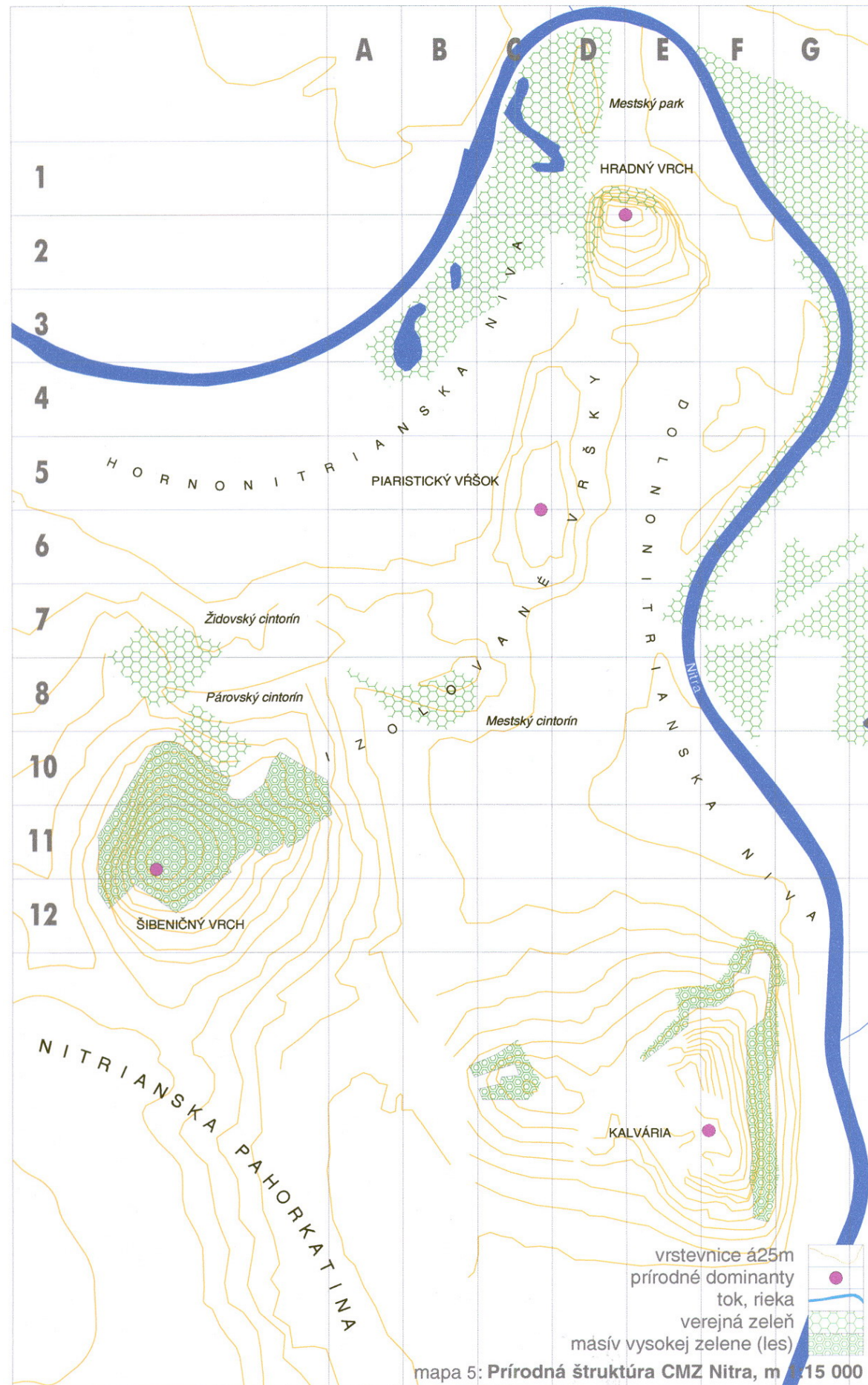
Na území centrálnej mestskej zóny je zrážková voda zo spevnených plôch odvádzaná do mestskej kanalizácie čo spôsobuje, vzhľadom na veľkú výmeru spevnených plôch, v časoch väčších dažďov jej preťažovanie. Zemné podlažie pod spevnenými plochami stráca prirodzený režim – výrazne sa znižuje stav a hladina podzemnej vody dôležitá pre rastlinnú vegetáciu na území centra. Je potrebné riešiť daný stav a eliminovať podiel zrážkových vôd odvádzaných z územia.

Klimaticky spadá mesto Nitra a oblasť centra mesta do veľmi teplej až teplej, prevažne suchej nížinnej klímy. Teplotné pomery sú z veľkej časti podmienené polohou oblasti (Podunajská pahorkatina a horský masív) a nadmorskou výškou. Priemerné teploty v júli sú 18-20°C, v januári -1 až -3°C, absolútne maximum 36,7°C a absolútne minimum -27,7°C, priemerný počet tropických dní (30°C) je 16, priemerný počet letných dní (25°C) je 68, priemerný počet mrazivých dní (-0,1°C) je 92. Vlhkosť vzduchu je v letných mesiacoch okolo 70% a v zimných asi 85%. Priemerná oblačnosť sa v letných mesiacoch pohybuje pri 50 až 60% a v zimných 65 až 75%. Priemerný počet dní s hmlou je v lete pod 1 deň a v zime je to 3 až 6 dní. Slniečny svit trvá asi 260 až 270 hod/mesiac v lete a 45 až 90 hod/mesiac v zime. Zrážky sú v priemere za rok 550-650 mm, snehová pokrývka trvá 30 až 40 dní v roku. V riešenom území prevládajú severozápadné až západné vetry a v menšej miere sú to juhovýchodné až východné vetry.

Pedogeograficky je kataster mesta rozhraním hlbokých až stredne hlbokých lesných pôd (antropogénne výrazne zmenené v miestach záhrad a vinogradov) a úrodných hlbokých bezskeletnatých pôd, poľnohospodársky intenzívne využívaných. Na území centra mesta sú ucelené plochy pôd v polohách ponechávaných ako prírodná alebo parková zeleň.

Kataster mesta Nitry leží na hranici dvoch fytoogeografických oblastí: Panónskej (Podunajská nížina) reprezentovaná prevažne dubo-hrabovými panónskymi (Kynecký les a Cerový háj) a dubo-cerovými lesmi (Cerový háj, Nadrovský les) alebo lužnými lesmi (Dvorčiansky les) a Karpatskej pahorkatiny (Tríbeč) reprezentovaná prevažne dubo-hrabovými karpatskými (lesný komplex Zoborskej skupiny Tríbeča) a bukovými lesmi. Na území centra mesta je rastlinstvo zastúpené plochami sprievodnej zelene rieky a hradného kopca a udržiavanými plochami parkovej a účelovej zelene pri zástavbe.







2.2.1.7 Živočíšstvo.

V rámci katastra mesta sú zastúpené predovšetkým živočíšne spoločenstvá listnatých lesov, krovín, parkov, hôrok, skalných stien, polí a lúk, vŕôd a i. s neustále pozorovaným úbytkom vplyvom ničenia biotopov a antropickou aktivitou. Na území centra mesta je živočíšstvo zastúpené obmedzene viazané na vodný tok rieky a na porasty sprievodnej zelene rieky a zelene parkov.

2.2.2 Umelá štruktúra

Graficky je umelá štruktúra širšieho územia centra zdokumentovaná v mape 7 a 8 na strane 10 a vlastného centra mesta v mape 9 a 10 na strane 11.

2.2.2.1 Štruktúra mesta.

Nitra je z hľadiska administratívne - správnej funkcie kategorizované ako krajské mesto, z hľadiska záujmového územia je mesto Nitra regionálneho významu s vlastným urbanizačným priestorom. Vnútorne sa mesto člení na jednotlivé mestské časti: Staré mesto, Zobor, Čermáň, Chrenová, Klokočina, Horné Krškany, Dolné Krškany, Janíkovce, Dražovce, Mlynárce, Párovské Háje, Kynek.

Priestorovo sa zástavba formuje výrazne v smere toku rieky a to po oboch stranách prechodu nížiny (nivy) na oblasti pahorkatín resp. oblast' Zobora. Tento severoseverozápadno - juhojuhovýchodný líniový smer je v mieste Hradného kopca zmenený na uzlovú aglomeráciu, ktorá vytvára samotné jadro mesta, miesto identické so spomínaním zúžením riečnej nivy. V týchto miestach tohoto prielomu sa obidva orientačné body Hradný kopec a vrch Zobor doplnili stavebne dominujúcimi prvkami s rôznymi symbolickými hodnotami. Od tejto jadrovej polohy (intenzívna uličná zástavba Starého mesta) sa zástavba extenzívne rozširuje predovšetkým v smeroch pahorkatín resp. Zobora (solitérna zástavba Pároviec, Klokočiny resp. extenzívna uličná zástavba Zobora) s výnimkou solitérnej zástavby Chrenovej, ktorá je práve na riečnej nive. Zväčša sú ale bez priestorovej väzby na túto jadrovú polohu, ktorá je v plnej miere nahradená dopravnými vzťahmi.

Charakterovo je kataster profilovaný zložitým, výrazne polarizovaným spôsobom. Mesto Nitra ako významné spoločensko-hospodárske sídlo pôsobí svojou hospodárskou základňou, vytvoreným rozsahom a štruktúrou pracovných príležitostí ako dostredivé centrum dochádzky za prácou zo sídiel vidieckeho zázemia. S pracovnou dochádzkou súvisí i mimopracovná dochádzka, najmä v oblasti uspokojovania potrieb obchodno-obslužnej vybavenosti. V hospodárskej orientácii sídla možno hovoriť o dynamickom rozvoji terciárneho sektoru v oblasti komerčných činností (obchodno-obslužnej), podnikateľskej činnosti a špecifických odborných služieb konzultačno-informačných, peňažných a pod. Funkcia mesta ako správneho centra determinuje zvýšenú návštevnosť, čím neustále rastie využiteľnosť vyšších a špecifických vybavenostných zariadení. Aspekt cestovného ruchu je zatiaľ neprimeraný. Staré mesto je zväčša zmiešané polyfunkčné územie so sústredením administratívy, komerčných aj nekomerčných aktivít s trendom odbúravania bývania, výnimku tvoria polohy bytových súborov Predmostie, Párovce, Kalvária, Družstevná ulica. Mestské časti Klokočina a Chrenová, výrazné monofunkčné celky bývania s existenčnou väzbou na Staré mesto a výrobné zóny v Horných a Dolných Krškanoch, Čermáni, Lužiankach a Mlynárčach prostredníctvom dopravy. Čermáň a Zobor monofunkčné celky s prevahou individuálneho bývania (Čermáň v okrajovej polohe s monofunkčnou podnikateľsko-výrobnou zónou, a prekryvaním individuálneho bývania s bývaním bytovým).

2.2.2.2 Zástavba centra.

Vymedzená centrálna mestská zóna administratívne prináleží do mestskej časti Staré mesto a je ďalej vnútorne členená na Staré mesto I. a Staré mesto II. Majetkovoprávne je územie profilované na vlastníctvo štátne, mestské, súkromné (fyzické, právnické osoby a družstvá), cirkevné, urbárne, organizácií a združení a vlastníctvo neusporiadané (nezaložený list vlastníctva, reštitučný zákon).

Priestorovo je zástavba v zmysle uvedených organizačných kategórií podstatne deštruovaná. Máme tu na mysli tie oblasti, ktoré v štruktúre mestskej zástavby sú skôr periférneho (rurálneho) charakteru, napriek snahe s architektonickým výrazom dosiahnuť mestský výraz. Je to solitérna, extenzívna zástavba dezorganizačného charakteru: okolie OD Tesco, okolie Mestského úradu, Piaristická ulica, ulica Fraňa Mojtu. Zo štruktúry však možno vyšpecifikovať, že rozhodujúcou orientáciou zástavby je smer juh - sever, ktorá sa delí na dva približne rovnobežné smery ukončené v jednom prípade uzavretým priestorom a v druhom prípade bez ukončenia. Jedna línia je vedená úpäťm Piaristického vršku smerom na Hradný kopec (Farská ulica, Samova ulica), kde je ukončená námestím pod najvyšším bodom celej centrálnej mestskej zóny, na ktorom je hrad. Druhá línia je vedená uprostred medzi Piaristickým vrškom a riekou (Štefánikova trieda) ukončenou deštruovaným veľkopriestorom s obrovskou hmotou solitérneho divadla. Rovnobežne s týmito líniami sú vedené ďalšie dve : ulica Fraňa Mojtu (Wilsonovo nábrežie), Piaristická ulica (ulica Palánok), ktoré sú nečitateľné a v princípe sú vedené k priestoru okolo divadla. Na tieto smerované línie sú kolmo vedené línie Mostnej + Ďurkovej ulice a Štúrovej ulice, ktoré prechádzajú v priemeryoch medzi Piaristickým vrškom a Hradným vrchom resp. južne od Piaristického vršku. Zásadnú výnimku tvorí zástavba Kmetkovej ulice, ktorá sa vymyká hlavným orientáciami jestvujúcim v zástavbe a je navádzaná na smer Hradný vrch avšak bez funkčnej väzby. Ďalšie takéto sústredenie línii možno špecifikovať v oblasti Mestského a Krajského úradu, ku ktorým je navádzaná predovšetkým silná os severoseverovýchodno-juhojuhozápadné predĺženie ťažiskovej osi Starého mesta a oblast' Kalvárie v zástavbe ulíc Hodžova, Špitálska, Richtára Peregrina.

Charakterovo možno hovoriť o zmiešanej zóne so zastúpením obytnej vybavenosti i výrobné funkcie. Údaje z rozboru kapacitnej disponibility a funkčného využitia súčasného stavebného fondu podľa podielu z celkovej nadzemnej podlažnej plochy vykazujú pre jednotlivé funkčné zložky nasledovný podiel v percentuálnom vyjadrení: bývanie 37% (obývané i neobývané bytové plochy; sústredené predovšetkým v sídliskách Na predmostí, Pri stanici a za internátom Mladost'; spolu pre CMZ to je 5115 obyvateľov a 1990 bytov (údaj z roku 1991 - zdroj: MsÚ Nitra a Okresné oddelenie Slovenského štatistického úradu), vybavenosť 60% (na území sa komerčná vybavenosť sústreďuje do okolia OD Tesco a tržnice a na pešiu zónu s pokračovaním na Mostnú ulicu a nekomerčná vybavenosť nemá takéto kontinuálne priestory, sústreďuje sa skôr do jednotlivých objektov alebo areálov) a výrobné zariadenia 3% (ide predovšetkým o prevádzku Mlynov a Nitrianskych tlačiarň).

2.2.2.3 Doprava.

Z hľadiska cestnej dopravy mestom prechádzajú nasledovné cesty I. triedy: cesta č.51 (Hodonín - Severný obchvat, Chrenovská ulica, Levická ulica -Hontianske Nemce), cesta I. triedy č.64 (Komárno - Novozámocká ulica, Štefánikova trieda, Trieda A. Hlinku, Chrenovská ulica, Severný obchvat, Topoľčianska ulica - Žilina), cesta I. triedy č.65 (začína v Nitre, Zlatomoravecká ulica - Martin), cesta II. triedy č.513 (začína v Nitre, Hlohovská ulica - Trávkovce), cesta II. triedy č.562 (začína v Nitre, Cabajská ulica - Trnovec nad Váhom), cesta II. triedy č.593 (začína v Dražovciach - Partizánske). Z hľadiska železničnej dopravy katastrom a jeho najbližším okolím (máme na mysli pôvodné hranice katastra vrátane Lužianok) prechádza železnica č.140 (Nové Zámky - Nitra - Prievidza) a č.141 (Leopoldov - Lužianky - Kozárovce).

Letecká doprava: na juhovýchodnom okraji mesta je umiestnené verejné letisko pre všeobecné letectvo vnútroštátne s trávnatou plochou (dĺžka dráhy je cca. 1400 m).

Priestorovo sa u ciest I. triedy jedná o dva na seba približne kolmé smery, kým severoseverozápadno - juhojuhovýchodný smer má cesta č.64, priečne je preťatá cestou č.51, ktorá sa na východnej strane mesta ešte rozdeľuje začínajúcou cestou č.65. Miesto križovania týchto ciest je dnes v úseku severného obchvatu a Chrenovskej ulice. Železnice skoro identicky aspoň v základných smeroch kopírujú priestorové usporiadanie ciest, pričom však križovanie sa v nachádza mimo katastra Nitry v Lužiankach.

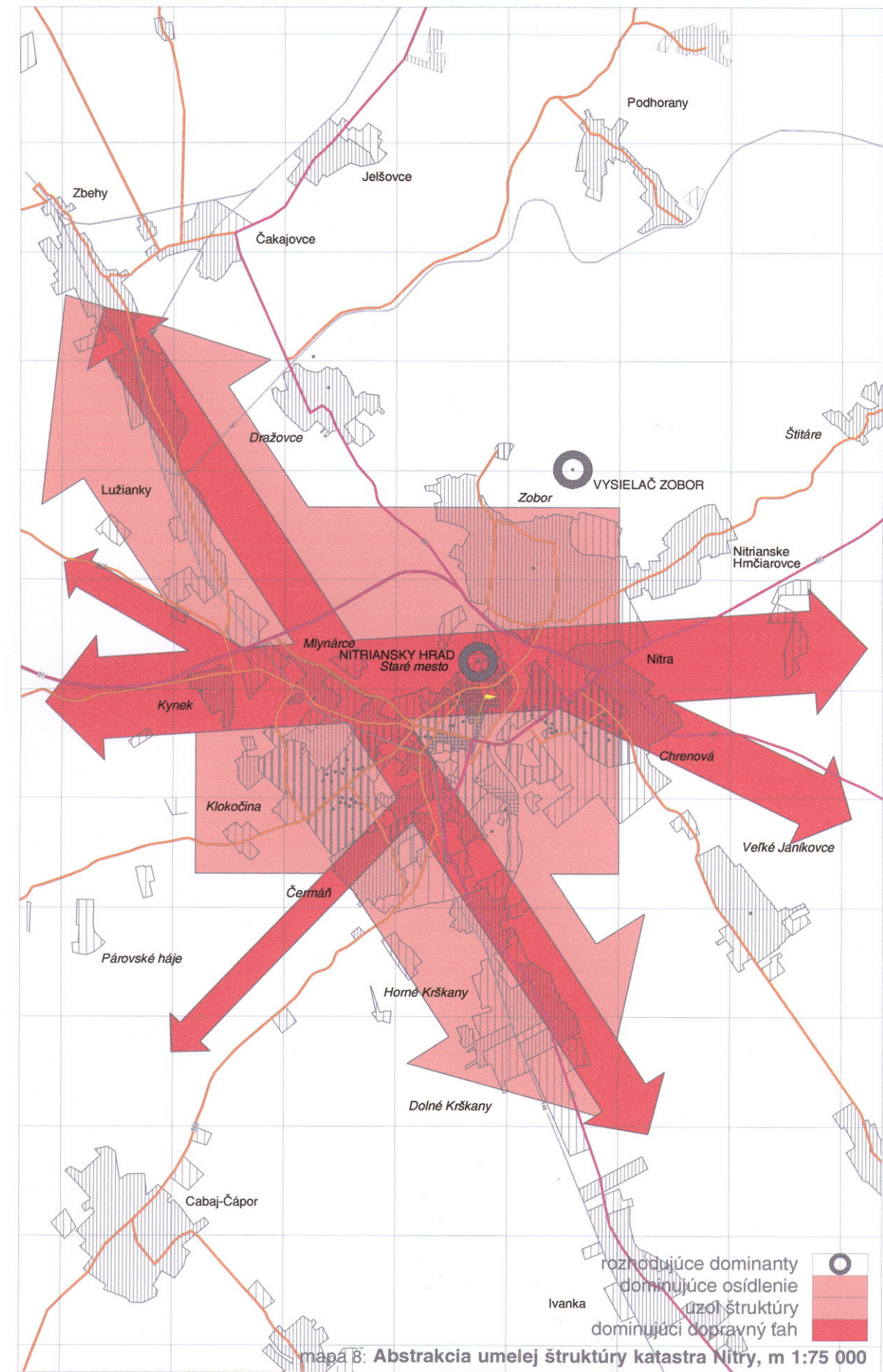
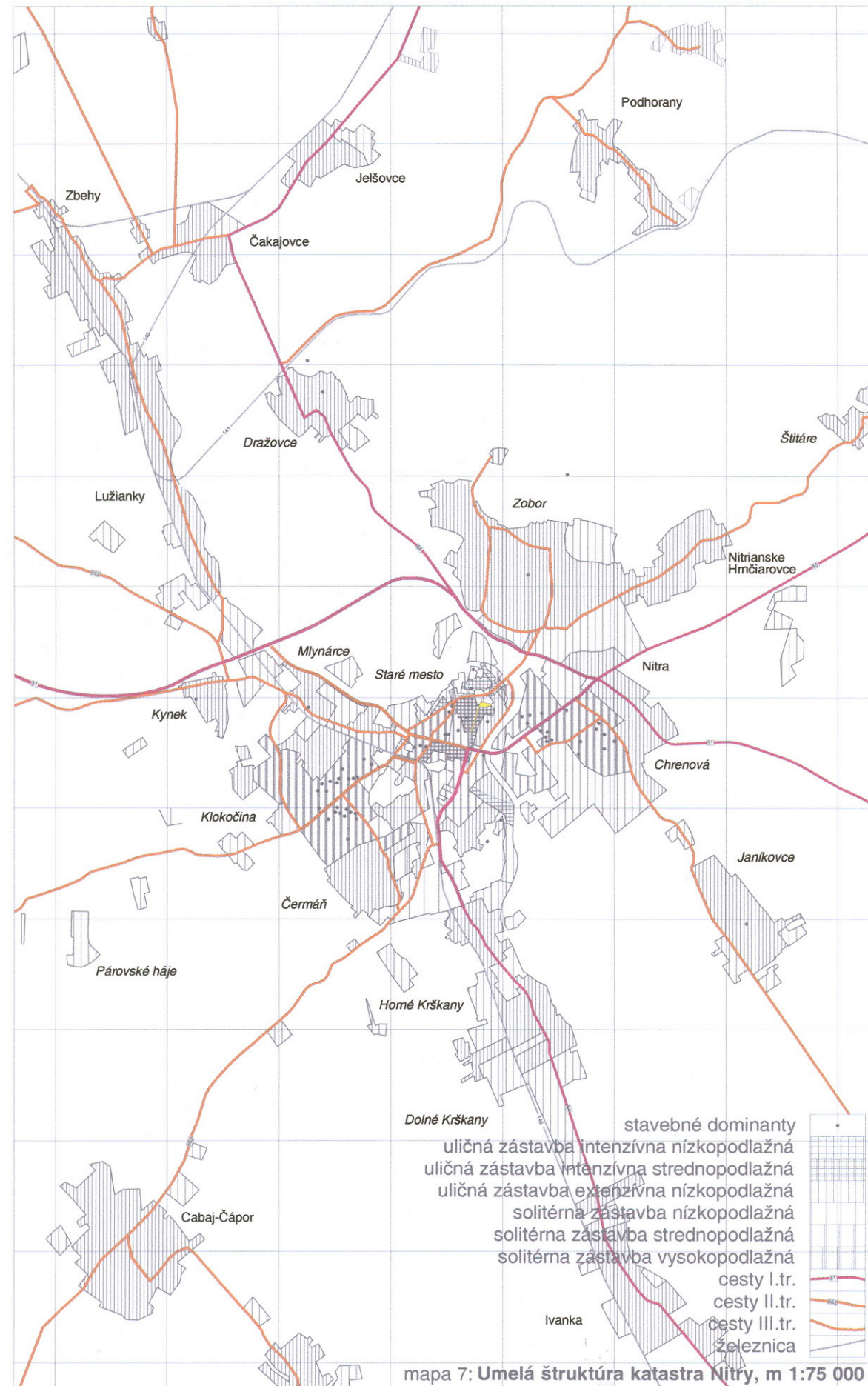
Charakterovo je dominantnejšia cesta č.51 resp. č.65, ktorá je súčasťou mimoriadne dôležitej celoslovenskej tranzitnej cesty Bratislava - Nitra - Zvolen - Košice. Preukazuje to aj množstvo skutočných vozidiel vchádzajúcich alebo vychádzajúcich z katastra od Bratislavy (10500/deň v roku 1991) a od Zvolena (10900/deň v roku 1991). Cesta č.64 a č.51 smer na Levice majú výsostne regionálny charakter, pričom samotná Nitra má na týchto trasách strediskový charakter. Množstvo skutočných vozidiel vchádzajúcich alebo vychádzajúcich z katastra od Nových Zámkov 8400/deň v roku 1991, od Topoľčian 3600/deň v roku 1991, od Levíc 4400/deň v roku 1991. Ostatné cesty predovšetkým smer Trnovec nad Váhom, (skutočných vozidiel od tohto smeru 5800/deň v roku 1991), Hlohovec majú podružný regionálny význam. Železnice ani zďaleka nemajú podobné postavenie ako cestná doprava, ich výkonnosť a ponuka pre obsluhu mesta je veľmi malá až nedostatočná. V tomto rámci má dominantnejšiu polohu na rozdiel od cestnej dopravy severovýchodný smer. V rozmiestnení železničnej ponuky Nitra v rámci regiónu vyniká ako ťažisková poloha. Letecká prevádzka nemá charakter dopravný, a preto je z tohto hľadiska bezvýznamná.

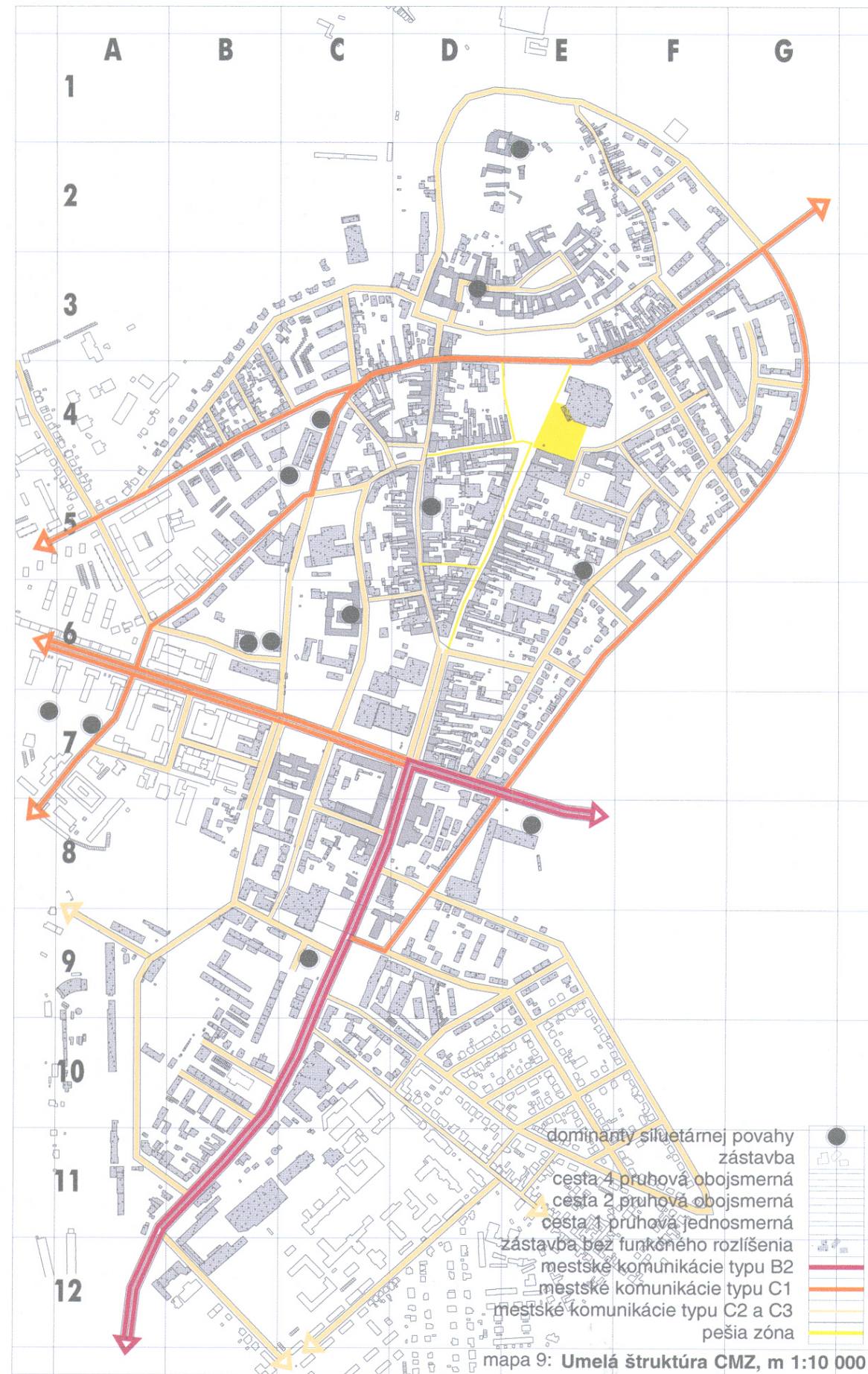
V rámci územia centrálnej mestskej zóny môžeme hovoriť predovšetkým o cestnej doprave (cestnú sieť tvorí cesta č.64 a miestne komunikácie) a železničnej doprave (železničnú sieť tvorí trať č. 140), pričom ostatné druhy dopravy (letecká, lodná) z hľadiska ich významu v návrhovom období nemajú vplyv na riešenie.

Priestorovo je cestná doprava organizovaná z hľadiska nadmestského tranzitu len pre smer Nové Zámky a Topoľčany v trase cesty č. 64. Jedná sa severovýchodné spojenie, ktoré sa v mieste OD Tesco odkláňa, aby obchádzal priestor centra mesta. Z hľadiska vnútromestského tranzitu je doprava organizovaná v smeroch západ-východ a juh (Štúrova - Hlinkova - Štefánikova), a takto vytvárajú „T“ križovanie v konkrétnej podobe križovatky pri OD Tesco. Ďalej sa doprava organizuje v smere západ - severovýchod (Mostná ulica) a smer severoseverovýchod (Wilsonovo nábrežie).

Železničná doprava má už z hľadiska podstaty tohoto druhu dopravy jednoznačné organizovanie v smere sever - juh.

Charakterovo možno spomínané tri smery v cestnej doprave (funkčná trieda týchto komunikácií B2) označiť za dominantné (počet skutočných vozidiel za 24 hod. obojsmerne: Štúrova ul. - 15500, Tr. A. Hlinku 16900, Štefánikova tr. 13900), a za dôležitý smer západ - severovýchod. Všetky tieto smery majú dominantné postavenie aj v trasovaní MHD. Cyklistická doprava nemá tradíciu, a preto sa uplatňuje zatiaľ v minimálnej miere. Peší pohyb sa výrazne orientuje predovšetkým severoseverovýchodne-juhojuhozápadne, čím dochádza k najväčšiemu kolízne-mu bodu v priestore OD Tesco.







2.2.2.4 Technická vybavenosť.

2.2.2.4.1 Zásobovanie pitnou vodou

Zásobovanie pitnou vodou má špecifický charakter, na území mesta je veľmi málo vlastných zdrojov vody a tieto sa v súčasnosti pre zásobovanie mesta nevyužívajú (vodné zdroje v Dvorčianskom lese a na Párovských lúkach). Vodné zdroje respektíve prívodné systémy zásobujúce mesto: skupinový vodovod Jelka - Galanta - Šaľa - Nitra (290 l/s), Ponitriansky skupinový vodovod (115 l/s), Sokolníky (70 l/s). Akumuláciu vody umožňuje 19 vodojemov v celkovom objeme 45500 m³. Potreba vody v meste sa pohybuje od 300 do 500 l/s.

Na riešenom území CMZ je vybudované verejná okružná vodovodná sieť. Celé územie patrí do 1. tlakového pásma. Je zásobované z vodojemov 1. tlakového pásma - Mlynárce, Borina, ktoré spolu s Ďalšími vodojemami 1. tlakového pásma sú navzájom prepojené. CMZ rovnako ako celé mesto je zásobované z týchto vodných zdrojov: Ponitriansky skupinový vodovod, diaľkový vodovod Jelka - Galanta - Nitra, vodný zdroj Sokolníky. Územím CMZ prechádzajú prepojovacie potrubia medzi vodojemami 1. tlakového pásma a tiež výtlačné potrubie z UV I. do vodojemu Borina. Vodovodná sieť na riešenom území je prevažne z liatinových rúr DN 80, v exponovaných miestach so zvýšenou hustotou obyvateľstva ako je Štefánikova trieda, Farská ulica, Mostná ulica, sídlisko pri stanici a pod. sú potrubia o dimenziách DN 125 a 150.

2.2.2.4.2 Odvádzanie a čistenie odpadových vôd

Odvádzanie a čistenie odpadových vôd mesta je riešené sústavou zberačov, ktoré postupne vyúsťujú do hlavného zberača „A“, ktorý odvádzajú všetky odpadové vody do jestvujúcej ČOV, ktorá sa nachádza na ľavom brehu rieky Nitra cca 400 m pod jazom v Dolných Krškanoch. Stoková sieť je jednotná s odľahčením dažďových vôd do vodných tokov (predovšetkým rieky Nitry). Samotná ČOV pozostáva z mechanicko-biologického stupňa a kompletného kalového a plynového hospodárstva, bola budovaná na maximálne zaťaženie 83 tisíc ekvivalentných obyvateľov. V súčasnej dobe je látkovo aj hydraulicky preťažená viac ako o 50% jej pôvodnej kapacity. ČOV nemá vybudované zariadenia na zachytávanie extrahovateľných látok a rôznych iných produktov.

Mesto Nitra má na svojom území vybudovanú jednotnú stokovú sieť, do ktorej je odkanalizované aj územie CMZ. Územím CMZ prechádza niekoľko hlavných zberačov (viď. mapa 11):

V severnej časti mesta na Podzámskej ulici začína hlavný zberač celej mestskej stokovej siete - zberač „A“, ktorý prechádza východným okrajom celého riešeného územia. Na tento zberač sa postupne napájajú ďalšie zberače. Zberač „A“ už vo svojom hornom úseku na Podzámskej ulici a potom takmer vo svojej celej trase je už v súčasnosti poddimenzovaný, preťažený. Čiastočne sa vylepšili pomery v úseku od napojenia zberača „K“ (mimo riešeného územia) po budúcu čerpaciu stanicu cez rieku Nitra, vybudovaním odľahčovacej komory pred napojením zberača „K“ na zberač „A“.

Juhozápadná časť riešeného územia je odkanalizovaná do zberača „B“, ktorý prechádza juhozápadným okrajom riešeného územia. Je to stará stoka, v tejto časti riešeného územia je poddimenzovaná už teraz. Zberač „C“ prechádza zo západného na východný okraj riešeného územia, cez Mostnú a Kmeťkovu ulicu a na Wilsonovo nábrežie sa napája na zberač „A“. Táto časť zberača, ktorá prechádza riešeným územím je už teraz poddimenzovaná. Zberač „D“ je najdlhšou stokou pravobrežnej kanalizácie, odvádzajú odpadové vody z mestskej časti Mlynárce a Diely. Posledný úsek pred odľahčovacou komorou, ktorý prechádza riešeným územím je v súčasnosti poddimenzovaný. Je projekčne pripravená úprava prepádovej hrany v odľahčovacej komore na zberači „D“.

Juhovýchodným okrajom riešeného územia prechádza zberač „E“, ktorý sa na Chalúpkovej ulici pri rieke napája na zberač „A“.

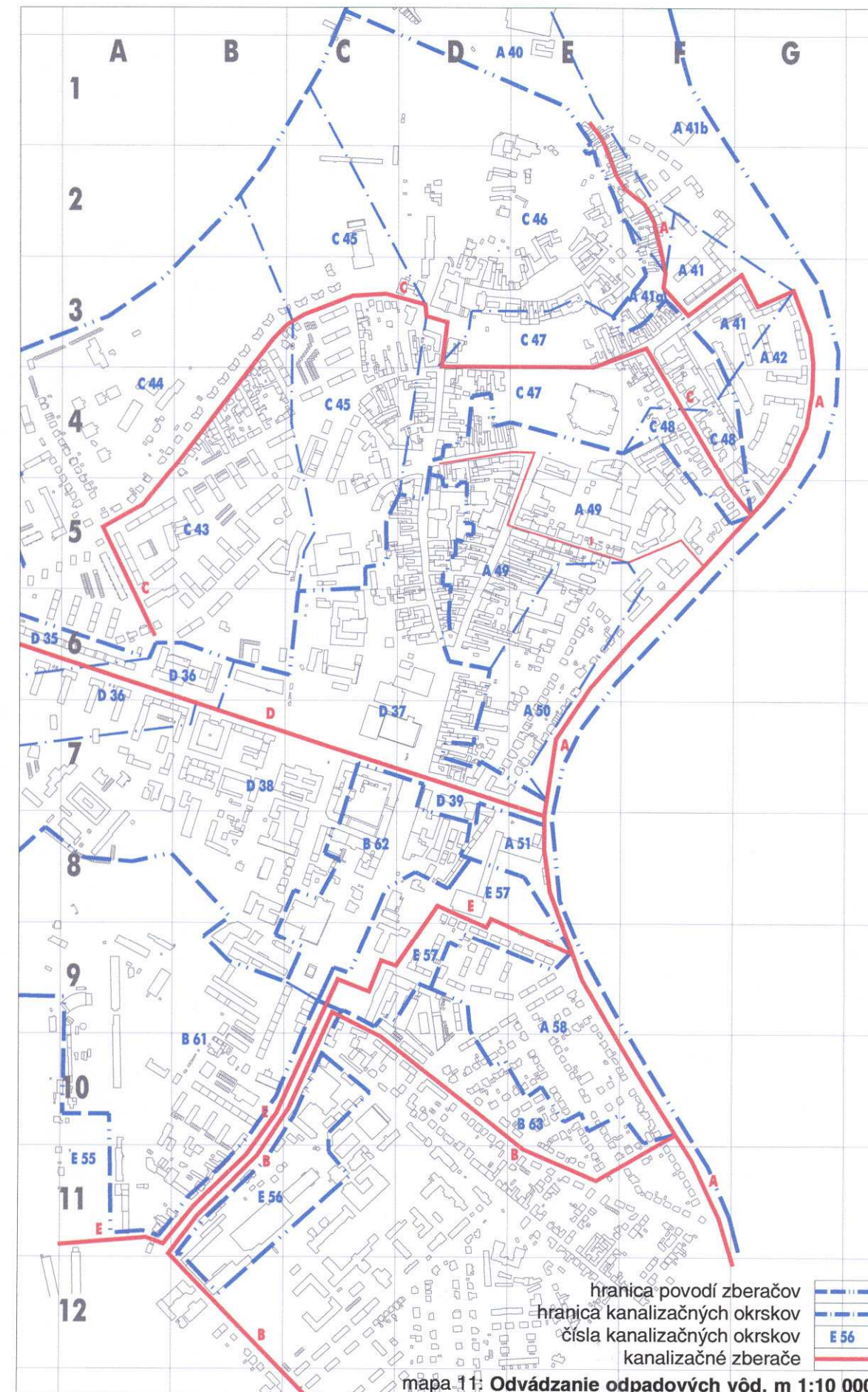
Všetky odpadové vody z územia mesta sú odvádzané do ČOV, ktorá je umiestnená na ľavom brehu rieky Nitra v časti Dolné Krškany. ČOV aj po intenzifikácii je kapacitne i látkovo preťažená. Vo výstavbe je nová ČOV v rozšírenom areáli starej.

2.2.2.4.3 Zásobovanie elektrickou energiou

Zásobovanie elektrickou energiou, sídelný útvar Nitra je v súčasnej dobe zásobovaný elektrickou energiou z nadradenej transformovne 400/110 kV a 220/110 kV Križovany. Napojenie je realizované po dvojitém 110 kV vedení 8820 a 8821 s prierezom 2 x 3 x 185 mm² Acte. Vedenia sú zaústené do 110/22 kV transformovní Nitra - Juh a Nitra - Chrenová. Transformovňa Nitra - Juh je t.č. prepojená dvojítym 110 kV vedením č. 8407 a 8846 s nadradenou transformovňou 400/110 kV v Leviciach. Týmto prepojením je vytvorená možnosť neobmedzenej prevádzky a dodávky el. energie pre sídelný útvar Nitra, v prípade poruchy v TR Križovany alebo na prívodnom vedení. Okrem uvedených TR 110/22 kV je na rieke Nitra HC – Nitra s transformovňou a rozvodňou 22 kV – Sever. HC je v prevádzke od roku 1950. TR Sever je napojená na TR 110/22 kV, z ktorých sú zaústené 22 kV linky.

- z TR – Juh – č. 311, 4, 312, 313
- z TR – Chrenová – č. 320, 135

Z uvedených 22 kV vedení zaústených do TR 22 kV – Sever je zásobovaný rozvod 22 kV v centre mesta.



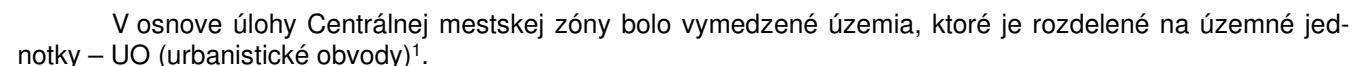


Označenie	Zberná plocha				Redukovaná plocha							Dážď		Odtok			Profil stoky	Sklon stoky	Dĺžka stoky	Prietokové pomery v stoke			Prietočná doba												
	Názov stoky	Číslo st. (Povodia)	Kategória				Jednotl.				Celkom	Trvanie	Intenzita	Dážďový	Iný koncentrový	súčtový max.				Kapacit. prietok	Kapacit. rýchľ.	Skutoč. rýchľ.	Jednotl.	Celkom											
			0,65	0,50	0,40	0,25	0,65	0,50	0,40	0,25															ha	ha	ha	ha	min.	l/s/h a	l/s	l/s	cm	‰	m
-	-	-	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	58,60	48	52,5	3076,5				150	0,95	755,1	2041	1,15	poddim.											
D	36		6,0																																
D1	37	7,0	Zapojené za OK 2D do zberača „D“ odľahčeného																																
D4	38		30,0									78,1	48	52,5	4100,2		4100	150	0,95	296,3	2041	1,15	poddim.												
D	39		2,0						1,0			1,0	15	158	158,0			60/105	4,3	763,5		1,54													
E	52				15						3,8	3,8	11	132	501,60			60	2,5	704,5	288,4	1,02	poddim.												
E	53				8,0						2,0	5,8	12	127	736,60			60/90	28	209,6	1556,9	3,76													
E	54				13,5						3,37	9,2	12	127	1168,4			60/90	22,2	77,4	1380,2	3,34													
E	55		12,5									16,7	14	118	2043,7			100	13,2	274	2614,6	3,33													
E	56			6,0						2,4		19,10	19	100	1910			70/105	6,5	591,6	1139,9	2,03	poddim.												
E	57			5,0						2,0		21,10	24	87	1835,7			70/105	3,8	497,8	864,9	1,54	poddim.												
A	58			9,5						3,8		81,97	50	51	4180,5			180,0	0,5	540	2406,0	0,34	poddim.												
B	61			27						10,8		20,4	15	158	3223,2			120	18,8	537,3	5041,0	4,46													
B	62		8,5						4,25			24,65	19	144	3549,6			150	1,54	251	2607	1,48	poddim.												
B	63			6,5						2,68		27,33	13	122	3334,3			150	1,54	485	2607	1,48	poddim.												
A5	41b			2,70	7,5					1,08	1,87	2,95	15	158	466,1			4050		86,10 132,6	93,86 170,17	0,75 0,87													
																		60	2,32	135,9	276,66														
C11	46			7,3						2,92		2,92	15	158	461,3			3040	84,3 53,5 53,5	70,5 60,4	215,81 395,94	185													
																		80	15,6		1546,1														

Tabuľka č.1

Označenie		Zberná plocha				Redukovaná plocha						Dážď		Odtok			Profil stoky	Sklon stoky	Dĺžka stoky	Prietokové pomery v stoke				Prietočná doba		
Názov stoky	Číslo st. (Povodia)	Kategória				Kategória						Trvanie	Intenzita	Dážďový	Iný koncentrový	súčtový max.				Kapacit. prietok	Kapacit. rýchľ.	Skutoč. rýchľ.	Jednotl.	Celkom		
0,65	0,50	0,40	0,25	0,65	0,50	0,40	0,25	ha	ha	ha	ha	ha	ha	min.	l/s/ha	l/s	l/s	l/s	cm	‰	m	l/s	m/s	m/s	sek.	sek.
-	-	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	15	158	332			30	10,8		94,4				
C6	47	4,2				2,1							2,1	15	158				40	16,7		255,18				
			1,9				0,76							15	158	120			50	19,6		495,48				
I		1,75			1,14								1,14	15	158	180,12			30	21	79,1	131,69	1,86			
																				51	80	181,00	2,9			
		1,76			1,14								1,14	15	158	360,24			40	6,17	29,4	154,11	1,23			
																		50	43	279,39	1,42					
																		60	6,17	87	454,24	1,61				
		3,0			1,95								1,95	15	158	668,3			60/90	2,11	159,5	426,39	1,03			
		3,75											2,44	15	158	1053,8			60/90	4,07	53,7	588,48	1,42			
																				2,2	177,7	436,42	1,06			
																				2,2	71,1	1055,5	1,34			
B10	62	5,25			3,4									15	158	539			50/75	2,9	355,7	308,21	1,07			
																			120	2,9	58,10	1969,4	1,74			
D1	37	2,4			1,56									15	158	246,48			50	15,3	130,2	441,75	2,25			
		0,44			0,28									15	158	291,60			60	25,6	68,8	566,60	2,89			
		1,5			0,97									15	158	445,70			40	25,6	40	921,21	3,26			
		1,98			1,28									15	158	649,06			50	8,62	179,3	329,05	1,68			
		0,33			0,21									15	158	682,95			60/90	8,62	61,3	826,87	2,09			
D5	37	1,5			0,97									15	158	154			30	2,84		48,09	0,68			
		1,67			1,08									15	158	325,5			30	44,6		172,42	2,73			
		0,98			0,64									15	158	426,2			30	41,4		167,75	2,63			

Tabuľka č.2



V **ÚO 1** – **Horné mesto** – je riešená trafostanica TS 070 – Hrad (murovaná), 1 x 400 kVA, ktorá je napojená slučkovým kábelovým vedením 22 kV z TR rozvodňa – Sever a pokračuje do TS 069. Sekundárny rozvod je riešený kábelovým vedením – toho času je výkon TS postačujúci a nie je potrebné riešiť zvýšenie výkonu pre existujúce zaťaženie.

V UO 2 – Dolné mesto – sa nachádzajú transformovne:

TS 069 (slobodáreň)	1 x 400 kVA
TS 068 (KNV)	1 x 400 kVA
TS 067 (Dom módy)	2 x 400 kVA
TS 066 (Stavoprojekt)	2 x 400 kVA
TS 065 (Banka)	2 x 400 kVA
TS 064 (Prior)	2 x 400 kVA

Tieto transformovne sú 22000/400/231 V a zásobujú celé UO 2 – Dolné mesto a časť UO 1 – Horného mesta.

TS sú napojené slučkovým kábelovým 22 kV vedením a to:

TS 069 z TS 070, slučka pokračuje do TS 068

TS 068 z TS 069, slučaj pokračuje do TS 067

TS 067 z TS 068, slučka pokračuje 1 x do TS 066 a 1 x TS 075

TS 066 z TS 067, slučka pokračuje do TS 064

TS 065 z TS 066, slučajka pokračuje do TS 063

TS 064 z TS 066, slučka pokračuje do TS 063

Sekundárny rozvod je riešený káblovým vedením uloženým v zemi. Pre súčasný stav záťaže energetických zariadení tieto TS a rozvody VN a NN postačujú.

V UO 3 – Číneš sa nachádzajú trafostanice s primárnym rozvodom 22 kV káblovým vedením:

TS 071 (ACZ)	2 x 400 kVA
TS 076 (Tlačiarne)	2 x 400 kVA – nenapája verejnú sieť NN
TS 077 (Molotovová)	1 x 400 kVA
TS 075 (Hotel Zobor)	1 x 400 kVA
TS 074 (TKB)	2 x 400 kVA
TS 073 (Sládkovičova)	1 x 630 kVA
TS 072 (Divadlo)	2 x 400 kVA

Tieto transformovne sú 22000/400/231 V a zásobujú celé UO 3 – Číneš. TS sú napojené slučkovým kábelovým vedením a to:

TS 071 z TS 121, slučka pokračuje do TS 072

TS 076 z TS 074, slučka pokračuje do TS 077

TS 077 z TS 076, slučka pokračuje do TS 078

TS 075 z TS 074, slučka pokračuje do TS 067

TS 074 z TS 073, slučajka pokračuje do TS 076

TS 073 z TS 072, slučaj pokračuje do TS 074 a TS 075

TS 072 z TS 071, slučka pokračuje do TS 073

Sekundárny rozvod je riešený káblovým vedením uloženým v zemi. Pre súčasný stav záťaže energetických zariadení tieto TS a rozvody VN a NN postačujú, okrem TS 073, ktoré je plne vyťažené. TS 076 neslúži pre napojenie verejného rozvodu NN. V ostatných TS je zaťaženie na 80% nožnej záťaže.

V UO 4 – Párovce na nachádzajú trafostanice s primárnym rozvodom 22 kV káblovým vedením pre zásobovanie rozvodu NN:

TS 097 (Párovce I.)	1 x 400 kVA
TS 092 (Párovce II.)	1 x 400 kVA
TS 096 (Štúrova „E“)	1 x 400 kVA
TS 093 (MŠ J. Kráľa)	1 x 400 kVA
TS 094 (85 b. j. PS)	1 x 400 kVA

Tieto transformovne sú 22000/400/231 V a zásobujú celé UO 4 – Párovce. TS sú napojené slučkovým kábelovým 22 kV vedením a to:

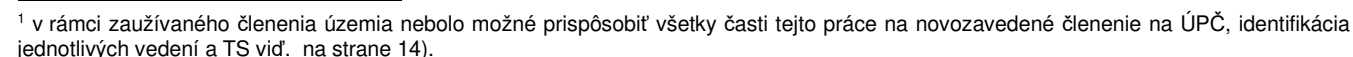
TS 097 z TS 096, slučka pokračuje do TS 098

TS 092 z TR rozvodňa – Sever, slučka pokračuje do TS 093

TS 96 z TS 093, slučaj pokračuje do TS 0097 a TS 094

TS 0093 z TS 0092, slučajka pokračuje do TS 0096

TS 094 z TS 096, slučaj pokračuje do TS 095





Sekundárny rozvod je riešený káblovým vedením uloženým v zemi. Pre súčasný stav záťaže energetických zariadení tieto TS a rozvody VN a NN. TS je zaťaženie na 80% nožnej záťaže.

V UO 7 – Pri Cintoríne sa nachádzajú trafostanice s primárnym rozvodom 22 kV káblovým vedením pre zásobovanie rozvodu NN:

TS 063 (ZNV.) 2 x 400 kVA

TS 062 (MÚ.) 2 x 400 kVA

Tieto transformovne sú 22000/400/231 V a zásobujú celé UO 7 – Pri Cintoríne. TS sú napojené slučkovým káblovým 22 kV vedením a to:

TS 0063 z TS 0064, slučka pokračuje do TS 062

TS 062 z TS 063, slučka pokračuje do TS 061

Sekundárny rozvod je riešený káblovým vedením uloženým v zemi. Pre súčasný stav záťaže energetických zariadení tieto TS a rozvody VN a NN. TS je zaťaženie na 70% nožnej záťaže + možnosť doplnenia TR v TS 062.

V UO 8 – Mlyny sa nachádzajú trafostanice s primárnym rozvodom 22 kV káblovým vedením pre zásobovanie rozvodu NN:

TS 079 (Chalúpková) 1 x 400 kVA

TS 078 (Mlyny.) 2 x 400 kVA – napojenie len Mlyny

TS 080 (KVSb.) 1 x 400 kVA

Tieto trafostanice sú 22000/400/231 V a zásobujú celé UO 8 – Mlyny. TS sú napojené smyčkovým kábelovým 22 kV vedením a to:

TS 079 z TS 078, slučka pokračuje do TS 080

TS 078 z TS 077, slučka pokračuje do TS 079

TS 080 z TS 079, slučka pokračuje do TS 0081 a TS 085

Sekundárny rozvod je riešený káblovým vedením uloženým v zemi. Pre súčasný stav záťaže energetických zariadení tieto TS a rozvody VN a NN. TS 080 je zaťaženie na 80% nožnej záťaže a TS 070 cca 65%.

V UO 10 – Pri Stanici sa nachádzajú trafostanice s primárnym rozvodom 22 kV káblovým vedením pre zásobovanie rozvodu NN:

TS 060 (Prednádražie) 1 x 400 kVA

TS 061 (Sl. Poistovňa) 2 x 400 kVA

Tieto transformovne sú 22000/400/231 V a zásobujú celé UO 10 – Pri Stanici. TS sú napojené slučkovým káblovým 22 kV vedením a to:

TS 060 z TS 059 (Pivovar), slučka pokračuje do TS 061

TS 061 z TS 0060, slučka pokračuje do TS 062 (MÚ)

Sekundárny rozvod je riešený káblovým vedením uloženým v zemi. Pre súčasný stav záťaže energetických zariadení tieto TS a rozvody VN a NN. TS 060 je zaťaženie na 100% nožnej záťaže a TS 061 cca 60%.

Podľa STN 332130 bol miestny bytový odber el. energie rozdelený do troch stupňov elektrifikácie. Bol určený podiel jednotlivých technológií v domácnostiach na odber podľa Pravidiel pre elektrifikačnú sústavu v stupňoch A, B, C.

Vo východiskovom roku 1998 sme vychádzali z predpokladu, že sídelný útvar Nitra je zaradený do stupňa elektrifikácie:

- elektrické varenie je u 25% z celkového počtu bytov so stupňov elektrifikácie „B“
- ohrev úžitkovej vody a vykurovanie bytov elektrickým spôsobom je u 15% bytov so stupňom elektrifikácie „C“
- zvyšný počet bytov 60% má základný stupeň „A“, to je elektrická energia, ktorá bude použitá pre osvetlenie a drobné el. spotrebiče, k rozvodu pohyblivým prídomom.

Občianska vybavenosť v sídle je základná zaťažujúca el. sieť mimo súčasné maximum bytov. Priemysel je v sídle zastúpený V UO 8 – Mlyny a UO 12 – Pod Kalváriou a každý je zásobovaný vlastnou TS.

2.2.2.4.4 Zásobovanie zemným plynom

Z hľadiska plynofikácie sa v CMZ nachádza rozsiahla sústava NTL a STL plynovodov vzájomne prepojených cez RS plynu a sčasti tvoriace izolované, na sebe nezávislé systémy. Časť plynovodov, vzhľadom na to, že plynovody v CMZ sú najstaršieho dáta je zastaralá, plynovody sú v prevažnej miere z rúr oceľových bezošových, akosť materiálu 11 353.O s pasívnou protikoroziou ochranou - dvojnásobnou izoláciou z asfaltových pásov. V teritóriu CMZ boli vykonané rekonštrukcie a výmeny jestvujúcich plynovodov. Predovšetkým pri rekonštrukcii Mostnej ulice, Schurmannovej ulice, Pešej zóny (Štefánikova trieda, Kupecká ulica, Radlinského ulica, Farská ulica), pri rekonštrukcii ulice Fraňa Mojtu a ďalších. Rekonštrukcie sú vykonávané v súlade s doteraz platným generelom plynofikácie mesta Nitry a SPP OZ Nitra ako aj aktuálnou situáciou a tlakových pomeroch na plynovodnej sieti, v závislosti na odberoch a životnosti jednotlivých plynovodov.

Strednotlaková sieť je prevádzkovaná bez vážnejších problémov, kde tlakové pomery sú dobré. Na nízkotlakové siete sú v lokalite Starého mesta v priestore IBV pri rieke a v lokalite nemocnice tlakové pomery v NTL rozvodoch na hranici 1,8 kPa a nižšie pričom v niektorých častiach dochádza k poklesu tlaku pod 1,5 kPa.

2.2.2.4.5 Zásobovanie teplom

V území CMZ sú jestvujúce väčšie lokálne zdroje tepla evidované v časti Staré mesto:

- objekte hradného komplexu,
- v objekte na Pribinovej ul. č. 3,
- v objekte Galérie F. Studeného,
- v objekte cirkevného úradu,
- v objekte Rímsko-katolíckeho Úradu.

Kotlové jednotky v uvedených zdrojoch tepla sú v prevádzke 16 až 34 rokov. V súčasnosti sú prevažne plynofikované. Vykazujú menšiu účinnosť a z prevádzkového hľadiska sú už opotrebované.

V časti Dolné mesto sú väčšie lokálne zdroje tepla v objektoch:

- Tesco,
- MŠ a gymnázium,
- Stápring,
- Štátne lesy a Piaristická ulica,
- bývalý hotel Slovan,
- Prvá komunálna banka,
- SEŠ na Kupeckej ulici,
- Dom módy na Štefánikovej ulici,
- Tekos na Farskej ulici,
- SŠP na Štefánikovej ulici a na Farskej ulici,
- a ďalších väčších objektoch.

Zdroje tepla sú plynofikované. Vo väčšine objektov sú zdroje v prevádzke viac ako 10 rokov a vykazujú menšiu energetickú účinnosť.

V časti Číneš sa nachádzajú lokálne väčšie tepelné zdroje v objektoch:

- ZEŽ na Štefánikovej ulici,
- Tlačiarne na Mojtovej ulici,
- Bytových domov a VÚB na Štefánikovej ulici,
- VÚB a ORBIS na Štefánikovej ulici,
- kino Palace na Radlinského ulici,
- Mestského kúpeľa,
- bývalej Okresnej odborovej rady na Mojtovej ulici,
- ČSOB a. s. na Mojtovej ulici (novostavba),
- ZŠ na Mojtovej ulici,
- a ďalších.

Zdroje v objektoch ČSOB, Tlačiarne, Kúpeľa sú nové alebo zrekonštruované a vykazujú dobrý technický stav – sú plynofikované. Ostatné zdroje vykazujú menšiu účinnosť a vyžadujú si rekonštrukciu alebo výmenu zariadenia (hlavne zar. na ZŠ Mojtovej, kino Palace, objekt bývalej Odborovej rady).

V časti územia okolo bývalých Mlynov sú väčšie lokálne zdroje tepla v objektoch:

- Krajského úradu,
- VŠ – Pedagogickej fakulty na Štefánikovej ulici (bývalá poliklinika),
- Domino,
- výrobný areál Mlynov – v súčasnosti zrušené,
- a ďalšie.

Uvedené zariadenia tepelných zdrojov sú prevažne v zlom technickom stave a vyžadujú si prinajmenšom generálnu opravu alebo výmenu zariadenia. Takmer všetky zdroje sú plynofikované.

V časti Prednádražie sú väčšie lokálne zdroje tepla v objektoch Službytu Nitra. Zdroje sú plynofikované a v súčasnosti si vyžadujú opravu, prípadne výmenu zariadenia.

V časti Predmostie sú väčšie lokálne zdroje tepla v objektoch:

- Službytu Nitra (bytové domy)
- bývalý ACZ
- bývalej Mototechny
- a ďalších

Prevažná časť zdrojov tepla je vyhovujúca, využívajú palivovú základňu zemný plyn.

Z iných centrálnych zdrojov sú zásobované bytové domy v časti Párovce (výhrevňa Párovce), menšie prevádzky sú zásobované z lokálnych malých domových plynových kotolní.

V roku 1984 bola vypracovaná rozvojová teplofikačná štúdia mesta Nitry, ktorá navrhovala koncepciu zásobovania teplom pre mesto Nitru z jadrovej elektrárne Mochovce diaľkovým horúcovodným napájačom v prepojení na špičkové zdroje – výhrevňa Chrenová a Párovce.

Táto rozvojová štúdia je v súčasnom období neaktuálna.



2.2.3 PROGNOZA ROZVOJA

2.2.3.1 Umelá štruktúra

2.2.3.1.1 Stavebná štruktúra

2.2.3.1.1.1 Priestorová profilácia

Správne, spoločenské a hospodárske funkcie mesta determinujú jeho územný a stavebný rozvoj, t. j. permanentný vývoj urbanistickej štruktúry. I keď v súčasnosti je stavebný rozvoj mesta nevýrazný, dá sa predpokladať, že v prvom štádiu bude stavebná činnosť orientovaná hlavne do oblasti rekonštrukčnej so zámerom zvyšovania štandardu jestvujúcich objektov. V ďalšom štádiu sa dá očakávať výraznejšie orientovanie stavebnej činnosti novej výstavby na voľných plochách, prelukách ale aj vo forme intenzifikačnej dostavby jestvujúcich stavebných štruktúr.

Stavebná činnosť sa bude najvýraznejšie prejavovať v polohe centrálnej časti mesta s funkčnou orientáciou prioritne do oblasti komerčných zariadení. Participácia mesta (štátu) v stavebnej činnosti bude orientovaná do polohy formovania verejných priestorov z aspektu ich technickej, funkčno-prevádzkovej a hlavne estetickej kvality.

2.2.3.1.1.2 Funkčná profilácia

V koncipovaní funkčného rozvoja sa vychádza zo širších územných a funkčných väzieb – určitých vstupov a predpokladov rozvoja v celosídlných súvislostiach.

V zásade máme na zreteli súvislosti:

- sídelných vzťahov (nadmestských, vnútromestských),
- dopravných vzťahov (nadmestský tranzit, vnútromestský tranzit),
- väzieb technickej infraštruktúry.

Širšie územné a funkčné väzby sú riešiteľné iba v kontexte celosídlnom a spätne determinujú alebo limitujú územné a funkčné riešenie určitej mestskej časti. Z tohoto hľadiska logicky sa vychádza zo schválenej koncepcie celosídlného rozvoja, z ktorej vyplynú vstupy, podklady a zásady v základnej koncepcijnej rovine pre riešenie jednotlivéj mestskej časti, t. j. aj centrálnej mestskej zóny.

Návrh funkčného využitia riešeného územia CMZ Nitra vychádza z podkladov súčasnej štruktúry mesta z poznania podmienok a z predpokladov možností rozvoja mesta a jeho centrálnej mestskej časti.

V sídelnej štruktúre je mesto Nitra klasifikované ako centrum nadregionálneho významu, ktoré bude plniť úlohu správneho, spoločenského, kultúrneho a hospodárskeho centra širšieho spádového územia – oblasti. Z administratívneho hľadiska plní funkciu krajského mesta – Nitrianskeho kraja.

Mesto Nitra ako významné spoločensko-hospodárske sídlo pôsobí svojou hospodárskou základňou, vytvoreným rozsahom a štruktúrou pracovných príležitostí ako dostredivé centrum dochádzky za prácou zo sídiel vidieckeho zázemia. S pracovnou dochádzkou možno spájať i mimopracovnú dochádzku, najmä v oblasti uspokojovania potrieb obchodno-obslužnej vybavenosti. I keď sa dá predpokladať v ďalšom období reprofiliácia hospodárskej základne sídla, možno naďalej predpokladať, že hospodárska základňa sídla bude aj v ďalšom období pokrývať časť nárokov obyvateľov na pracovnú príležitosť z okolitých sídiel, čo priamo súvisí aj s väzbou na vybavenostný potenciál hlavne v území CMZ.

V hospodárskej orientácii sídla v ďalšom období možno predpokladať výraznejší rozvoj terciálneho sektoru v oblasti komerčných činností (obchodno-obslužnej činnosti), podnikateľskej činnosti a špecifických odborných služieb – konzultačných informačných, peňažných a pod., ktoré budú priaznivo vplývať na štruktúru pracovných príležitostí a pôsobiť do určitej miery ako stabilizovaný faktor kvalifikovanej pracovnej sily, vzdelanostnú a sociálnu skladbu obyvateľov mesta.

Funkcia mesta ako správneho centra determinuje zvýšenú návštevnosť, čím narastá využiteľnosť vyšších a špecifických vybavenostných zariadení. Nie menej zanedbateľným je aj aspekt cestovného ruchu – vytvorením vhodných podmienok priamo v území mesta alebo v jeho okolí výrazne ovplyvní nárast návštevnosti mesta (hlavne v území centra) zo širšieho regiónu, republiky i zahraničia.

Základný prístup k formovaniu a koncipovaniu funkčného rozvoja územia CMZ vychádza z predpokladu, že rozvojové funkcie v priestore CMZ logicky determinuje už samotná poloha a hierarchia priestorov a ich špecifické podmienky a rozvojové predpoklady (možnosti). Významným fenoménom územia CMZ je jeho historické jadro, v rámci ktorého funkčná regenerácia, ale ja zhodnotenie jeho stavebnej štruktúry je jedným z určujúcich vstupov pre riešenie. V tomto prostredí predpokladáme značný rozvoj vybavenostnej funkcie, prítomnosť obytnej funkcie považujeme za žiadúcu, t. j. mala by byť zachovaná a úmerne rozvíjaná v pomere k potrebám rozvoja vybavenosti.

Rozvoj a funkčná regulácia základných funkčných zložiek v riešenom území CMZ vychádza z predpokladov na základe ktorých sa dajú formulovať nasledovné prognózne predpoklady:

a) Bývanie (obyvateľstvo)

Prehľad stavu a prognózný predpoklad rozvoja počtu bytov a obyvateľov v urbanistických (štatistických) obvodoch riešeného územia:

tab.: 3

Urbanistický(štatistický) obvod	1985 počet obyvateľov (počet bytov)	1991 počet obyvateľov (počet bytov)	Prognózný zámer
1. Horné mesto	135 (48)	193 (69)	205 (69)
2. Dolné mesto	1089 (418)	970 (369)	2167 (617)
3. Číneš	765 (318)	801 (330)	491 (439)
4. Párovce	160 (60)	140 (55)	439 (125)
7. Pri cintoríne	185 (68)	62 (531)	68 (714)
8. Mlyny	688 (189)	531 (189)	714 (203)
10. Pri stanici	1103 (409)	1010 (404)	1266 (360)
47. Predmostie	1474 (518)	1300 (512)	3040 (689)
Spolu	5599 (2028)	5115 (1990)	9790 (2622)

Údaje o počte obyvateľov a bytov do roku 1991 sú prevzaté z podkladov MsÚ Nitra a Okresného odd. Slovenského štatistického úradu (v urb. obvodoch č. 4,7) aproximatívne odvodené pre daný záber riešeného územia. Údaje o počte obyvateľov a bytov prognózneho zámeru sú orientačné, stanovené na základe:

- možností, daností a predpokladu úbytku a výstavby nových bytov v jednotlivých urbanistických štatistických obvodoch,
- podmienok rekonštrukcie, obnovy jestvujúceho bytového fondu s rozšírením bývania v podkrovných priestoroch,
- predpokladu zvýšenia obložnosti bytov v súvislosti s obmedzením novej bytovej výstavby a sociálno-ekonomickou situáciou (zvýšenie počtu cenзовých domácností).

b) Vybavenosť

Úvahy o tom, aké vybavenostné funkcie v území CMZ sa budú rozvíjať a posilňovať, smerujú k názoru, že by mali byť zastúpené vybavenostné zariadenia v celodennom cykle, v proporcionálnej skladbe, t. j. v širokej diverzifikácii vybavenostnej štruktúry.

V oblasti *obchodno-obslužnej činnosti* možno očakávať najsilnejšie tlaky na priestory, i keď v rámci tejto oblasti mechanizmu tržných vzťahov bude pôsobiť ako samoregulačný prvok v zmysle eliminácie konkurencie rovnakých činností na únosnú mieru, určité doporučená nájdu opodstatnenie. Svoje miesto v prostredí CMZ by mali mať malokapacitné atraktívne zariadenia (nie však len butikového typu), ktoré budú mať určitú väzbu na rozvojové ekonomické činnosti, lokálnu i regionálnu odbornú remeselnú a výrobnú tradíciu – rôzne úzko špecializované predajne, atraktívne štýlové vinárne a špecializované stravovacie zariadenia, ďalej ubytovanie zariadenia – štýlové hotely penziónového typu.

V oblasti *nevýrobných služieb* sa dá očakávať želaný pohyb. Mnohé z týchto zariadení by sa mali dosť do centra a jeho kontaktného územia hlavne vo väzbe na obytné časti prostredia.

V území centrálnej časti mesta by sa mali stabilizovať zariadenia *základného školstva* v miere potrebnom pre trvale bývajúce obyvateľstvo v tomto území. Potreba existujúcich predškolských zariadení v území centra bude determinovaná ako spoločensko-ekonomickými podmienkami, tak i vekovým zložením bývajúceho obyvateľstva. Na celkom jednoznačný názor možno vysloviť na stabilizáciu zariadení *stredného odborového školstva* hlavne v súvislosti s ich potrebou dovybavenia telovýchovnými priestormi (ihriská, voľné športové plochy, telocvične a pod.), pre ktoré hlavne v území centra mesta nie je možné vytvoriť adekvátne územno-priestorové podmienky. V tejto súvislosti doporučujeme prehodnotiť umiestnenie a rozvoj prevádzok týchto zariadení, prípadne ich premiestnenie do okrajových plôch centra, resp. CMZ alebo do polôh obvodových centier obytných zón. V území centra je možné rozvíjať školské a výchovné prevádzky charakteru jazykových škôl, hudobných škôl, škôl umeleckého charakteru a pod.

Výraznú iniciatívu v prostredí centra by mal mať rozvoj priestorovo nenáročných *kultúrno-spoločenských zariadení* – komorné formy, výstavné priestory, galérie, predajne umeleckých predmetov, umelecké ateliéry, priestory pre voľný čas (kluby, klubovne, kiná, divadlá, atď.). Ich rozvoj je možné podmiennečne viazať na inú funkciu (školsťvo, obchod, administratíva a pod.).

Rozvoj *správnej mestskej administratívy* sa predpokladá v polohe, v ktorej sú v súčasnosti tieto zložky umiestnené, t. j. v polohe Štefánikovej, Coborihu a Hodžovej ulice. V tejto polohe sú predpoklady pre sústredenie a rozvoj zariadení jednak mestskej správnej administratívy a jednak zariadení prevádzkovej, rezortnej a podnikateľskej administratívy hlavne v území súkromnej firmy POLYGON. Toto územie má podmienky a predpoklady pre komplexnú prestavbu s polyfunkčnou využiteľnosťou pre obchodno-obslužné a administratívno-prevádzkové zariadenia s doplnkovým bývaním. Rozvojové úvahy o funkčnej profilácii tohoto územia sa viažu na doriešenie a



rozvoj areálu autobusovej stanice. Prítomnosť tohoto dopravného zariadenia určitým spôsobom vymedzuje, resp. ohraničuje potenciálne rozvojové funkcie.

c) *Pracoviská*

Vlastné prevádzky vybavenosti poskytujú podstatnú kapacitu pracovných príležitostí pre bývajúcich obyvateľov. Popri rozvoji obchodno-obslužných zariadení (predajne, stravovacie zariadenia, služby, ubytovacie zariadenia) sa budú rozvíjať tiež špecializované odborné pracoviská – rôzne konzultačné, informačné, poradenské, sprostredkovateľské kancelárie a finančné ústavy, čím sa posilní funkcia územia aj ako miesta pracoviska, pre kvalifikovanú pracovnú silu, čo môže mať odraz v sociálnej štrukturalizácii denne prítomného obyvateľstva v tomto prostredí.

d) *Voľný čas a zotavenie*

Vlastné riešené územie je v tejto súvislosti treba vedieť v širších súvislostiach vo väzbe na zónu mestského parku a športových zariadení na Sihoti. Táto zóna tvorí základný územno-priestorový a funkčno-prevádzkový potenciál pre rozvoj organizovaných a neorganizovaných telovýchovno-rekreačných aktivít v centrálnej časti územia mesta a vyžaduje si riešenie na úrovni osobitnej dokumentácie.

V riešenom území CMZ je možné predpokladať nárast potreby zariadení pre trávenie voľného času, ktorú by mali zabezpečovať zariadenia kultúrnych, spoločenských, špecifických záujmových a zábavných foriem. V tejto súvislosti sa zvýšia nároky na oddychové priestory pre návštevníkov centra, predovšetkým v dotyku s exponovanými priestormi intenzívneho verejného spoločenského života. Základné zotavovacie a pohybové telovýchovné činnosti by mali byť zabezpečované v rozsahu základnej a každodennej potreby miestne bývajúcего obyvateľstva v rámci obytných priestorov (ihriská pre deti a mládež) a pre periodickú rekreačno-pohybovú telovýchovnú činnosť mládeže a dospelých v rámci CMZ v zariadeniach vyššej vybavenosti telovýchovného charakteru (telocvičňa, plavárne, fitness centrá a pod.). Pre krátkodobé rekreačné činnosti v území CMZ je žiaduce vytvoriť podmienky pre potreby 40% trvale bývajúcего obyvateľstva v CMZ.

2.2.3.1.2 *Doprava*

Územie centrálnej mestskej zóny je jedným z rozhodujúcich dopravných priestorov, kde sa stretávajú dopravné systémy cestnej, železničnej, pešej a cyklistickej dopravy. V tomto priestore má najvýraznejšie zastúpenie podiel cestnej a pešej dopravy, menší podiel tvorí železničná doprava a veľmi malý podiel má cyklistická doprava. V súčasnosti a v blízkej budúcnosti sa nepredpokladá realizácia vodnej nákladnej i osobnej dopravy. Letecká doprava nemá priamu spojitosť s riešeným územím centrálnej mestskej zóny.

Pre návrhové obdobie je predpoklad, že aj dlhodobý po ňom je dôležité v riešenom území CMZ zamerať pozornosť prioritne na riešenie cestnej, pešej a cyklistickej dopravy – okrajovo je nutné zohľadniť potreby a väzby na trasu železničnej dopravy, ktorá bude mať dlhodobý prioritne nadmestský význam. Dopravné systémy na území mesta sa budú rozvíjať z významného hľadiska v poradí:

- cestná doprava (IAD, NAD a MHD) – vnútorná a nadmestská,
- pešia doprava (pohyb) – vnútromestský,
- cyklistická doprava – vnútromestská a nadmestská,
- železničná doprava – nadmestská,
- letecká doprava – vnútroštátna a obmedzené medzištátna,
- vodná doprava – dlhodobý výhľadový zámer.

V súvislosti s cestnou dopravou je v území centrálnej mestskej zóny dosiahnuť dopravné riešenie, v ktorom sa realizujú len tie dopravné nároky, ktoré priamo súvisia s mestským životom v tomto území a jeho dopravnou obsluhou. Pokiaľ takéto riešenie nebude v určitom časovom horizonte možné, je nutné dopravný výkon nadmestského významu a medzi obvodové dopravné vzťahy nesúvisiace priamo s centrom mesta sústreďovať do kapacitných zberných komunikácií, ktoré sú situované mimo najatraktívnejších priestorov centra mesta.

V exponovaných priestoroch centra mesta sa predpokladá podľa aktuálnych podmienok, možnosť a potreby rozširovať priestor pešej zóny s diferencovanými priestormi s prioritou pešieho pohybu a v integrácii pešieho nutného dopravného obslužného prístupu vrátane mestskej hromadnej dopravy.

Zámery počítajú s vytvorením podmienok pre cyklistickú dopravu i napriek tomu, že tento druh dopravy nemá v meste tradíciu a má obmedzené vhodné podmienky iba v určitých častiach mesta.

2.2.3.1.3 *Technická vybavenosť*

2.2.3.1.3.1 *Zásobovanie pitnou vodou*

Ciele a zámery v oblasti zásobovania vodou sa týkajú celého sídla Nitra. Jedná sa predovšetkým o doplnenie vodných zdrojov rozšírením „Diaľkového prívodu Nové Zámky - Vrábľa“, dobudovaním výtlačného potrubia Černík - Janíkovce v úseku Veľký Cetín - vodojem Janíkovce 2 x 20000 m³. Vybudovanie čerpacej stanice pri vodojeme, výtlak do vodojemu Hrnčiarovce a rozšírenie akumulácie Hrnčiarovce o 2500 m³. K vodojemu Janíkovce vybudovať prepojujacie potrubie na vodovodnú sieť mesta. Vybudovaním týchto investícií bude mesto Nitra zásobované vodou z väčšej časti z vodného zdroja Gabčíkovo, dopĺňať sa bude z diaľkovodu Jelka - Galanta - Nitra. Tieto rozvojové zámery v podstatnej miere zlepšia podmienky pre zásobovanie vodou CMZ.

2.2.3.1.3.2 *Odvádzanie a čistenie odpadových vôd*

Prvoradým cieľom a podmienkou rozvoja ktorejkoľvek časti mesta je dobudovanie a spustenie do prevádzky novej ČOV. S tým súvisí aj pripravovaná výstavba čerpacej stanice odpadových vôd zo zberača „A“ na pravej strane do zberača „H“ na ľavej strane rieky a rekonštrukcia a rozšírenie mestskej ČOV.

2.2.3.1.3.3 *Zásobovanie plynom*

SPP OZ Nitra nešpecifikoval žiadne zámery pre rozvoj plynovodnej siete na území CMZ Nitra.

2.2.3.1.3.4 *Zásobovanie elektrickou energiou*

ZE OZ Nitra nešpecifikoval žiadne zámery pre rozvoj elektrifikačnej siete na území CMZ Nitra.

2.3 VÄZBY VYPLÝVAJÚCE Z RIEŠENIA A ZÁVÄZNEJ ČASTI ÚPNO MESTA NITRA

ÚPN CMZ Nitra vychádza z návrhu ÚPNO mesta Nitra v systéme sídelných väzieb a akceptuje základnú urbanistickú koncepciu funkčného a priestorového využitia plôch územia CMZ. ÚPNO mesta Nitra vo vymedzenom území CMZ v základnej urbanistickej koncepcii požaduje:

- rešpektovať vymedzené územie a zásady ochrany MPR,
- rešpektovať vymedzené územie a zásady ochrany pamiatkovej zóny,
- akceptovať vymedzenie ochranného pásma MPR a zásady stanovené pre stavebnú činnosť v území ochranného pásma,
- zachovať objekty pamiatkového významu zapísané a navrhnuté na zapísanie do Ústredného zoznamu pamiatkového fondu a rešpektovať pokyny a požiadavky Pamiatkového úradu,
- rešpektovať požiadavky na zachovanie priehľadov v interiéri mesta a siluetárnych dominánt,
- v polohe Horného mesta v celom území a v polohe Dolného a Nového mesta v priestoroch ulíc Mostná, Farská, Štefánikova a v ich kontaktnom území umiestňovať prioritne funkcie vybavenosti mestského a nadmestského významu – prípustná je polyfunkcia s bývaním v podiele max. 40%, zástavbu umiestňovať v kompaktnej uličnej zástavbe do 4.NP v celej šírke parcely,
- v ostatnom vymedzenom území CMZ umiestňovať vybavenosť v polyfunkcii s bývaním – prípustné je umiestnenie čistej funkcie bývania, zástavbu umiestňovať v kompaktnej alebo voľnej forme do 4.NP,
- rešpektovať koncepciu verejných priestorov vo forme ulíc a námestí a ich navrhované funkčné využitie:
- podmienky pre dominantnosť pešieho pohybu riešiť prioritne v priestoroch Horného mesta, Dolného mesta v priestoroch Župné námestie, Svätoplukove námestie, ulica Štefánikova, Kupecká, Farská, Radlinského, Školská, Pri synagóge, Palárikova,
- podmienky pre dominantnosť dopravného pohybu riešiť v priestoroch ulíc Mostná, Ďurkova, Párovská, Štúrova, Wilsonovo nábrevie, ČSL armády, Richtára Peregrína, Coborího, Cintorínska, Staničná v kategórii hlavných zberných dopravných komunikácií – dopravného okruhu v CMZ vo funkčnej triede C1 v kategórii MO 8-12/40,
- v ostatných uličných priestoroch riešiť podmienky pre integrovaný obslužný prístupový dopravný pohyb a peší pohyb,
- v priestoroch ulíc a hlavne v priestoroch s prevahou pešieho pohybu riešiť podmienky pre umiestnenie stromovej zelene,
- rešpektovať vymedzené verejnoprospešné stavby na území CMZ označené v ÚPNO mesta Nitra ako:
- 1.34 Palánok – rozšírenie komunikácie C1 MO 8-12/40
- 1.36 prestavba areálu autobusovej stanice a realizácia novej výpravnej budovy
- 1.38 úprava križovatky Štefánikova – Richtára Peregrína a ČSL armády.

V záväznej časti k ÚPNO mesta Nitra vyhlásenej VZN sú definované záväzné podmienky pre riešené územie v tomto rozsahu:

Záväzné regulatívy funkčného a priestorového usporiadania územia

V oblasti usporiadania územia a rozvoja sídelnej štruktúry:

- Podporovať rozvoj krajského mesta Nitra ako centra osídlenia nadregionálneho významu.
- Formovať rozvoj urbanistickej štruktúry mesta pomocou koncepčných prvkov:
 - a) urbanistických – priestorovo funkčných celkov,
 - b) urbanistických centier,
 - c) urbanistických osí,
 - d) urbanistických dominánt.
- Formovať a podporovať rozvoj priestorovo funkčných celkov urbanistického typu usporiadaných do hierarchickej štruktúry, ktorá tvorí základné usporiadanie mesta:
 - urbanistické celky celomestského charakteru (PFCelok Horné mesto, PFCelok Dolné mesto, PFCelok Nové mesto),
- Formovať a podporovať rozvoj urbanistických centier usporiadaných do hierarchickej štruktúry:



- celomestské (hlavné mestské) centrum tvoria PFCelky Horné mesto, Dolné mesto a Nové mesto,
- Formovať a podporovať urbanistickú dominantu celomestského charakteru Nitriansky hrad a Horné mesto, a pamiatkovo chránené pohľady a pohľadové kužely na Nitriansky hrad a Horné mesto.
 - Usmerňovať rozvoj priestorového usporiadania zástavby:
mestskej – kompaktnej uličnej nízkopodlažnej pre PFCelok Horné mesto a Dolné mesto, Kalvária (územie Pamiatkovej zóny v Nitre),
 - Lokalizovať a podporovať v primeranom rozložení podľa definovanej koncepcnej štruktúry mesta:
 - a) vybavenostné funkcie nadmestského charakteru – komerčné malokapacitné prevádzky najmä v rámci celomestského centra,
 - b) vybavenostné funkcie nadmestského charakteru - komerčné veľkokapacitné prevádzky najmä v polohách hlavných mestských urbanistických osí,
 - c) vybavenostné funkcie nadmestského charakteru – nekomerčné prevádzky najmä v polohách celomestského centra, prípadne mestských centier resp. podľa špecifických požiadaviek jednotlivých funkcií,
 - d) vybavenostné funkcie základného charakteru – rovnomerne v rámci všetkých úrovní urbanistických centier tak, aby bola vytvorená sieť základnej vybavenosti v primeranej pešej dostupnosti.
 - Pre podrobnejšie priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia obstaráť a schváliť územný plán zóny: pre PFCelok Horné mesto, Dolné mesto a Nové mesto ako územný plán centrálnej mestskej zóny.

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

- Rešpektovať a podporovať biocentrá:
miestneho významu (Hradný vrch, kanále, Mestský park,
- Rešpektovať a podporovať biokoridory:
nadregionálneho významu (rieka Nitra),
- Pri rozvoji zástavby mesta rešpektovať a podporovať:
zachované kultúrne dedičstvo vo forme ucelených urbanistických súborov ako sú Mestská pamiatková rezervácia Nitra (MPR Nitra), Pamiatková zóna Nitra (PZ Nitra) a ich ochranné pásma, ako aj jednotlivé stavebné objekty (Národná kultúrna pamiatka Nitriansky hrad, kultúrne pamiatky zapísané a navrhované na zápis do Ústredného zoznamu *pamiatkového fondu*),

V oblasti rozvoja občianskej vybavenosti územia:

- Vytvárať územné podmienky pre rozvoj kultúrnych zariadení:
vyššieho a špecifického charakteru v rámci celomestského centra prípadne mestských centier, základného charakteru v rámci jednotlivých urbanistických center.
- Vytvárať územné podmienky a podporovať rozvoj športovo-rekreačných zariadení:
vyššieho a špecifického charakteru s lokalizovaním v rámci tzv. športovo - rekreačných zón Sever - mestský park s výhľadovým rozšírením na ľavý breh rieky Nitra.
- Rezervovať plochu pre vybudovanie objektu kultúrno-spoločenského centra mesta Nitry v polohe Svätoplukovho námestia v Nitre (priestor vymedzený Krížnou ul., Mostnou ul. a Divadlom Andreja Bagara v Nitre).
- Podporovať transformáciu zariadení sociálnych služieb, ich rekonštrukciu a modernizáciu a zvyšovanie kvality služieb .

V oblasti rozvoja technickej infraštruktúry:

- Zásobovania mesta elektrickou energiou:
podporovať postupnú kabelizáciu vzdušných vedení 22kV 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 v zmysle územno-plánovacej dokumentácie.
- Zásobovania mesta plynom:
podporovať postupnú realizáciu a rekonštrukciu regulačných staníc a rozvodov plynovodov v súlade s potrebami realizácie novej zástavby, alebo podľa vzrastu spotreby v zmysle územno-plánovacej dokumentácie.
- Zásobovania mesta teplom:
preferovať napojenie jestvujúcej a novej zástavby v dosahu CSZT na tento systém.
- 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 v zmysle územno-plánovacej dokumentácie.
- Rešpektovať ochranné pásma zariadení a vedení verejných inžinierskych sietí.
- Rešpektovať ochranné pásma vodných tokov.

V oblasti rozvoja dopravnej infraštruktúry:

- Sieť mestských cestných komunikácií organizovať a podriaďiť systému nadradenej cestnej siete s vytvorením efektívneho prepojenia na vnútornú organizáciu cestných komunikácií systémom:

- a) vonkajších mestských dopravných privádzačov (západný, severný, južný, východný),
- b) vnútorných mestských dopravných privádzačov (Chrenovský, Klokočinský, Šindolský, Krškanský),
- c) vytvorenia stredného dopravného okruhu, prepájajúceho urbanistické centrá mestského významu
- d) vytvorenia vnútorného dopravného okruhu pre zachytenie dopravy mimo dopravne tlmeného centra mesta, slúžiaceho pre dopravnú obsluhu a zásobovanie centrálnej mestskej zóny a trasovanie liniek MAD v trase ulíc: Wilsonovo nábrežie, Mostná, Ďurkova, Párovská, (Palánok s výhľadovou možnosťou priečného prepojenia v polohe Štúrovej ul.), úsek Štúrovej medzi križovatkami Párovská - Cintorínska, Cintorínskej ul., Coboriho ul., Ul. Československej armády.
- Prepojovacia komunikácia Hodžovej ul. a Akademickkej ul. vrátane mostného objektu – vybudovanie novonavrhovanej komunikácie k dopravnému prepojeniu PFCelku Agrokomplex a PFCelku Nové mesto.
- Prepojovacia komunikácia Krškany – Hodžova ul. – vybudovanie novo navrhovanej komunikácie k dopravnému prepojeniu PFCelkov Horné Krškany a Dolné Krškany s PFCelkom Agrokomplex.
- Prepojovacia komunikácia Novozámocká ul. – Hodžova ul. – rozšírenie jestvujúcich komunikácií Priemyselnej ulice a Wilsonovho nábrežia.
- Prepojovacia komunikácia severný obchvat – Lúky – vybudovanie novo navrhovanej komunikácie prepájajúcej územie výhľadovo navrhované na zástavbu, situované na ľavom brehu rieky Nitry v PFCelku Lúky.
- Prepojenie a rozšírenie miestnej komunikácie Staničnej ul. – v PFCelku Nové mesto v súvislosti so zaradením do vnútorného dopravného okruhu mesta.
- Riešenie bezkonfliktného prechodu chodcov – Štúrova ulica, lokalita pri OD Tesco.
- Rozšírenie ulice Palánok – v PFCelku Nové mesto v súvislosti so zaradením do vnútorného dopravného okruhu mesta, vrátane križovatky s Mariánskou ul., Párovskou ul. a Ďurkovou ul.
- Podporovať realizáciu hromadných parkovacích objektov v rámci centrálnej mestskej zóny.
- Zabezpečiť v rámci novej zástavby na území mesta riešenie potrieb normového parkovania na vlastnom pozemku.
- Vytvoriť v rámci PFCelkov Horné mesto, Dolné mesto, Nové mesto ucelený systém pešej zóny pre plnohodnotný rozvoj celomestského centra.
- Podporovať cykloopravu a realizáciu cylistických trás, podľa ucelenej koncepcie rozvoja cyklistickej dopravy. Vytvoriť podmienky pre bezkolízny kontakt cyklistov s motorovými vozidlami.
- Riešiť prestavbu areálu autobusovej stanice v Nitre a realizáciu novej výpravnej budovy.
- Úprava a rozšírenie križovatky Štefánikova ul. – Ul. Richtára Peregrína a úprava parametrov Ul. Československej armády.

Verejnoprospešné stavby spojené s realizáciou uvedených záväzných regulatívov

V oblasti cestnej dopravy:

- Prepojovacia komunikácia Hodžovej ul. a Akademickkej ul., vrátane mostného objektu – novo navrhovaná komunikácia k dopravnému prepojeniu PFCelku Agrokomplex a PFCelku Nové mesto (VPS 1.6).
- Prepojovacia komunikácia Novozámocká ul. – Hodžova ul. – rozšírenie jestvujúcej komunikácie Wilsonovho nábrežia (VPS 1.9).
- Prepojenie a rozšírenie miestnej komunikácie Staničnej ul. – v PFCelku Nové mesto v súvislosti so zaradením do vnútorného dopravného okruhu mesta (1.26).
- Rozšírenie ulice Palánok - v PFCelku Nové mesto v súvislosti s výhľadovým zaradením do vnútorného dopravného okruhu mesta, vrátane križovatky s Mariánskou ul., Párovskou ul. a Ďurkovou ul. (VPS 1.34).
- Prestavba areálu autobusovej stanice v Nitre a realizácia novej výpravnej budovy (VPS 1.36).
- Úprava a rozšírenie križovatky Štefánikova ul. – Ul. Richtára Peregrína a úprava parametrov Ul. Československej armády (VPS 1.38).

2.4 LIMITY VYUŽITIA ÚZEMIA

2.4.1 LEGISLATÍVNE PLATNÉ DOKUMENTY, ZÁSADY A ZÁMERY

Z platných legislatívnych dokumentov riešenie rešpektuje Zákon o vyhlásení hradného areálu za Národnú kultúrnu pamiatku, uznesenie vlády SSR o vyhlásení mestskej pamiatkovej rezervácie Nitra a vyhlášku Okresného úradu v Nitre o vyhlásení pamiatkovej zóny Nitra (podrobný zoznam viď. LEGISLATÍVNE PODKLADY na strane 46). Z uvedených legislatívnych dokumentov vyplývajú nasledovné záväzné podmienky a pokyny.

2.4.1.1 Mestská pamiatková rezervácia Nitra

2.4.1.1.1 Predmet ochrany

Predmetom ochrany je celková historická urbanistická štruktúra mesta s osobitým dôrazom na jednotlivé pamiatkové objekty na území vlastnej pamiatkovej rezervácie (Horného mesta) a na významné prvky urbanistickej skladby v rámci ochranného pásma a širšieho okolia mesta. Predmetom zvýšenej ochrany sú najmä:



- a/ areál hradu (národná kultúrna pamiatka);
- b/ jednotlivé pamiatkové objekty zapísané v Ústrednom zozname pamiatkového fondu;
- c/ objekty pamiatkového záujmu dotvárajúce prostredie rezervácie a ochranného pásma;
- d/ archeologické lokality na území mesta a miesta s predpokladanými archeologickými nálezmi;
- e/ historický pôdorys mesta, parcelácia, uličné čiary, hmotová a výšková skladba jednotlivých objektov a celého priestoru;
- f/ konfigurácia terénu s dominantným postavením hradného kopca;
- g/ historická zeleň, drobná architektúra a výtvarné dotvorenie priestoru rezervácie a ochranného pásma;
- h/ zachovanie typických priehľadov a pohľadových kužeľov na jednotlivé objekty a dominanty s cieľom zachovania historickej panorámy a siluety mesta.

2.4.1.1.2 Vymedzenie MPR a ochranného pásma rezervácie

a/ **Územie pamiatkovej rezervácie** sa vymedzuje polygónovým bodom (ďalej PB) č. 155 na Župnom námestí (názvy ulíc a verejných priestorov oproti vládnemu uzneseniu aktualizujeme) č. parcely 7040. Od tohoto bodu smeruje hranica k PB č. 154 a č. 153 po parcele č. 7041. Po Jesenského ulici prechádza až k PB č. 561, kde sa stáča k PB č. 574 a PB č. 50. Pokračuje po Podzámskej ulici k PB č. 17, 16, 15. Od tohoto bodu pozdĺž parcely č. 310, 312 až k parcele 314/5 a k PB č. 5 na rohu Farskej ulici a Župného námestia. Pretína Farskú ulicu smerom k parcele č. 981, pozdĺž nej prechádza až do rohu a späť k východnému polygónovému bodu č. 155, kde sa spája so začiatkom hranice a uzatvára územie pamiatkovej rezervácie (viď. mapa 13).

b/ **Územie ochranného pásma** sa vymedzuje od bývalého nám. 1. mája (priestor pred budovou krajského súdu) severne po ulici Palánok na Ďurkovu ulicu, Vikársku, križuje ulicu J. Kráľa a po parcele 2961/1 prechádza k rieke Nitra. Po jej toku postupuje až k potoku Dobrotka. Vedľa prítoku potoka Dobrotka, na pozemku Pod dražovskou cestou prechádza k Dražovskej ulici, ktorú pretína a pokračuje (Šafárikovou cestou - dnes už nie je pomenovaná) až k hranici krajinného priestoru Zobor. Severnú časť hranice ochranného pásma vytvára hranica tohoto krajinného priestoru Zobor. Pri Sokolom vrchu sa stáča dole smerom južným k Martinskej doline, pozdĺž ktorej ide k Metodovej ulici a po nej k Jeleneckej ulici. Po Jeleneckej a Dobšinského ulici k mostu z Mostnej ulice, otáča sa dole južným smerom a pokračuje po toku rieky Nitra smerom k druhému mostu zo Štúrovej ulice. Tu sa stáča na západ a po tejto ulici ide k východnému bodu.

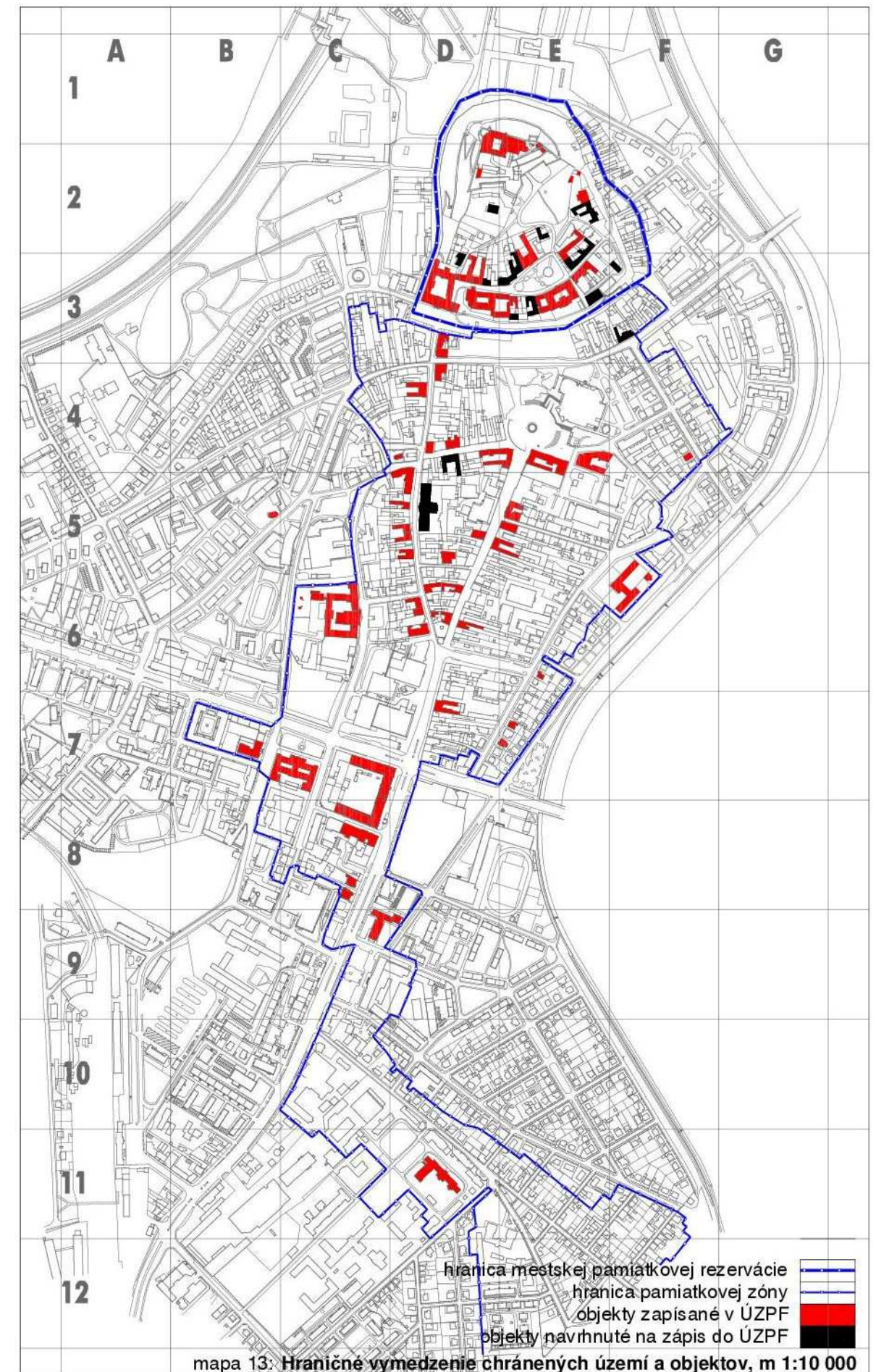
2.4.1.1.3 Podmienky pre stavebnú a hospodársku činnosť

A/ na území rezervácie:

- a) Pamiatkové objekty a objekty pamiatkového záujmu budú sústavnou stavebnou údržbou zachovávané v dobrom stave, aby sa zvýraznil pamiatkový i spoločenský význam rezervácie.
- b) Stavebné, technické, architektonické úpravy pamiatkových objektov sa môžu vykonať len v súlade s koncepciou záchrany, obnovy a využitia rezervácie s cieľom zachovania ich hmotnej podstaty, primeraného využitia a ďalšieho zhodnotenia ich výtvarnej a dokumentačnej funkcie.
- c) Stavebná činnosť v rezervácii má zachovávať, upravovať, obnovovať a dotvárať hlavné priestory, objekty i súbory objektov, vo vzťahu k pôvodnému pôdorysu, parcelácii, interiéru obce, hmotnej skladbe, výškovému zónovaniu a k širšiemu prostrediu a okolitej prírode.
- d) Všetky úpravy interiéru rezervácie, hlavne verejného osvetlenia, reklamných zariadení a pod. musia byť v súlade s architektonickým a výtvarným výrazom historického prostredia.
- e) Objekty v rezervácii je možné využívať iba spôsobom, ktorý zodpovedá ich povahe, pamiatkovej hodnote a stavebno-technickému stavu, v súlade so zásadami určenými odbornou organizáciou pamiatkovej starostlivosti.
- f) Vyhlásením mestskej pamiatkovej rezervácie nie sú dotknuté majetkovo-právne vzťahy.
- g) Všetky zásahy a činnosti týkajúce sa záchrany, obnovy a užívania rezervácie a jednotlivých objektov musia sa vykonávať v súlade s podmienkami a stanoviskami Pamiatkového úradu.

B/ na území ochranného pásma:

- a) Zachovávať pamiatkové objekty sústavnou údržbou v dobrom stave a zabezpečovať ich primerané využitie v súlade s koncepciou rozvoja mesta a v súlade s vypracovanou a schválenou územno-plánovacou dokumentáciou.
- b) Úpravu objektov, najnutnejšiu novú výstavbu, úpravy terénne, komunikačné a iné (najmä na území tzv. Dolného mesta) je možné vykonávať len v súlade s podmienkami určenými Pamiatkovým úradom.
- c) Nová výstavba na území ochranného pásma musí dotvárať historický a architektonický charakter mesta a musí byť hodnotným výrazom súčasnej urbanisticko-architektonickej tvorby.
- d) Kompozičné a výškové usporiadanie výstavby nesmie v diaľkových pohľadoch a najmä v určených charakteristických pohľadových kužeľoch rušivo ovplyvňovať charakteristické dominanty, panorámu a siluetu historického mesta a predovšetkým hradu a hradného kopca.
- e) Všetky zásahy a činnosti týkajúce sa Mestskej pamiatkovej rezervácie a jednotlivých objektov na jej území musia rešpektovať Zásady ochrany mestskej pamiatkovej rezervácie v Nitre, aktualizované v roku 2011, ktoré nadobudli účinnosť dňa 1.1.2012.





2.4.1.1.4 Perspektívy rozvoja a využitia rezervácie

Vyhlásením MPR sa sleduje predovšetkým záchrana hodnotného pamiatkového fondu a jeho vhodné využitie v rámci súčasných podmienok rozvoja mesta. Popri využitíu na pôvodné cirkevné účely je potrebné predovšetkým postupne zabezpečiť zmenu využitia pre kultúru, muzeálne, spoločenské a turistické využitie.

Územie ochranného pásma, predovšetkým Dolného mesta, sa bude využívať predovšetkým pre rozvinutie jednotlivých administratívnych, kultúrno-spoločenských, správnych a ďalších príslušných funkcií veľkomestského centra a strediska regiónu s príslušným rozvojom obchodu, služieb a bývania pri dodržaní charakteru historického jadra Dolného mesta.

2.4.1.1.2 Pamiatková zóna Nitra

2.4.1.1.2.1 Predmet ochrany v pamiatkovej zóne

Predmetom ochrany v pamiatkovej zóne je najmä:

- historický pôdorys a jemu prislúchajúca priestorová a hmotová skladba, zachovaný historický mestský interiér,
- pôdorysná parcelácia, uličné čiary, merítka, štruktúra a výškové zónovanie historickej zástavby,
- historická panoráma, hlavné urbanistické dominanty v rámci interiéru mesta i diaľkové pohľady,
- prírodné a krajinárske zázemie,
- zelen,
- historický stavebný fond, ktorý tvoria objekty zapísané v Ústrednom zozname pamiatkového fondu a objekty dotvárajúce prostredie historického jadra.

2.4.1.1.2 Hranica pamiatkovej zóny

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

Východiskovým bodom je severný okraj parcely 1063 na rozhraní ulíc J. Kráľa a Novej ulice. Odtiaľ hranica sleduje východný okraj parciel 1062, 1061 až 1049/1 na Novej ulici, kde odbočuje juhovýchodným smerom

po Schurmannovej ulici až po parcelu 976 na Schurmanovej ulici. Tu prechádza kolmo na ulicu J. Kráľa a postupuje po juhovýchodnom okraji až po východiskový bod

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

Východiskovým bodom hranice je severný roh parcely 294/2. Z neho prechádza hranica popisovaná v smere hodinových ručičiek po východných hraniciach parciel 294/2, 294/1 a 294/4. Z juhovýchodného rohu parcely 294/4, na styku s parcelami 290 a 1581/4 pokračuje hranica smerom juhozápadným po južných hraniciach parciel 294/4, 295, 296, 302, 303/1-2, 304. Z jej juhozápadného rohu pretína smerom juhovýchodným parcelu 1581/4 (Mostná) a priamo prechádza do juhozápadného rohu parcely 1607/1 a jej styku s parcelou 1606 (Kmeťkova). Odtiaľ vedie po západnej hranici parcely 1607/1 do jej juhozápadného rohu. V ňom sa stáča smerom severovýchodným po severnej hranici parcely 1607/2. Obchádza ju ďalej juhovýchodným smerom a pokračuje juhovýchodným smerom po východných hraniciach parciel 1609/2, 1609/1, 1610, 1613, 1614, 1617/1, 1618, 1719 – 1717, 1714/1, 1712, 1713, 1714/2, 1620/7, 1620/6, stáča sa smerom východným po severnej hranici 1619/2 a v jej východnom rohu sa stáča po jej východnej hranici južným smerom, prechádza na severnú hranicu 1620/7 východným smerom a po jej východnej hranici sa stáča smerom južným. Z juhovýchodného rohu parcely 1620/7 pokračuje západným smerom po jej južnej hranici a ďalej pokračuje západným smerom po južných hraniciach parciel 1705 – 1707. Z juhozápadného rohu parcely 1705 priamo pretína parcelu 1606 (Kmeťkova) do juhovýchodného rohu parcely 1739. Odtiaľ pokračuje smerom západným po južných hraniciach parciel 1739, 1740, 1741/1, 1747/6, 1747/1, 1746/1, 1746/3, 1770/1 (Sládkovičova) až do jej styku s parcelou 1769/1. Prechádza ďalej po východnej a južnej hranici parcely 1769/1 až do jej styku s parcelou 1748/2 (Fraňa Mojtu). Stáča sa východným smerom po severnej hranici parcely 1748/2 (Fraňa Mojtu) až do jej styku s parcelou 1764/1. Z tohto bodu smeruje južným smerom do severného rohu parcely 1778, pričom priamo pretína parcelu 1748/1 (Fraňa Mojtu). Ďalej vedie juhozápadným smerom po južnej hranici parcely 1748/2 (Fraňa Mojtu) až po severovýchodný roh parcely 1783. Po jej východnej hranici sa stáča juhovýchodným smerom a pokračuje po východnej hranici parcely 1782. Stáča sa západným smerom po jej južnej hranici a pokračuje po južnej hranici parcely 1786 a 1787 (Andreja Šulgana). Pokračuje smerom severozápadným po juhozápadnej hranici parcely 1787 až do jej styku s parcelou 1791. Ďalej prechádza juhozápadným smerom po južných hraniciach parciel 1791, 1799, 1807, 1806, 1809. Z južného rohu parcely 1809 priamo smerom západným pretína parcelu 1811 do juhovýchodného rohu parcely 1816 a smerom juhozápadným sleduje jej východnú hranicu. Prechádza na východnú a juhozápadnú hranicu parcely 1819 a pokračuje severozápadným smerom po juhozápadnej hranici parcely 1820. V jej styku s parcelou 1748/2 (Fraňa Mojtu) sa stáča smerom juhozápadným a prechádza do severného rohu parcely 1827. Odtiaľ sa stáča smerom juhovýchodným po severovýchodných hraniciach parciel 1827, 1825 a 1824. Pokračuje juhozápadným smerom po juhovýchodných hraniciach parciel 1824, 1833, 1834, 1845-48, 1850, 1861, 1869, 1870, 1869, 1872, 1879/1-2, 1882/1, 1882/3, 1882/2. V jej južnom rohu sa stáča po jej južnej hranici smerom západným a pokračuje po južných hraniciach parciel 1881, 1748/2 (Fraňa Mojtu), mení sa na severovýchodný smer po východnej a severnej hranici parcely 1418/2 a pokračuje južným smerom po východnej hranici parcely 1419. V jej juhovýchodnom rohu sa stáča západným smerom po jej južnej hranici a pokračuje po východnej a južnej hranici parciel 1422/2 a 1414. Z juhozápadného rohu parcely 1414 prechádza priamo smerom južným do severovýchodného rohu parcely 2039/1 (Štefánikova trieda), pričom pretína parcelu 1883/10 (Štúrova). Ďalej pokračuje po východnej hranici 2039/1 (Štefánikova trieda) až po jej styk s parcelou 2012. Odtiaľ sa stáča smerom východným po severných hraniciach parciel 2012 a 2014. Pokračuje smerom južným po východnej hranici parciel 2014, 2010 a 2007. Z juhovýchodného rohu parcely 2007 pokračuje smerom východným po severnej hranici parcely 1951 (Richtára Peregrína) až po jej styk s parcelou 1990. Z tohto bodu prechádza priamo južným smerom do severovýchodného rohu parcely 1912 a odtiaľ pokračuje južným smerom po východných hraniciach parciel 1912, 1913, 1912, 1909. Z južného rohu parcely 1909 prechádza priamo do východného rohu parcely 2901, pričom pretína parcelu 1914 a 1906/1 (Hodžova). Ďalej pokračuje juhozápadným smerom po juhovýchodnej hranici parcely 2901 a 2900/1 až do styku s parcelou 2907. Stáča sa juhovýchodným smerom po východnej hranici parcely 2907, 2904, 2909, 2908, 2910, 2911. Z východného rohu parcely 2911 prechádza priamo do severného rohu parcely 3435, pričom pretína parcely 2916/2 (chodník), 2916/1 (Spojovacia) a 2916/3 (chodník). Ďalej pokračuje smerom juhovýchodným po východných hraniciach parciel 3435, 3436, 3445, 3446/1, 3448, 3456, 3458, 3415, 3412, 3409/1. Z východného rohu parcely 3409/1 prechádza priamo do severného rohu parcely 3395, pričom pretína parcelu 3407 (Kluchova). Pokračuje juhovýchodným smerom po severovýchodných hraniciach parciel 3395, 3396, 3379, 3378, 3376/1, 3375. Z východného rohu parcely 3375 pokračuje priamo do severného rohu parcely 3368, pričom pretína parcelu 3372 (Riečna ul.). Zo severného rohu parcely 3368 pokračuje juhovýchodným smerom po severných hraniciach parciel 3368, 3347, 3346, 3345/1 až do styku s parcelou 3344 (Mariánska). Z juhovýchodného rohu parcely 3345/1 priamo prechádza do severného rohu parcely 3331, pričom pretína parcelu 3344 (Mariánska). Ďalej pokračuje juhovýchodným smerom po severných hraniciach parciel 3331, 3309 a smerom severným po západných hraniciach parciel 3307 a 3305. V severnom rohu parcely 3305 sa stáča smerom východným po jej severnej hranici a ďalej prechádza po severných hraniciach parciel 3303 (Robotnícka), 3301, 3264 a 3262. Z východného rohu parcely 3262 prechádza priamo do severného rohu parcely 3229 a pokračuje po jej severnej hranici, po severnej a východnej hranici parcely 3230 a po východnej hranici 3229, 3233, 3235, 3234. Stáča sa smerom juhozápadným a vedie po východných hraniciach parciel 3234, 3238/2, 3240, 3242/2 3244/1, 3246, 3248, 3251, 3254 až do bodu styku s parcelami 3708 (Kraskova) a 2889 (Kasalova). Stáča sa smerom na juh po západnej hranici parcely 3708 (Kras-



kova) a na západ po severnej hranici parcely 3707 (Stračia) a pokračuje južným smerom po východnej hranici parciel 3702/1-2, 3702/5, 3702/4, 3702/5, 3702/2, 3706. Stáča sa na západ po južnej hranici 3688, a prechádza na juh po východnej hranici 3687/1 a pokračuje na západ po jej južnej hranici. Ďalej sa stáča na juh po východnej hranici parcely 3689/14, na západ po južnej hranici 3689/14, 3693/9, 3693/11 a stáča sa južným smerom po východnej hranici 3693/8, 3530/1. Hranica prechádza smerom západným po južnej, východnej, severozápadnej a západnej hranici parcely 3530/1 až do miesta styku parciel 3531, 3530/1, 4329/1, 4328 a 4330/1 (Nálepko). Odtiaľ pokračuje smerom severovýchodným po severnej hranici parcely 3530/7 až do miesta styku s parcelou 4392. Stáča sa na sever a pokračuje po západných hraniciach parciel 4392, 4390/2, 4389, 4388, 4387, 4386, 4390/3, 4385 až do miesta styku s parcelou 4376/2 (Misionárska). Tú prekračuje smerom severným do juhozápadného rohu parcely 4428 a pokračuje ďalej smerom severným po západných hraniciach parciel 4428, 4435/1, 4435/2, 4435/1, 4436 až do jej severovýchodného rohu v mieste styku s parcelami 3516 (Kalvárska) a 4218/3 (8.mája). Pokračuje smerom severozápadným po západnej hranici parcely 3466 a stáča sa smerom západným po južných hraniciach parciel 4218/1, 4538/14. V jej južnom rohu sa stáča severozápadným smerom po západnej hranici parciel 4538/14, 4538/8, 4546/1. Stáča sa juhozápadným smerom po južných hraniciach parcely 4538/4 až do miesta jej styku s parcelou 4538/45. Stáča sa smerom severozápadným po jej severovýchodnej hranici až do miesta styku parciel 4538/45, 4538/32, 4530 (komunikácia). Odtiaľ priamym smerom pretína parcelu 4530 (komunikácia) do bodu styku parciel 4530, 4544/5 a 4544/1. Stáča sa severovýchodným smerom po severozápadnej hranici parcely 4530 (komunikácia), pokračuje severozápadným smerom po západnej hranici parcely 4563/6, po južnej hranici parciel 4544/2 a 4563/14 smerom juhozápadným. V juhozápadnom rohu parcely 4563/14 sa stáča po jej západnej hranici na severozápad a pokračuje po západnej a severozápadnej hranici parcely 4564/24. V mieste styku s parcelou 2039/1 (Štefánikova trieda) sa stáča na severovýchod po severozápadných hraniciach parciel 4564/24, 4573, 4564/24, 4572, 4564/18, 4566, 2889 (Špitálska), 2890, 2891, 2892, 1906/1 (Hodžova), 1907 až do miesta styku s parcelou 1951 (Richtára Peregrína). Z tohto bodu smerom západným priamo pretína parcelu 2039/1 (Štefánikova trieda) a prechádza do južného rohu parcely 2073/4. Hranica pokračuje severozápadným smerom po južnej hranici parcely 2073/4, prechádza severovýchodným smerom po jej severozápadnej hranici a prechádza na severozápadnú hranicu parciel 2073/4, 2073/10, 2073/4. Stáča sa severozápadným smerom po jej južnej hranici a prechádza juhozápadným smerom po juhovýchodnej, severozápadným smerom po juhozápadnej hranici parcely 2073/2. Z jej juhozápadného rohu priamo pretína parcelu 2114 (Damborského) do južného rohu parcely 2107/2, ktorý je stykom parciel 2107/2, 2114 a 2105. Pokračuje po južných hraniciach parciel 2107/2, 2106, ktorú obchádza ďalej smerom severným po jej západnej hranici. Pokračuje smerom severným po západných hraniciach parciel 2109/2, 2110/1, 2113. Stáča sa severozápadným smerom po južnej hranici parcely 2115 a pokračuje smerom severným po jej západnej hranici až do severozápadného rohu. Odtiaľ priamo pretína parcelu 2074 (Cintorínska) do juhozápadného rohu parcely 2138/1, ktorý je svedkom parciel 2138/1, 2074 a 2137. Odtiaľ pokračuje smerom severným po západnej hranici parcely 2074 (Cintorínska) až do miesta jej styku s parcelami 2133 (Osvaldova) a 2132. Tu sa stáča smerom západným po južnej hranici parciel 2132, 2130, 2128/1 a 2128/4. Pokračuje severným smerom po západnej hranici parcely 2128/4. Stáča sa smerom východným po severných hraniciach parciel 2128/4, 2128/3, 2128/1, 2127/1, 2126, 2125 a 2124. V severovýchodnom rohu parcely 2124 sa stáča na sever a priamo pretína parcelu 1883/10 (Štúrova) do juhozápadného rohu parcely 1185/1. Smerom na sever sleduje jej západnú hranicu a západné hranice parciel 1180, 1177. V severozápadnom rohu parcely 1177 sa stáča smerom východným po jej severnej hranici a prechádza po severnej hranici parcely 1176. V severovýchodnom rohu parcely 1176 v mieste styku s parcelami 1174/11, 1174/12 a 1186/3 (Piaristická) sa stáča smerom severným. Pokračuje po západnej a severnej strane parcely 1186/3 (Piaristická) a po severnej strane parcely 1250 smerom východným. V severnom rohu parcely 1250 prechádza smerom severným po západnej strane parcely 1258 (Na Vršku), 1261 (Jozefa Vuruma) až do miesta styku parciel 1261, 1281/2 a 1158 (Ďurkova). Ďalej prechádza po severných hraniciach parciel 1281/2, 1282/3, 1282/2. Zo severného rohu parcely 1282/2 priamo pretína parcelu 1158 (Ďurkova) do južného rohu parcely 390. Ďalej pokračuje smerom severným po západných hraniciach parciel 390, 389, 388, 387/1, 386, 383, 382, 381, 380, 379 a stáča sa smerom východným po severných hraniciach parciel 379, 373, 374, 367. V severovýchodnom rohu parcely 367 sa stáča južným smerom po jej východnej hranici až po styk s parcelou 360. Prechádza smerom východným po severnej hranici parcely 360 a 358. Zo severovýchodného rohu parcely 358 prechádza priamo do juhozápadného rohu parcely 353/8, pričom pretína parcelu 353/4. Pokračuje smerom východným po severných hraniciach parciel 353/4 a 353/3 až do miesta, kde sa napája na južnú hranicu pamiatkovej rezervácie, ktorú vyhlásila vláda SSR uznesením č. 21 zo dňa 21. januára 1981 podľa § 4 zákona SNR č. 7/1958 Zb. o kultúrnych pamiatkach. Ďalej pokračuje smerom východným po južných hraniciach pamiatkovej rezervácie. Za jej východiskový bod sa považuje bod č. 155 pri bývalom župnom dome na Župnom námestí. Od tohto bodu smeruje hranica k polygonálnemu bodu č. 154 a 153 až k polygonálnemu bodu 561. Od neho sa stáča k polygonálnemu bodu č. 574 a 50 a prechádza do východiskového bodu, ktorým je severný roh parcely 294/2. (vid'. mapa 13 na strane 23).

2.4.1.2.3 Návrh na zmenu hranice pamiatkovej zóny

Na základe podnetu Ministerstva kultúry SR a PÚ SR Bratislava bola na pracovnom rokovaní dňa 29.9.2005 prehodnotená súčasná hranica pamiatkovej zóny a dohodnutá korekcia územného rozsahu Pamiatkovej zóny mesta Nitra. Návrh zmeny hranice pamiatkovej zóny bol predložený Ministerstvu kultúry SR na pre-

hodnotenie a odsúhlasenie. V čase spracovania úprav návrhu ÚPN CMZ Nitra nebol návrh zmeny hranice Pamiatkovej zóny v Nitre schválený. Z tohto dôvodu navrhovaná zmena hranice pamiatkovej zóny v Nitre nadobudne závažnosť dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o zmene hranice Pamiatkovej zóny Nitra vydaného Ministerstvom kultúry SR.

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

2.4.1.2.4 Starostlivosť na území pamiatkovej zóny

Pre starostlivosť na území pamiatkovej zóny sú určené nasledujúce podmienky:

- primerane využívať, udržiavať a postupne regenerovať kultúrne pamiatky a ich súbory, ako i objekty navrhnuté na zápis do ÚZPF a zamedziť ich poškodzovanie akéhokoľvek druhu,
- zachovať a modernizovať objekty dotvárajúce charakter pamiatkovej zóny, ktoré majú architektonickú alebo inú hodnotu a stavebno-technickú kvalitu,
- primeranými úpravami zhodnocovať všetky mestské priestory,
- novostavby povoliť len v rozsahu jednotlivých prelúk v meradle urbanistickej štruktúry pamiatkovej zóny,
- udržiavať a zachovať primerane i vonkajší vzhľad nechránených objektov,
- udržiavať verejné priestory, plochy a drobnú architektúru, zeleň,
- zachovať pozitívne prvky priestorovej a hmotovej kompozície, prípadné rušivé prvky nahradzovať novými hodnotami v súlade s prostredím pamiatkovej zóny,
- k úpravám kultúrnych pamiatok, objektov navrhnutých za kultúrne pamiatky, objektov dotvárajúcich prostredie a k zásahom do priestorovej skladby pamiatkovej zóny je potrebné vždy vyžiadať záväzné stanovisko Pamiatkového úradu v Nitre,
- miestna samospráva pri zostavovaní a realizáciu plánu sociálneho, kultúrneho a hospodárskeho rozvoja sídla prihlíada k hodnotám pamiatkovej zóny a vytvára pre regeneráciu územia primerané podmienky.

2.4.1.3 Kultúrne pamiatky nehnuteľné

2.4.1.3.1 Ochrana a užívanie pamiatok

Vlastník kultúrnej pamiatky je povinný postarať sa o včasnú prípravu a riadne vykonanie všetkých prác a iných opatrení na zabezpečenie starostlivosti o kultúrnu pamiatku, najmä na zabezpečenie dobrého technického stavu a estetického vzhľadu, neporušeného zachovania a prípadne aj účinnejšieho uplatnenia umeleckých a kultúrno-historických hodnôt, vhodného a primeraného využívania, potrebného technického alebo iného vybavenia, ktoré podmieňuje neporušené zachovanie alebo užívanie, priaznivé prostredie.

2.4.1.3.2 Obnova pamiatok

Obnova pamiatky sa podľa povahy a stavu pamiatky vykonáva údržbou, opravou, rekonštrukciou, modernizáciou, reštaurovaním, prípadne inou vhodnou úpravou.

2.4.1.3.3 Zoznam objektov zapísaných v ÚZPF ako národná kultúrna pamiatka

Objekty sú zakreslené v schéme v mape 13 na strane 22.

tab.: 4

Adresa (ulica, nám, č .d.)	č. ÚZPF	názov KP
Hradné nám. 1	1482/1	areál hradu,
	1482/2	kostol sv. Emerama,
	1482/3	Horný kostol,
	1482/4	Dolný kostol,
	1482/5	hradobná veža,
	1482/6	hradobný múr,
	1482/7	vstupná brána,
	1482/8	hradisko výšinné
	1482/9	hradisko výšinné V. Morava,
	1482/10	hradisko Rím, V. Morava.



Z hľadiska pamiatkovej ochrany sa požaduje zachovať:

- a) most s plastikami,
- b) renesančná vstupná budova,
- c) hospodárska budova s vežou a zvyškom gotického opevnenia, vrátane príslušného priestoru,
- d) priestor gotickej priekopy s pavilónom,
- e) Vazilova veža a príslušný priestor nádvoria s novodobou hrobkou,
- f) komplex sakrálnych stavieb (horný kostol, dolný kostol, románsky kostol sv. Emeráma, veža a sakristia),
- g) palác s vnútorným nádvorím,
- h) priestor pred ranobarokovým opevnením (priekopa, priestor po hranicu Horného mesta).

2.4.1.3.4 Zoznam objektov zapísaných v ÚZPF, nachádzajúcich sa na území mestskej pamiatkovej rezervácie (mimo hradného areálu)

Objekty sú zakreslené v schéme v **mape 13 na strane 23.**

tab.: 5

Adresa (ulica, nám, č.d.)	č. ÚZPF	názov KP
Hradné nám.	1484	plastika na stĺpe Immaculata,
Hradné nám.	1485	plastika sv. J. Nepomuka,
Hradné námestie 8	10682	Dom bytový - solitér
Pribinovo nám. 3	1488	dom meštiansky, nárožný,
Pribinovo nám. 5	1487	seminár,
Samova 1	1495	dom meštiansky, radový,
Samova 2	1497/2	kostol r.k. sv. Pavla a Petra,
Samova 3	1493	dom meštiansky, radový,
Samova 4	1497/1	kláštor františkánsky,
Samova 6	1494	dom meštiansky, radový,
Samova 12	1492	palác mestský, radový,
Samova 14	1491	seminár, nárožný,
Samova 16	1490	kanónia, nárožný,
Samova 18	1489	dom meštiansky, radový,
Východná 6	1502	dom meštiansky, radový,
Župné nám. 3	1486	palác mestský

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

Objekty sú zakreslené v schéme v **mape 13 na strane 23.**

tab.: 6

Adresa (ulica, nám, č.d.)	č. ÚZPF	názov KP
Cintorínska 4	11847/1	škola
Piaristická 4, 6	1500/1	kláštor piaristov,
Piaristická 8	1500/2	kostol r.k. sv. Ladislava,
Farská 1	11860/1	dom meštiansky, nárožný
Farská 3	2305/1	banka,
Farská 10	2306/1	dom bytový, radový, pavlačový,
Farská 17	11229/1	dom meštiansky, nárožný
Farská 18	10848/1	fara r.k.
Farská 20	11861/1-2	dom meštiansky radový a múr parcelačný
Farská 24	10849/1	dom bytový, radový
Farská 30	11831/1	dom bytový
Farská 33	11839/1	dom bytový
Farská 34	11895/1	dom bytový
Farská 39	10835/1	dom meštiansky
Farská 44	11846/1	dom bytový
Farská 46	11834/1	dom meštiansky
Farská 50	11894/1	dom bytový
Fraňa Mojtu 17	11865/1	vila
Fraňa Mojtu 31	11873/1-2	vila a oplotenie bránami
Fraňa Mojtu 35	11833/1	vila
Kupecká 16	10832/1	dom meštiansky, radový,
Mostná 60	10665	dom meštiansky, nárožný,
Na vršku	1504/1	kaplnka sv. Michala,

Adresa (ulica, nám, č.d.)	č. ÚZPF	názov KP
Párovská	1511	kostol sv. Štefana
Pri synagóge 3	1503/1	synagóga,
7. pešieho pluku	11893/1	Dom spolkový
Sládkovičova 2	11230/1	pošta, nárožná
Špitálska 6	11869/1	nemocnica
Štefánikova trieda 1	1476/1	dom meštiansky,
Štefánikova trieda 2	1496/1	dom meštiansky, nárožný,
Štefánikova trieda 4	11477/1	dom meštiansky
Štefánikova trieda 7	11231/1	banka, nárožná
Štefánikova trieda 9	11904/1-2	banka a oplotenie s bránami
Štefánikova trieda 13	11874/1	banka
Štefánikova trieda 18	11500/1	dom meštiansky
Štefánikova trieda 26	10850/1	dom meštiansky
Štefánikova trieda 34	11888/1	dom meštiansky
Štefánikova trieda 35	11607/1	banka
Štefánikova trieda 47, 49	11843/1	dom bytový
Štefánikova trieda 50	11871/1	kasáreň
Štefánikova trieda 56	11684/1-2	vila a oplotenie s bránou
Štefánikova trieda 58	11685/1-2	vila a oplotenie s bránou
Štefánikova trieda 67	11018/1	budova administratívna
Štúrova 9	10545/1	palác mestský, justičný
A.Šulgana 1 a Wilsonovo nábrežie	11232/1-2	škola a vila
Kmeťkova 22	11792/1	vila
Mestský cintorín	1480	hrob s náhrobníkom J.Damborský

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

Objekty sú zakreslené v schéme v mape 13 na strane 19.

tab.: 7

Adresa (ulica, nám, č.d.)	názov navrhutej KP
Kráľovská cesta 1	dom meštiansky
Kráľovská cesta 5	objekt v záhrade
Samova 5, 7, 9, 11	domy radové
Pribinova 1, 3, 7	domy radové
Hradné námestie 1, 3, 4, 6	domy radové
Hradná ulica 1, 2	domy mestské
Malá 1, 2	domy mestské
Východná 2, 4	
Štaničná 6	sklad železničný
7. pešieho pluku 1	bábkové divadlo, bývalá sokolovňa,
Cintorínska	socha sv. Floriána,
Cintorínska 3	väznica,
Farská 1	dom meštiansky, nárožný,
Farská 4	hostinec kapitulský, nárožný,
Farská 8, 11, 12, 15	dom meštiansky, radový, pavlačový,
Farská 19	kláštor milosrdných sestier Vincentiek,
Farská 20	dom meštiansky, radový
Farská 21	kostol a kláštor milosrdných sestier Vincentiek,
Farská 25, 26, 27	dom meštiansky, radový,
Farská 30	dom mestský, radový, pavlačový,
Farská 31, 32	dom mestský, radový,
Farská 33, 34	dom mestský, radový, pavlačový,
Farská 36, 38	dom mestský, radový,
Farská 44	dom mestský, radový, pavlačový,
Farská 46	dom mestský, radový,
Farská 50	dom mestský, nárožný, pavlačový,
Fraňa Mojtu 10	ev. a v. kostol,



Adresa (ulica, nám, č.d.)	názov navrhutej KP
J. Vuruma 2	škola, nárožná,
Kmeťkova 12, 22	dom mestský, vila,
Kupecká 2	dom mestský, nárožný,
Kupecká 4	dom mestský, radový, pavlačový,
Kupecká 7	dom mestský, radový, meštiansky
Kupecká 9, 10, 14	dom mestský, radový, pavlačový,
Kupecká 20	dom mestský, nárožný,
Mlynská 2	dom mestský, radový,
Mostná 13	továreň
Mostná 34, 36	dom bytový
Mostná 36, 38, 40, 42	dom mestský, radový,
Na vršku 2	dom mestský, radový,
Na vršku 4	škola, nárožná,
Pri synagóge 8	dom mestský, nárožný,
Radlinského 13, 15	dom mestský, radový,
Radlinského 17	dom mestský, nárožný,
Štefánikova tr. 4, 8	dom mestský, radový, pavlačový,
Štefánikova tr. 9	banka, nárožná,
Štefánikova tr. 11	dom mestský, radový,
Štefánikova tr. 13, 15, 17	dom mestský, radový, pavlačový,
Štefánikova tr. 18	dom mestský, radový,
Štefánikova tr. 19, 24	dom mestský, radový, pavlačový,
Štefánikova tr. 25	dom mestský, radový,
Štefánikova tr. 29, 34, 35, 39, 47, 49	dom mestský, radový, pavlačový,
Štefánikova tr. 50	kasárne,
Štefánikova tr. 57	dom mestský, radový, pavlačový,
Štefánikova tr. 58	dom mestský, vila,
Štefánikova tr. 63	budova administratívna,
Štefánikova tr. 79	pivovar,
Štefánikova tr. 83	plynáreň.

2.4.1.4 Osobitné požiadavky na ochranu prírodných hodnôt

V priestore CMZ v telese hradného vrchu sa nachádza prírodná pamiatka – Nitrianska hradná jaskyňa.

2.4.2 HODNOTENIE LIMITOV VYUŽITIA ÚZEMIA

Legislatívne limity

Urbanistické riešenie a prevádzkové využitie územia Horného mesta je limitované vyhlásením územia Horného mesta za Mestskú pamiatkovú rezerváciu (MPR) a v tejto súvislosti podmienkami vyplývajúcimi z požiadaviek pamiatkovej ochrany tak ako sú uvedené v kapitole 2.4.1.1 na strane 18. ÚPN CMZ v zásade rešpektuje požiadavky pamiatkovej ochrany a v súlade s nimi reguluje podmienky pre stavebné aktivity v tomto území. Stavebná činnosť v území MPR je podmienená súhlasným stanoviskom Pamiatkového úradu.

Urbanistické riešenie rešpektuje vymedzené územie Pamiatkovej zóny mesta Nitra a podmienky stanovené v súvislosti s ochranou objektov zapísaných a navrhnutých na zapísanie do Ústredného zoznamu pamiatkového fondu (ÚZPF) tak ako sú uvedené v kapitole 2.4.1..2 na strane 19-20. Riešenie návrhu ÚPN CMZ vychádza zo zásad pamiatkovej ochrany pre Pamiatkovú zónu, zhodnocuje podmienky územia a priestorovej štruktúry a navrhuje regulatívy v súlade s trendom progresívneho rozvoja stavebnej štruktúry a spoločenskými požiadavkami. Stavebná činnosť viazaná na objekty zapísané v ÚZKF je podmienená súhlasným stanoviskom Pamiatkového úradu. Stavebná činnosť v území pamiatkovej zóny podlieha prerokovaniu zámeru a stavebnej prípravy s odbornými pracovníkmi Pamiatkového úradu.

Urbanistické riešenie rešpektuje ochranné pásma železnice vymedzené 60 m od koľajiska trate a 15 m manipulačné pásma v úseku pozdĺž železničnej trate. Stavebná činnosť v území ochranného a manipulačného pásma podlieha vyjadreniu správy ŽSR.

Limity plošného a priestorového potenciálu územia

Limit plošného využitia územia určuje plochy zastavateľné (stavebné parcely) a plochy nezastavateľné (verejné priestory). V rámci zastavateľných plôch sú vymedzené plochy podmiennečne zastavateľné s limitom preukázania spôsobu stavebného využitia spracovaním dokumentácie nižšieho stupňa minimálne na úrovni územno-plánovacieho podkladu - urbanistickej zastavovacej štúdie na podklade ktorej sa preukáže vhodný spôsob stavebného a prevádzkového využitia územia. Exponované mestské polohy sú limitované spracovaním územno-plánovacieho podkladu variantným riešením formou verejnej alebo vyzvanej súťaže. Konkrétne polohy

a plochy sú takto vymedzené v časti návrhu regulatívov pre jednotlivé územno–priestorové celky v kapitole 2.7 na strane 37.

Limit zastavanosti stavebných pozemkov je určený koeficientom zastavania (Kz) vzťahnutým na priestor územno-priestorovej časti, ktorý vyjadruje doporučený podiel plochy na zastavanie v pomere k pozemku – k ploche stavebnej parcely. Tento ukazateľ má doporučujúci a smerný význam a je závislý od konkrétneho funkčného využitia stavebnej parcely a v zásade spodný limit je viazaný na integrálne spojenie funkcie vybavenosti (umiestnenej v nižších podlažiach) a bývania (umiestneného vo vyšších podlažiach) v objekte s prihliadnutím na zabezpečenie insolácie prirodzeného osvetlenia vnútorných priestorov. Maximálny podiel zastavania stavebnej parcely (Kz = 1, resp. podiel 100%-ného zastavania) je stanovený iba pre objekty vybavenosti prevádzky ktorých môžu byť v časti alebo v celom objeme zástavby zabezpečované umelým osvetlením.

Limit priestorového využitia je definovaný v polohe hlavnej – uličnej fasády prípustnou maximálnou výškou zástavby určený počtom nadzemných podlaží. Limit neurčuje jednotnú niveletu zástavby ale pomernú výšku zástavby, kde rozmanitosť výšky bude v tolerancii v závislosti od terénnej danosti, konštrukčnej výšky podlaží a tvarového riešenia hmoty objektu. Nižšia podlažnosť je prípustná iba v polohách kde to daný regulatív vymedzuje a v dvorovej polohe pozemkov. V dvorovej polohe je prípustná aj vyššia podlažnosť o jedno podlažie oproti stanovenej podlažnosti na úrovni stavebnej čiary. Iná podlažnosť v polohe stavebnej čiary a to nižšia alebo vyššia, je prípustná na podklade zdôvodnenia a preukázania vhodnosti a na základe osobitného posúdenia mesta a súhlasného stanoviska orgánu, ktorý schválil ÚPN CMZ.

Limity dopravné a technické

Prevádzkový a stavebný potenciál v centre mesta je limitovaný sústavou verejných priestorov cez ktoré je zabezpečovaný prístup k nim a ich dopravná obsluha a sústavou technickej infraštruktúry cez ktorú je zabezpečovaná ich prevádzková funkčnosť. Základné zaradenie verejnej komunikačnej siete v riešenom území pre návrhové obdobie je určené v ÚPNO mesta Nitra v záväznej časti. Riešenie ÚPN CMZ rešpektuje záväznú časť ÚPNO mesta Nitra a v podrobnosti riešenia zóny spresňuje a určuje limity priestorového vymedzenia ulíc. Na území CMZ v cieľovom období sú prípustné dopravné komunikácie zaraďované do funkčnej triedy C1 a nižšej. Uvedeným zaradením komunikácií je diferencovane limitovaná ich dopravná priepustnosť, funkčná využiteľnosť a priestorová kapacita. Súčasný potenciál technickej infraštruktúry primárnych rozvodov z hľadiska polohových daností zabezpečuje vykrytie riešeného územia, z hľadiska požadovaných kapacít je postačujúca a z hľadiska predpokladaných kapacít ich vyťaženosť a potreba rozšírenia bude preukázateľná v etape konkrétnych stavebných zámerov. V oblasti technických sietí sa predpokladá permanentná rekonštrukčná údržba a modernizácia technických rozvodov v závislosti od amortizácie a kapacitného využitia.

Limity prírodné a ekologické

V riešenom území nie sú obmedzenia v oblasti využitia jestvujúceho pôdneho fondu pre zástavbu. Umiestnenie prvkov verejnej zelene v priestoroch ulíc a námestí je limitované existenciou podzemných rozvodov technických sietí a požiadavkami na funkčné a dopravné využitie priestoru. V okrajovej polohe riešeného územia CMZ je vymedzený biokoridor nadregionálneho významu v polohe rieky Nitra a na ploche jej sprievodnej zelene.

2.5 URBANISTICKÁ KONCEPCIA

2.5.1 TEORETICKÉ PRINCÍPY KONCEPCIE URBANISTICKÉHO ROZVOJA

2.5.1.1 Teoretické východisko

Princíp konkretizuje teóriu prezentovanú N. Ch. Schulzom v práci Genius loci, kde sú postavené základné myšlienky:

Genius loci (duch miesta) je definovaný existenciou oporou v schopnosti orientovať sa (organizácia), človek musí vedieť kde je. Tento faktor je myšlienkovým rozvedením teórie obrazu mesta K. Lyncha a jeho 5 priestorových kategórií: **trasy**, komunikácie ktorými sa pozorovateľ môže premiestňovať nepretržite, periodicky alebo iba potencionálne. Predstavujú ich ulice, chodníky, diaľnice, železnice, kanály. Podľa mnohých sú to prevažujúce elementy v ich obraze prostredia: ľudia si prezerajú mesto, hýbu sa po ňom, relatívnymi trasami sa organizujú všetky ostatné elementy prostredia.; **hranice**, alebo aj okraje, lineárne elementy prostredia, ktoré pozorovateľ nevyužíva v kvalite trás a nerozoznáva ich v tejto kvalite. Sú to hranice medzi dvoma majetkami, lineárne prerušenia nepretržitosti: brehy, kraje obytných oblastí, steny. Sú to skôr línie súsvzťažností horizontov než koordinačné osi. Také hranice môžu byť ľahko alebo ťažko prekonateľnými bariérami, oddelujúcimi jednu oblasť od druhej; môžu byť len líniami, ktorými sú dva rajóny určito súsvzťažné a zviazané medzi sebou. Hoci nie tak silno ako trasy, tieto elementy majú pre mnohých podstatné organizačné príznaky, osobitne v tom prípade, keď ponímajú určujúce zóny podobné vodným priekopám alebo múrom, obkľučujúcim mesto.; **oblasti**, časti mesta, priemerné vo veľkosti a predstave ako dvojrozmerná rozľahlosť, v ktorej pozorovateľ sa myslene pohybuje vo vnútri. Oni disponujú nejakým všeobecným, rozlišujúcim charakterom. Vždy zvnútra môžu slúžiť oblasti aj v kvalite systému súvzťažnosti zvonka, ak ich možno rozoznať s vonkajšej pozície. Väčšina ľudí usporadúva svoje mesto po oblastiach s väčšou alebo menšou presnosťou, a otázka, či trasy alebo oblasti sú dominantnejšie sa rieši individuálne, čo závisí ani nie tak od samotných osobností ale od charakteru každého mesta.; **uzly**, miesta alebo strategické body mesta, ku ktorým sa pozorovateľ môže slobodne dostať, ohniskové body, ku ktorým a od ktorých sa pohybuje. Sú to pre-



dovšetkým zlučujúce ohnivé, miesta prerušenia transportných komunikácií, križovatky alebo sútoky trás, momenty obrazného skoku prechodu z jednej do druhej štruktúry. Uzly môžu byť aj jednoducho miestami maximálnej koncentrácie nejakých funkcií alebo osobitostí výzoru: od kaviarne na rohu po uzavreté námestie. Niektoré z takých miest koncentrácií sa javia ako ohniskovými bodmi celej oblasti alebo dokonca sa s nimi stotožňujú, ak ich pôsobenie má odstredivý charakter a sami pribierajú symbolický výraz. Také uzly bolo by možné nazvať jadrom.; **orientačné body** tiež upresňujúce elementy, no pozorovateľ nevstupuje do nich, a oni ostávajú vonkajšími vo vzťahu k nemu. Obyčajne to sú jednoducho definovateľné materiálne objekty: budovy, znaky, fasády, vitrína, hora. Orientačný bod označuje vyčlenenie jedného elementu z množstva. Niektoré orientačné body - dištančného typu - vnímajú sa obyčajne pod rôznymi uhlami a s rozličných vzdialeností, ponad elementy menšieho gabaritu a slúžia pre orientáciu súvzťažnosti centra alebo centier. Iné orientačné body - lokálneho typu, vnímame iba v organizačných predeloch a s určitých podchodov. Toto sú nespočetné znaky, vývesky, vitríny, stromy, dverné kľučky a ostatné detaily, ktoré stelesňujú obraz mesta pre väčšinu pozorovateľov. Často slúžia tiež ako kľúč pre spoznanie štruktúry obrazu, na ne sa ľudia spoliehajú podľa stupňa poznania cesty. Ďalším rovnocenným faktorom je schopnosť identifikovať sa (charakter) so svojím prostredím, t. j. musíme vedieť aké je určité miesto. Čiže existencionálnym účelom stavania (architektúry) je teda premeniť nejakú polohu v miesto, t. j. odhaliť významy potencionálne prítomné v danom prostredí.

2.5.1.2 Praktické uplatnenie

Prakticky je nutné postupovať v dvoch rovinách. Predovšetkým vytvárané umelé miesto musí mať určitý vzťah k priestorovej (organizačnej) a charakterovej štruktúre prírodného miesta (spresňovaním, dopĺňovaním, symbolizovaním jeho významov) a taktiež umelé miesto musí mať vnútorne jasnú priestorovú (organizačnú) a charakterovú štruktúru. Čiže každá stavebná aktivita by mala byť v súlade s týmito obidvoma polohami.

Vzťah umelé miesto - prírodné miesto je v súčasnosti zväčša daný v jestvujúcich sídlach, no je prinajmenšom dôležité vedieť na akých základoch je tento vzťah postavený.

Umelé miesto je vnútorne definované priestorovými (organizačnými) a charakterovými kategóriami, ktoré sú vzájomne podmienené s rozdielnou dynamickou stránkou. Priestorové (organizačné) kategórie sú podstatne statickejšie, pričom charakter je z tohoto pohľadu dynamický a možno naznačiť - mestotvornejší. *Charakterová štruktúra tvorí štruktúru priestorovú, čo naopak platiť nemusí.* Toto je základné východisko pre použitie v praxi a možno povedať trpké konštatovanie skúsenosti s výstavbou sídliskového charakteru za posledných cca. 30 rokov. Preto je dôležité, aby sa koncepcia mohla podriaďovať možnosti tvorbe charakteru prirodzeným spôsobom.

2.5.1.2.1 Priestorové (organizačné) kategórie umelého miesta (sídla)

Ulica sa v štruktúre umelého miesta vytvorila z trás. Vo svojej nekonečnej mnohotvárnosti a zložitosti je ulica (ako aj námestie) plnohodnotný mestotvorný prvok, ktorý dáva základnú charakteristiku mestskej štruktúry. Ako takú ju nemožno ničím nahradiť. Vo svojej vrcholnej podobe ju priestorovo predstavuje intenzívne obostavaná línia, ktorá vylučuje zmenu trasovania, čím sa stáva jednoznačnou. Je nevyhnutné, aby ulica mala svoj počiatok a svoj cieľ (musíme vedieť odkiaľ a kam ideme), čo však nesmie ochudobňovať zmysel ulice (najvýstižnejšie to vyjadruje myšlienka S. Exupéryho: „Dôležitý je chrám, podstatné sú schody“).

Hranica tvorí práve miesto, kde sa mení vzťahovosť k uliciam alebo námestiam, teda k určitým oblastiam. Pričom treba mať na zreteli z pohľadu koho skúmame túto súvzťažnosť (z pohľadu pešiaka je diaľnica hranicou a z pohľadu vodiča trasou). Konkrétne hranicou môže byť parcelný múr (predstavujúci parcelnú - vlastnícku čiaru) medzi dvomi pozemkami, ktoré sú orientované na rôzne ulice, môže to byť rieka, ktorá je v našich podmienkach bariérou...

Námestie sa v štruktúre umelého miesta konkretizovalo z uzla. Umocňuje, spája, sústreďuje, je charakterom najpestrejšie, najmocnejšie, čo predstavuje vlastne spojenie viacerých rôznych ulíc. Rovnako ako aj ulica je základným (vrcholným) mestotvorným prvkom. Vo svojej vrcholnej podobe je námestie tvorené intenzívne obostavaným miestom, ktoré môže poskytovať rôzne zážitky (musíme vedieť kde sme). Podľa tejto bonity je možné (nutné) takéto miesto ideovo-orientačne označiť.

Vzťahové územie ulice alebo námestia, kategória, ktorá pomenúva oblasť prináležiacu konkrétnemu verejnému priestoru a priestorovo (organizačne) a charakterovo mu patria. Vecne sa môže jednať o zástavbu (aj so zázemím) orientovanou k ulici alebo námestiu. V takomto chápaní potom rozhranie tvoria hranice.

Dominanta, orientačný bod, v štruktúre umelého miesta je najvýstižnejšie tvorený vertikálne kontrastujúcim prvkom, najčastejšie ako veža (kostolná, radničná).

2.5.1.2.2 Charakterové kategórie umelého miesta (sídla)

Tieto kategórie neboli dosiaľ podstatnejšie skúmané, a preto nie je dosiaľ žiadne ich systematické vytriedenie a ani ich špecifikovanie nie je predmetom tejto práce.

Funkcia, predstavuje kategóriu charakterizujúcu možnosti využitia.

Eстетika, kategória, ktorá vyjadruje pocitový vnem subjektu.

Tradícia, kategória ktorou subjekt získané informácie prehľadnucuje cez vlastnú skúsenosť.

2.5.1.3 Ideový postulát

Hlavným všeobecným princípom je dosiahnutie harmónie fenoménov miesta, ich organizácie a charakteru. Pochopením prírodnej štruktúry miesta a danosti umelej štruktúry miesta sa rozvinie riešenie naznačených, chýbajúcich alebo stratených predpokladov.

Princíp organizácie: narábanie s priestorovými kategóriami štruktúry, prirodzenosť usporiadania, hierarchizácia.

Princíp charakteru: prirodzenosť vo vývoji, rozmanitosť vo výraze.

V tomto smere sa javia aj možnosti regulácie, reguláciou dosiahnuť existenciu fenoménov (prvkov), zosúladiť ich organizáciu, ale iba čiastočne vplyvať na charakter (možnosti rozmanitosti).

2.5.2 URBANISTICKÁ KONCEPCIA CMZ

Návrh urbanistickej koncepcie centrálnej mestskej zóny vychádza z dvoch koncepčných hľadísk dotýkajúcich sa riešenia zložiek:

- urbanistickej štruktúry,
- dopravnej štruktúry.

Integrácia týchto dvoch zložiek sa vzájomne podmieňuje a ovplyvňuje a v konečnom dôsledku určuje urbanistickú koncepciu. Predpokladaný návrh urbanistickej koncepcie vychádza aj z definovaných východísk popísaných v predchádzajúcich kapitolách.

Vo svojom výsledku špecifikuje rozhodujúce potreby, zásady a opatrenia pre územný, funkčný a stavebný rozvoj centrálnej časti mesta.

Základným a určujúcim faktorom navrhovanej urbanistickej koncepcie v polohe historického jadra je pôvodná priestorová štruktúra umocnená pomerne veľkým množstvom pôvodnej zástavby a množstvom historicky hodnotných objektov. Súčasný stav urbanistickej štruktúry logickou výslednicou doterajšieho vývoja narušenej čiastočne vo výraze výstavbou nových solitérnych objektov a nelogickým riešením niektorých priestorov v ich prevádzke, členení, merítke a nevhodnej funkčnej náplni. Návrh koncepcie stavia na historicky overených koncepčno-kompozičných zásadách a predpokladá uplatnenie rekonštrukčných princípov, čím sleduje zámer prinavrátiť alebo aspoň priblížiť sa pôvodným tradičným hodnotám priestorov a atmosfére prostredia.

Polohu mimo územia historického jadra charakterizuje výrazná rôznorodosť priestorovej štruktúry (kompaktná až rozvoľnená), k riešeniu ktorej treba pristupovať diferencovane. Urbanistická koncepcia v návrhu aj v týchto polohách sleduje skompaktnenie jestvujúcej štruktúry – pokiaľ to podmienky a možnosti dovoľujú formou dostavby, zámerom vyformovať stavebné bloky, ktoré využijú ako prostriedok pre vytvorenie významovo diferencovaných verejných priestorov.

V nasledujúcom texte sa pokúsime objasniť a zdôvodniť koncepčné riešenie v rovine priestorovej štruktúry a navrhovanej priestorovej kostry hlavných funkčne diferencovaných priestorov. Dopravná koncepcia je popísaná v samostatnej kapitole.

2.5.2.1 Východiská koncepčného rozvoja

2.5.2.1.1 Zásada zjednotenia „rozdeleného“ mesta

Rozhodujúcim sa stal problém zjednotenia „rozdeleného“ mesta. Nitra je pravdepodobne už niekedy v pol. 13. stor. delená na *dve rovnoprávne štvrte jedného mesta* (mimo hradu). Tento moment je pre mesto mimoriadne dôležitý a ideovo východiskový, keď kráľ Bela IV roku 1248 vyňal spod vlastníctva biskupa časť mesta a urobil z neho slobodné kráľovské mesto a vznikla tak unikátna dualita. Avšak od chvíle, keď mesto stráca kráľovské výsady privilégiom Ladislava IV r.1288 začína sa postupné oddeľovanie, zintenzívnené až v 17. stor. kedy sa z Horného mesta stáva zemianska štvrť, a tak vznikajú *dve rôznoprávne časti*.

Toto administratívne členenie je čitateľné už z prvých známych mapových podkladov (odhliadnuc od známych veďút) z 19. stor. Zo štruktúry usporiadania zástavby a v existencii vidlicového rozdzvojenia cesty (ulice) na smer Horné mesto a smer Dolné mesto s existenciami ich centrálnych priestorov (námestí). Kompozičný vzťah týchto dvoch ohnísk je pasívny (obrazne možno povedať až antagonistický). Takéto usporiadanie môže mať oporu aj v spoločenskom vzťahu Horné-Dolné mesto, ktorý je niekedy od 16.-17. stor. neurovnaný, problémový.

2.5.2.1.2 Prírodná štruktúra

Ďalším predpokladom riešenia je plné stotožnenie sa s prírodnou štruktúrou tohto miesta, jej priestorová organizácia a celkový charakter.

2.5.2.1.3 Trhové centrum mesta

Podmieňujúcim predpokladom je súčasná sociálna váhvosť jednotlivých priestorov so všetkými jej dôsledkami a potrebami (tu máme na mysli predovšetkým možnosti dopravy). Odhalili sme tu ako najdôležitejší priestor v okolí dnešnej križovatky pri OD Tesco ako spoločensko-komerčné jadro, ktoré možno prirovnať trhovému priestoru stredovekých miest, ktoré sa stávali ich prirodzeným jadrom.



Pôvodné ohniská niekdajšej štruktúry majú v súčasnosti skôr ideový priestor bez dostatočného spoločenského naplnenia: Svätoplukovo námestie so sústredením divadla a múzea sa formuje na kultúrno-spoločensky priestor a Pribinovo námestie je prakticky bez akýchkoľvek takýchto funkcií.

2.5.2.2 Ideová koncepcia

2.5.2.2.1 Hodnota

Riešenie predkladá nasledovnú koncepciu: pre novú administratívnu spoločenskú situáciu (mimočodom novú už vyše 100 rokov, keď mesto je zjednotené od 1873) treba nájsť v štruktúre miesta nový prístup tak, aby umocnil historický vývoj, ale nezabrzdal vývoj ako taký, čo pre akékoľvek miesto chápeme ako najväčšiu hodnotu.

2.5.2.2.2 Hľadanie centra

Dve pôvodné centrá historických štruktúr nesmieme negovať hodnotovou nadradenosťou jedného z nich. Nie je možné vychádzať iba z veľkosti štruktúry (porovnanie Horného a Dolného mesta). Je potrebné nájsť nové, skutočné centrum, presne špecifikované miesto (sociálne - priestorový stred mesta), ktoré zlúči rozdelené a súčasne zachová jednotlivé historicky nezmazateľné miesta, centrum ako miesto nie iba ukončenia, stredu (toto je vzťah ostatných častí mesta k Starému mestu), ale ako počiatok, ako možnosť voľby (toto je vzťah v rámci Starého mesta), ku ktorému sa práve historické ohniská budú javiť ako konečné vyvrcholenia). Takýmto miestom sa špecifikuje práve priestor pri križovatke OD Tesco (od bývalého Roľníckeho domu, dnes bábkové divadlo a klub Tatra po bývalý hotel Tatra), ako miesto kríženia historickej a súčasne aj prírodnej severoseverovýchodne-juhojuhozápadnej osi a novozaloženej osi na túto kolmú, ktorá integruje nové mestské časti.

2.5.2.2.3 Subcentrá

K spomínanému centrálnemu priestoru sa ostatné ohniská vzťahujú ako potencionálne cieľové priestory: *Svätoplukovo námestie* ohnisko štruktúry Dolného mesta, dnes v polohe ideovej, možnosť kultúrno - spoločensko - komerčného miesta. Kompozične podporné osi predovšetkým Štefánikova trieda (od bývalého hotela Tatra) a vedľajšie Piaristická ulica s mikroohniskom pred kostolom sv. Ladislava a s pokračovaním cez kríženie s kompozičnou osou Horného mesta (námestie Na vršku) a Kupeckou ulicou, ul. Fraňa Mojtu s mikroohniskom pred evanjelickým kostolom a s pokračovaním po Sládkovičovej ulici. *Pribinovo námestie*, *hradné námestie* ohnisko štruktúry Horného mesta, poloha ideová, kultúrno-spoločensko-duchovné miesto nadregionálneho významu. Kompozično podporná os Farská ulica a mikroohniskami Na vršku a Župným námestím a pokračovaním Samovou ulicou. *Priestor pri Mestskom úrade* ohnisko štruktúry nového mesta, poloha správneho centra mestského a regionálneho významu. Kompozično podporná os Štefánikova trieda (od bývalého Roľníckeho domu, dnes bábkové divadlo a klub Tatra).

2.5.2.3 Priestorové predpoklady

2.5.2.3.1 Priestor pri OD Tesco

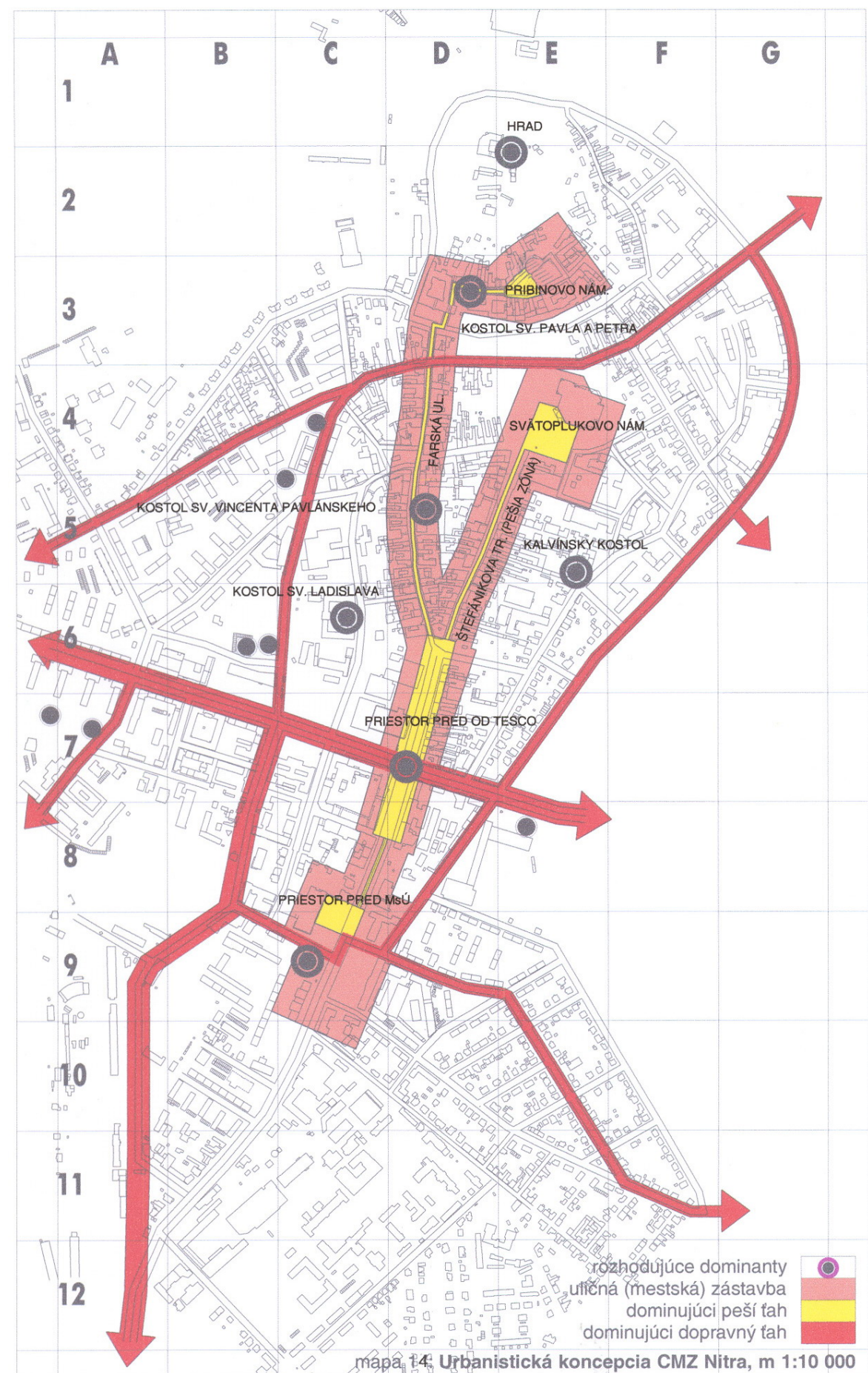
Organizačne je toto miesto v súčasnosti širokou ulicou bez adekvátnej intenzívnej zástavby s existenciou výrazného dopravného zaťaženia a sčasti s prevahou plôch ciest bez adekvátnej dopravnej záťaže. Približne uprostred je tento priestor preťažený dôležitou dopravnou komunikáciou a k nej náznakovo orientovanou zástavbou.

Charakterovo je to veľmi rôznorodé miesto s prvkami typickej uličnej zástavby 19.stor. až po solitérnu zástavbu rôznej kvality z posledných rokov. Rušné miesto z hľadiska dopravnej profilácie (miešanie nadmestského tranzitu až po výrazný peší ťah), čo tvorí kolízne situácie s prvkami chaosu a dezorganizácie.

Z hľadiska nového návrhu je nutné v týchto miestach vytvoriť *Námestie* v zmysle zásad uvedených v stati Priestorové (organizačné) kategórie umelého miesta (sídla) na strane 23. Stavebne je nutné námestie z juhu priestorovo uzavrieť a celkovo ho skompaktiť (zintenzívniť). Pre ideové označenie tohto priestoru ako ťažiskového navrhujeme približne v mieste bývalej Tureckej brány dominantu siluetárnej povahy, charakterovo príbuznú tomuto miestu (komerčno-spoločenské miesto s východiskovou situáciou pre smer horné a dolné mesto). Ďalej významný prvok interiérovej povahy, bývalý hotel Tatra je nutné upraviť tejto bonite akú tento objekt predstavuje (rozdelenie dvoch najhlavnejších osí mesta). Rozdelenie tohto námestia na dve časti (navrhovaným objektom siluetárnej povahy a výraznou komunikáciou) chápeme ako kompozičný princíp pre umocnenie chápania tohto miesta (miesto, kde sa spája nielen vzájomne dnešná mestská časť Staré mesto, ale aj do toho bodu sa integruje spojenie s ostatnými mestskými časťami).

2.5.2.3.2 Svätoplukovo námestie

Organizačne je toto miesto plochou, miestom bez možnosti priestorového kategorizovania, výrazne ovládaný solitérnou architektúrou divadla a sčasti aj Ponitrianskeho múzea a neopomenuteľným návrším s fontánou.



mapa 14. Urbanistická koncepcia CMZ Nitra, m 1:10 000



Charakterovo sa miesto naplňa spoločensko-kultúrnymi funkciami, ktoré sa alebo buď vťahujú do interiéru objektu (divadlo), alebo do ústí ulíc Štefánikova trieda a Kupecká ulica, a preto možno povedať, že ani charakterovo nie je možné toto miesto kategorizovať. Jednoducho verejný život na tomto mieste je problematický, nezvláduteľný pre veľkú rozlohu, alebo nevhodný terén.

Nový návrh predstavuje navrátenie pôvodného stavebného uzatvorenia a vytvorenia námestia v zmysle uvedených zásad. Ideovo je nutné tento priestor označiť dominantou siluetárnej povahy v náročnej polohe v zmysle vzťahu Štefánikova trieda a tohto námestia. Začlenenie divadla do novej štruktúry námestia, ako dominanty interiérového charakteru, je sčasti problematické (prílišné akcentovanie náročnej polohy), ale sme presvedčení o tom, že táto otázka nemôže byť nadradená už aj z potencionálnej možnosti obnovy hlavného vstupu. Múzeum sa po obnove námestia (znivelovanie plochy) plne začlení do tejto štruktúry, tak ako to bolo pôvodne.

Otázka vizuálneho kontaktu s panorámou horného mesta je z hľadiska historického a priestorovo-kompozičného irelevantná. Problémom sa javí bonita tohto priehľadu z hľadiska symboliky, vžitej podobe vnímania hradného komplexu pre generáciu posledných rokov (teda od obdobia veľkoplošnej asanácie v rámci tohto miesta). Napriek tomu, že je jednoznačne možné stanoviť hodnoty nadradené otázke symbolu je neopomenuteľná pre výraznú verejnú mienku. Je preto nevyhnutné, aby sa s touto myšlienkou stotožnila predovšetkým odborná verejnosť a tá svojou autoritou vplývala na obyvateľov mesta.

V súvislosti rozporných názorov na formu zastavania pozemkov okolo námestia je dané územie vyčlenené ako územná rezerva pre vybavenosť a verejnú zeleň s podmienkou zhodnotenia novej navrhovanej stavebnej štruktúry formou alternatívnych riešení na úrovni urbanisticko - architektonických štúdií. Na základe odborného a verejného posúdenia spracovaných návrhov budú špecifikované záväzné zásady a regulatívy pre využitie územia v tejto polohe a následne formou zmien a doplnkov zapracované do ÚPN CMZ.

Verejná urbanisticko - architektonická súťaž na Svätoplukovo námestie bola zabezpečená Mestom Nitra v spolupráci so SKA v roku 2010. Odborná porota určila víťazný návrh (autorov: Bogár, Králik, Polyák, Urban), ktorý v rámci návrhu ZaD č.1 ÚPN - CMZ Nitra nebol Mestským zastupiteľstvom schválený.

2.5.2.3.3 *Príbinovo námestie*

Organizačne je toto miesto prakticky jediné skutočné námestie v Nitre aspoň čo sa týka stavebnej uzavretosti. Podľa nášho názoru však nevhodnej veľkosti, prílišná mohutnosť v rámci štruktúry horného mesta. Charakterovo je to prázdne, nevľúdne miesto s nemestským dotvorením (monumentálny pamätník v zeleni) a nevhodného merítka. Z hľadiska poslania námestia sa tu funkčne nenachádza nič kvôli čomu by tu námestie malo byť. Návrh rešpektuje historickú danosť námestia, a predpokladá stavebné zútulnenie miesta (potvrdenie historickej pôvodnej veľkosti), zhustenie stavebnej štruktúry pri potvrdení všetkých jestvujúcich kvalít. Zhustením sa sleduje možnosť vytvoriť, vniesť na toto miesto funkčne nové náplne pre oživenie, skvalitnenie schopnosti identifikovať sa.

V súvislosti rozporných názorov na vhodnosť a formu zastavania pozemkov v „námestí“ je pôvodne zastavaná časť územia vyčlenená ako územná rezerva pre vybavenosť a verejnú zeleň s podmienkou zhodnotenia novej navrhovanej stavebnej štruktúry formou alternatívnych riešení na úrovni urbanisticko – architektonických štúdií. Na základe odborného a verejného posúdenia spracovaných návrhov budú špecifikované záväzné zásady a regulatívy pre využitie územia v tejto polohe a následne formou zmien a doplnkov zapracované do ÚPN CMZ.

2.5.2.3.4 *Priestor pri Mestskom a Krajskom úrade*

Organizačne je to plocha s naznačenou kategóriou námestia ako samostatných predpolí pred Mestským úradom a pred Krajským úradom, so solitérnou zástavbou, ktorá súčasne všetko dezinterpretuje. Charakterovo je tu výrazná kulminácia dôležitých administratívnych funkcií v rámci i nad rámec mesta, čo robí toto miesto jedným z najvýznamnejších v meste.

Návrh vytvára nové priestory, námestia, pričom diferencuje váhovosť jednotlivých mikropriestorov. Ideovo pre označenie tohto priestoru návrh využíva polohu bytového vežiaka, ktorý navrhujeme pretvoriť, nadstavať na dominantu siluetárnej povahy a súčasne nutnosť vytvoriť tlak na zmenu funkčnej náplne v úvodnej fáze aspoň pre parter budovy. Vzťah najbližšej stavebnej štruktúry k tomuto miestu (či už z hľadiska organizačného alebo charakterového) nie je zatiaľ plne vyšpecifikovaný, nie je možné ho zatiaľ považovať za centrum nového mesta. Návrh však poskytuje v plnej miere možnosť vzniku (alebo aj nevzniku) takejto situácie.

2.5.2.4 *Zastavovacie podmienky a regulačné opatrenia*

Stanovenie regulačných opatrení je vlastne abstrahovaním koncepčného riešenia a jeho formalizovaním do jednoznačne stanoviteľných prvkov pre riadenie územného rozvoja.

Regulačné prvky môžeme rozdeliť do troch základných kategórií a jednej pomocnej:

2.5.2.4.1 *Prvky legislatívnej regulácie*

V polohe legislatívnej regulácie sú zákonne stanovené podmienky rozvoja stavebnej štruktúry a ochrany v oblasti prírodných hodnôt a kultúrnych pamiatok. Na území centrálnej mestskej zóny v Nitre sa požaduje zachovať v oblasti prírodných hodnôt jaskyňu nachádzajúcu sa v hradnom kopci. Na území centrálnej mestskej zóny v Nitre sa požaduje chrániť kultúrne pamiatky – pamiatkové objekty, ktoré sú zapísané v Ústrednom zozname

pamiatkového fondu (ÚZPF) a rešpektovať objekty navrhované na zápis do Ústredného zoznamu pamiatkového fondu.

Pamiatkové objekty podliehajú zvláštnemu režimu stavebného zásahu podľa podmienok stanovených legislatívnymi dokumentami (zákony, vyhlášky, zásady ochrany a pod.), zoznam objektov a rozsah legislatívnych opatrení a podmienok je uvedený v kapitole 2.4.1 na strane 22-27.

Ďalej sa požaduje rešpektovať stavebný charakter objektov, ktoré

- dotvárajú prostredie Mestskej pamiatkovej rezervácie (MPR);

- dotvárajú prostredie Pamiatkovej zóny.

Tieto objekty podliehajú posudzovaniu pamiatkového orgánu z hľadiska kontextu zachovania priestorovej štruktúry a súladu hmotovej štruktúry k príslušným pamiatkovým objektom.

Na území centrálnej mestskej zóny v Nitre je legislatívne vymedzená

- Mestská pamiatková rezervácia;

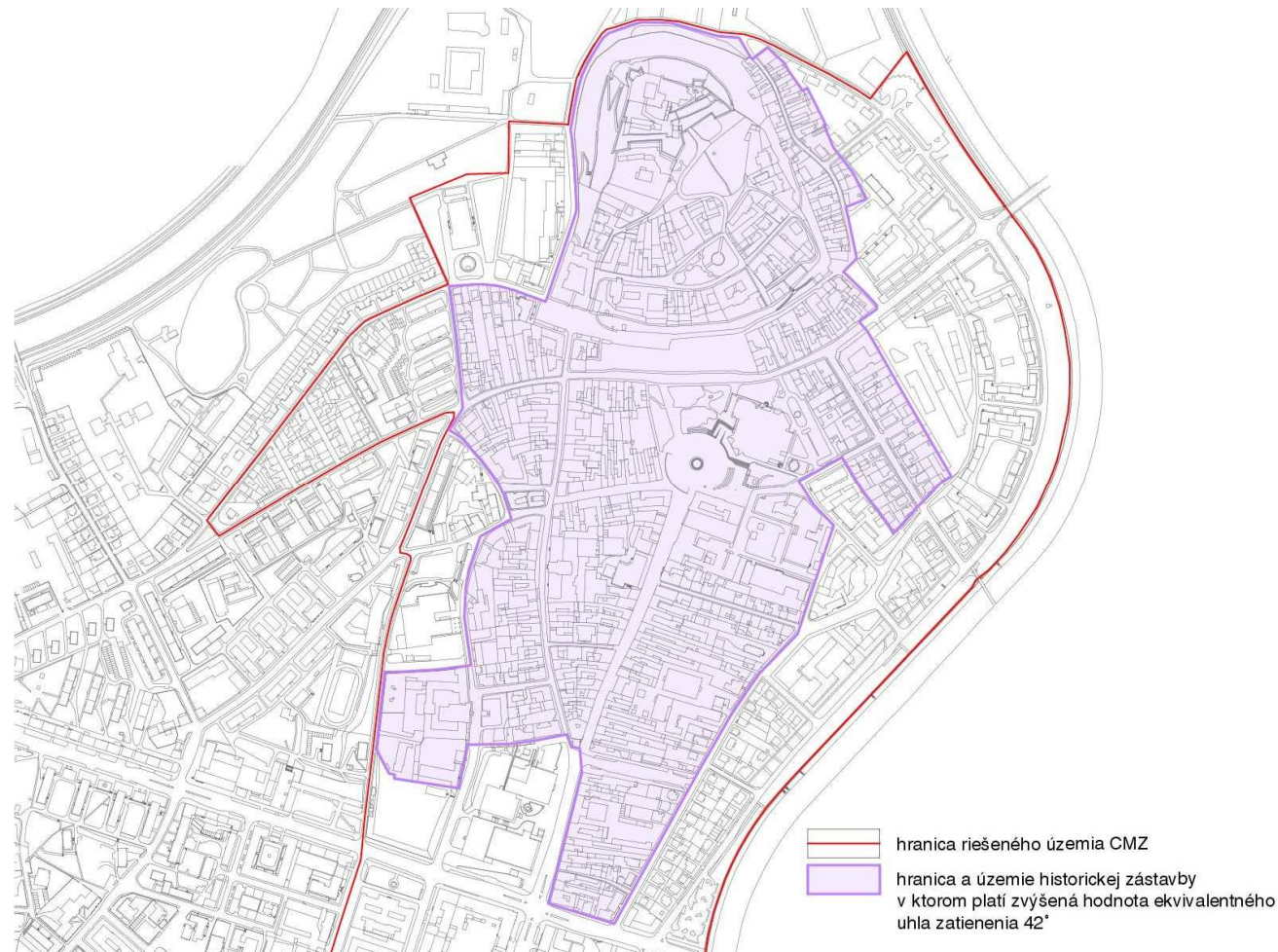
- Pamiatková zóna.

Na vymedzenom území sú legislatívne stanovené podmienky, zásady a požiadavky na ochranu, územný rozvoj a stavebnú činnosť v ich vymedzenom území. Tieto legislatívne stanovené podmienky v samostatných dokumentoch definujúcich zásady pamiatkovej ochrany.

V polohe legislatívnej regulácie sú vymedzené ochranné pásma od objektov železničnej trate. Vymedzuje sa ochranné pásmo v rozsahu 60 m od krajnej koľaje železničnej trate – v tomto pásme stavebná činnosť podlieha vyjadreniu správy Železníc slovenskej republiky. Vo vymedzenom pásme vo vzdialenosti do 15 m od krajnej koľaje železničnej trate stavebná činnosť podlieha súhlasu správy Železníc slovenskej republiky.

Umiestňovanie zástavby je limitované dodržaním svetlotecnických podmienok podľa STN 73 4301 a STN 73 0580-1. Na území centrálnej zóny mesta dominuje historicky založená forma kompaktnej blokovej a radovej uličnej zástavby. Takáto forma zástavby vzhľadom na jestvujúce odstupové vzdialenosti a orientáciu na svetové strany neumožňuje pri umiestňovaní prevádzok vybavenosti s trvalými pracovnými miestami ako aj umiestňovaní bytových priestorov dodržať svetlotecnické podmienky pre vnútorné priestory v objektoch podľa STN 73 4301 a STN 73 0580-1. V STN 73 0580-1 zmena 2 sa rozsah možného tienenia okien okolitými prekážkami definuje ekvivalentným uhlom (vonkajšieho) tienenia. Ekvivalentný uhol tienenia je uhol vynesý od horizontálnej roviny v normálovom smere spravidla zo stredu osvetľovacieho otvoru (prípadne z kontrolného bodu v inej zvislej rovine) na vonkajšom povrchu obvodovej konštrukcie vo výške najmenej 2,0 m nad terénom, ktorý prilieha k posudzovanému objektu. Týmto uhlom sa vlastne transformuje tieniaci účinok tvarovo zložitých prekážok na ekvivalentné tienenie nekonečne dlhou prekážkou paralelnou s rovinou obvodovej konštrukcie, v ktorej leží kontrolný bod. Kritériom práva na denné svetlo na Slovensku je ekvivalentný uhol tienenia, ktorého horná hodnota sa môže pohybovať v rozsahu 25 až 42°. Hodnota 25° sa všeobecne odporúča a je to tiež horný limit pre školské učebne a podobné priestory s vysokými nárokmi na denné osvetlenie. Hodnota 30° je všeobecný horný limit ekvivalentného tienenia okien miestnosti s dlhodobým pobytom ľudí. Tam kde sa zachováva historicky založená kompaktná zástavba a navrhuje uličná radová zástavba možno zákonným spôsobom zvýšiť tienenie do 36° a v prípadoch historických centier miest až do 42°, ak územný plán zóny určuje stavebné čiary a ďalšie parametre budúceho rozvoja zástavby v danej zóne.

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



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

2.5.2.4.2 Prvky priestorovej regulácie

Úroveň hmotovo-priestorovej regulácie stanovuje prípustné stavebné činnosti a vymedzuje stavebné aktivity v rámci stavebných parciel v určených a prípustných limitoch (uličná čiara, stavebná čiara, hranica stavebného pozemku, verejné prejazdy alebo prechody), orientáciu hlavnej fasády (do verejného priestoru), a stavebné obmedzenia (stavebné pozemky s usmernením stavebných aktivít zvláštnym režimom). Hmotovo priestorové regulatívy určujú základnú charakteristiku formy mestských priestorov a celkovej priestorovej štruktúry centra mesta s vymedzením polohy základných komponentov urbanistickej kompozície.²

2.5.2.4.2.1 Zásady rozvoja urbanistickej štruktúry

- zachovať historické jadro v jeho priestorovej a pôvodnej pôdorysnej štruktúre;
- do prostredia historického jadra umiestniť iba také nové funkcie a funkčné zložky, ktoré nie sú v rozpore s jeho urbanisticko-architektonickou formou a požiadavkami z hľadiska kvality životného prostredia;
- prestavbu historického jadra riešiť pre nové funkcie so zachovaním priestorového špecifika ulíc a merítka historickej zástavby;
- obnovu historického jadra neorientovať iba na obnovu fasád, či pasívnu konzerváciu historického celku, ale smerovať k celkovej regenerácii jestvujúcej štruktúry;
- formovať štruktúru priestorov verejnej, poloverejnej a neverejnej sféry vo vzájomnej priestorovej prepojenosti a funkčno-prevádzkovej previazanosti;
- novú navrhovanú zástavbu v historickom jadre riešiť vo väzbe na pôvodnú pôdorysnú osnovu mesta a jestvujúcu zástavbu so zámerom vytvoriť súlad medzi novo navrhovanou a jestvujúcou štruktúrou a jej architektonickým výrazom;
- novú zástavbu začleniť do kompaktnej zástavby – udržať a dotvárať tak pevnú osnovu mestských priestorov;
- určujúcim je vždy urbanistická forma priestoru a jestvujúci stavebný fond a týmto determinantom sa musí jednotlivé architektonické dielo prispôbiť;

- architektonický solitér s dominantným pôsobením v priestore sa pripúšťa navrhovať len v koncepcne a funkčne odôvodnenom prípade;
- prioritnou v polohe CZM je tvorba priestoru – je treba zabrániť vzniku nevýrazných indiferentných priestorov, ktoré sú náhodným výsledkom riešenia jednotlivých oddelených koncepcne nepodložených stavieb;
- v území CMZ neuplatňovať rozvoj IBV vo forme rodinných domov;
- špecifickú formu vilovej zástavby formovať na vymedzenom území pre vilovú štvrť v okrajovej polohe centrálnej mestskej zóny v kontakte mestského parku vo forme samostatných domov a dvojdomov;
- v území CMZ neuplatňovať umiestňovanie stánkového predaja s „provizórnym“ charakterom stavby, umiestnenie stánkového predaja je podmienené individuálnym komisionálnym posúdením zámeru a rozhodnutím o trvalejšom umiestnení takýchto zariadení, ktoré preukážu vhodnosť a potrebu záujmovej funkcie a architektonickú kvalitu objektu primeranú prostrediu danej lokality;
- spôsob zastrešenia nových objektov riešiť v kontexte na jestvujúcu zástavbu – forma je predmetom architektonického návrhu a estetického súladu pôvodnej a novej zástavby;
- zastrešenie jestvujúcich objektov historicky dotvárajúcich prostredie ponechať v základnej hmotovej forme tvaru strechy.

2.5.2.4.2.2 Zásady formovania verejných priestorov

- A) uplatňovať funkčnú diferenciaciu mestských priestorov v zmysle navrhovanej koncepcie formovaním uzlových priestorov so špecifickou prevládajúcou funkciou líniovo prepojených v logickej nadväznosti takto:
- dopravný uzol – vytvoriť prepojením predstaničných a staničných priestorov ŽSR a SAD
 - administratívny punkt – formovať v priestore komplex správnych úradov (MsÚ, OÚ, KÚ) – križovatka Coboriho – Štefánikova;
 - obchodno-spoločenský uzol – formovať v priestore OD TESCO ako líniové centrum;
 - kultúrno-spoločenský uzol – Svätoplukovo námestie;
 - hradný kopec a Hradný areál ako MPR bude plniť nadradenú kultúrno-spoločenskú funkciu;
 - líniové prepojenie uzlových priestorov rozvinúť v priestore Štefánikovej triedy sústredením funkčných zložiek obchodu, služieb a spoločenských zariadení;
 - v jednotlivých exponovaných priestoroch centra vytvoriť podmienky pre polyfunkčnosť prostredia, čo predpokladá umiestnenie popri prevažujúcich funkciách vybavenosti aj doplnkové funkcie bývania;
 - vybavenostné zložky v CMZ treba diferencovať a hierarchicky rozmiestňovať v CMZ priestoroch hlavných a vedľajších ulíc:
 - Štefánikova ulica – funkčne a prevádzkovo najintenzívnejšie využívaný exponovaný ťažiskový priestor s dominujúcim peším pohybom (s obmedzovaním dopravného pohybu na MHD a obsluhu zariadení) s atraktívnou zložkou zariadení vybavenosti;
 - Staničná a Cintorínska ul. – funkčne a prevádzkovo výrazný dopravný priestor s doplnkovou funkciou vybavenostných zariadení;
 - ulice Coboriho a Čsl. armády – funkčne a prevádzkovo dopravné priestory s doplnkovou funkciou vybavenostných zariadení;
 - Damborského ulica – vedľajší uličný priestor s doplnkovou vybavenostnou funkciou zabezpečujúci dopravnú obsluhu zariadení pozdĺž Štefánikovej ulice;
 - komunikácia na Wilsonovom nábřeží – funkčne a prevádzkovo ťažiskovo dopravný priestor s obmedzeným rozsahom zariadení vybavenosti;
 - ul. Fraňa Mojtu – vedľajší uličný priestor s funkciou vybavenostného a dopravného obslužného charakteru;
 - ul. Sládkovičova, Radlinského, Palárikova a Mlynská formovať ako prepojovacie komunikácie pre peší a dopravné obslužný prístup k ťažiskovému priestoru centra Štefánikovej ulice a k zariadeniam vybavenosti umiestneným pozdĺž daných ulíc;
 - ulica Kmetkova, Mostná a Ďurkova – hlavné uličné priestory s atraktívnou vybavenosťou s prevádzkou pešieho a dopravného obslužného pohybu;
 - ulica Farská – hlavný uličný priestor centra s atraktívnou vybavenosťou s preferovaním pešieho pohybu s obmedzenou automobilovou dopravou pre linky MHD a dopravnú obsluhu a s vylúčením, resp. obmedzením parkovania v priestore ulice;
 - Palánok – priestor dopravnej obsluhy (výhľadový zámer dopravného okruhu centra) zabezpečujúci prístup k zariadeniam orientovaným do Piaristickej a Párovskej ulice;
 - ulica Piaristická – vedľajší uličný priestor s doplnkovou vybavenostnou funkciou zabezpečujúci prístup pre dopravnú obsluhu zariadení v priestoroch ulíc Štefánikova a Farská;
 - ulica Podzámska a Jesenského – vedľajšie uličné priestory s doplnkovou vybavenostnou funkciou zabezpečujúce peší a dopravný prístup k športovo-rekreačným areálom a zariadeniam.

V grafickej časti sú dokumentované základné priestorové regulačné opatrenia vo výkrese č. 2 a vo výkrese č. 7 v usporiadaní podľa jednotlivých vymedzených územno-priestorových častí (ÚPČ). Formou grafického a tabuľkového spracovania sú špecifikované priestorové urbanistické regulatívy jednotlivých územno-priestorových

² Vysvetlenie charakteru a významu základných prvkov priestorovej regulácie (viď. ZOZNAM POJMOV A ICH VYSVETLENIE na strane 52)



častí. Názov príslušnej ÚPČ zodpovedá popisnému názvu príslušného verejného priestoru – ulice alebo námestia, podľa navrhnutého členenia územia. Pre prehľadnosť regulatívov jednotlivých ÚPČ je tabuľková časť spracovaná v samostatnej prílohe.

2.5.2.4.3 Prvky funkčnej regulácie

Základná úroveň funkčnej regulácie je stanovenie spôsobu využitia plôch v jednotlivých vymedzených územno-priestorových častiach a verejných priestoroch. Pre každú takúto časť je v grafickej prílohe stanovené prípustné funkčné využitie (prevládajúca funkcia) a špecifikované je neprípustné funkčné využitie. Pre funkčné využitie je nevyhnutné v rámci výstavby a stavebného objektu dodržať normy a predpisy súvisiace s danou funkčnou výstavbou (normy hygienické, bezpečnostné...).

2.5.2.4.3.1 Regulačné zásady pre rozvoj bývania

- rozsah zložky bývania by v území CMZ nemal klesnúť pod 30% podielu všetkých podlažných plôch a nemal by presiahnuť 60% podielu všetkých podlažných plôch;
- doporučený podiel podlažných plôch bytových v území CMZ, na základe poznania stavu, podmienok a možností by sa mal pohybovať v rozmedzí od 35 do 40%;
- kategorizácia bytového fondu má vytvoriť podmienky pre prirodzenú sociálnu i demografickú skladbu obyvateľstva;
- vo svojej forme bývanie nemá byť sústredované v podobe monofunkčných obytných územných častí ale má byť integrálnou súčasťou polyfunkčnej priestorovej štruktúry;
- zložky bývania umiestňovať v rámci stavieb do vyšších podlaží, do nižších podlaží v uličnom priestore umiestniť prevádzky vybavenosti, mimo uličného priestoru je prípustné umiestnenie parkovacích garáží;
- pre zložku bývania musí byť pre každú bytovú jednotku zabezpečená potreba na odstavenie osobných motorových vozidiel;
- využívať atraktívne formy bývania nadštandardného charakteru (využitie strešných terás, podstrešných priestorov a tichých nádvorí);
- bytový fond v štruktúre centra vytvárať jednak formou rekonštrukcie a modernizácie existujúceho stavebného fondu a jednak realizovaním novej bytovej výstavby.

Funkčný regulatív pre zložku bývania vymedzuje plochy ktorých využitie je definované z hľadiska prevládajúcej a prípustnej doplnkovej funkcie takto:

- **bývanie**, kde sa určuje zložka trvalého bývania ako prevládajúca a kde je možné umiestniť iné zložky iba ako doplnkové ak tieto nebudú svojou prevádzkou negatívne ovplyvňovať priestory bývania a budú v súlade s platnými normami a legislatívnymi predpismi,
- **bývanie a vybavenosť**, kde sa určuje zložka trvalého bývania a vybavenosti v polyfunkcii pričom zložka bývanie bude prevládajúca a kde prevádzky vybavenosti nebudú svojou prevádzkou negatívne ovplyvňovať priestory bývania a budú v súlade s platnými normami a legislatívnymi predpismi.

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

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

b) Prípustné doplnkové funkčné využitie pre základnú občiansku vybavenosť: predškolské zariadenia a mimoškolské zariadenia pre deti a mládež, zariadenia verejného stravovania, ambulantné zdravotnícke zariadenia, sociálne zariadenia pre seniorov, obchody základného potravinového a zmiešaného tovaru, nevýrobné služby (typu kaderníctvo, holičstvo, opravovňa priemyselných tovarov, čistiareň a pod.), drobné vodné plochy, pešie komunikácie a plochy, prístupové a obslužné komunikácie, cyklistické komunikácie, ihriská pre deti a mládež, oddychové a relaxačné plochy pre obyvateľov, parkovacie plochy, líniové vedenia technickej infraštruktúry.

c) Nepripustné funkčné využitie : výroba priemyselná a poľnohospodárska, skladové plochy a objekty, prevádzky vybavenosti a služieb s negatívnym vplyvom na priestory bývania hlukom, dopravnou záťažou, návštevnosťou zariadenia v nočných hodinách, individuálne bývanie vo forme izolovaného rodinného domu, doplnkové drobné stavby (typu letné kuchyne, kôlne, stavby pre chov drobných hospodárskych zvierat, sauny a pod.), obchodné zariadenia typu obchodných reťazcov, individuálne garáže.

Pozemky funkčne určené pre polyfunkciu bývania a vybavenosti (BV)– prevládajúca funkcia je trvalé bývanie s možnosťou umiestňovať vybavenostné funkcie pre obsluhu obyvateľov širšieho územia. Prevádzky s vybavenostnou funkciou vhodnou pre priestory bývania sú integrované do objektov bývania a nesmú svojou

prevádzkou negatívne ovplyvňovať funkciu bývania a budú v súlade s platnými normami a legislatívnymi predpismi.

a) Prevládajúce funkčné využitie pre bývanie: stavby pre trvalé a prechodné krátkodobé bývanie, byty v nebytových domoch so stanoveným minimálnym podielom bývania 60% celkovej podlažnej plochy stavby s využitím parteru pre obchod a služby, obytná zeleň.

b) Prípustné doplnkové funkčné využitie: prevádzky obchodu a služieb, predškolské zariadenia a mimoškolské zariadenia pre deti a mládež, zariadenia verejného stravovania, ambulantné zdravotnícke zariadenia, sociálne zariadenia pre seniorov, administratívne prevádzky, cirkevné zariadenia, zariadenia pre neorganizovaný šport, pešie komunikácie a plochy, prístupové a obslužné komunikácie, cyklistické komunikácie, oddychové a relaxačné plochy pre obyvateľov, parkovacie plochy, integrované spoločné garáže pre osobné automobily, líniové vedenia technickej infraštruktúry.

c) Nepripustné funkčné využitie : výroba priemyselná a poľnohospodárska, skladové plochy a objekty, prevádzky vybavenosti a služieb s negatívnym vplyvom na priestory bývania hlukom, dopravnou záťažou, návštevnosťou zariadenia v nočných hodinách (typu herňa, autoservis, pneuservis, klampiarska dielňa, lakovňa, stolárska dielňa a pod), prevádzky vyžadujúce vstup ťažkej nákladnej dopravy do územia, bývanie vo forme izolovaného rodinného domu, doplnkové drobné stavby (typu letné kuchyne, kôlne, stavby pre chov drobných hospodárskych zvierat, sauny a pod.), obchodné zariadenia typu obchodných reťazcov, individuálne garáže.

2.5.2.4.3.2 Regulačné zásady pre rozvoj zariadení práce

V území CMZ budú pracovné príležitosti poskytovať prevádzky vybavenosti, služieb a obmedzene prevádzky výrobného charakteru. Pre zariadenia výrobného charakteru ale aj pre zariadenia vybavenosti a služieb sa požaduje postupnosť podľa nasledovných zásad:

- zariadenia práce umiestňovať v území CMZ za predpokladu, že:
 - z ich prevádzky nevyplývajú nároky na intenzívnu dopravnú obsluhu, skladovacie priestory a plochy,
 - nevyžadujú veľký pozemok narušujúci prirodzenú parceláciu a osnovu uličnej siete,
 - ich prevádzka nezhoršuje životné prostredie,
 - stavebnou štruktúrou a formou sa môžu prispôsobiť danej parcelácii a mierke existujúcej zástavby,
- pre umiestnenie prevádzkových zariadení, podnikov a pod. platí podmienka:
 - riešiť parter objektov s ohľadom na atraktivitu lokality pre vybavenostné funkcie a služby obyvateľstvu,
 - riešiť parkovacie plochy pre personál, zamestnancov a klientelu ako súčasť danej prevádzky (napr. využitím podzemných podlaží vlastného objektu alebo vnútroblokového priestoru),
 - z administratívnych pracovísk uprednostňovať zariadenia pre styk s obyvateľstvom a pracoviská s nepretržitou prevádzkou – napomáhajú oživovať prostredie aj v nočných hodinách,
 - existujúce výrobné prevádzky navrhnuť na dožitie, resp. vymiestnenie alebo obmedzenie hygienicky závadnej činnosti – Mlyny a cestovinárne + Novofruct, Pivovar Karšay, Poľnohospodársky nákupný a zásobovací podnik.

2.5.2.4.3.3 Rozvoj vybavenosti

Určujúcou zložkou funkčnej náplne CMZ je vyššia vybavenosť (základný charakter vybavenosti v centre mesta má byť riešený v rozsahu potrieb tu bývajúcего obyvateľstva).

V proporciách percentuálneho vyjadrenia vo vzťahu k charakteru sídelného útvaru a jeho územnej veľkosti sa žiada v území CMZ sústrediť a rozložiť 60 až 70% podielu vyššej vybavenosti a 30% až 40% rozložiť v území mesta v obvodových centrách obytných častí Chrenová, Klokočina a Zobor alebo v špeciálnych areálových zariadeniach (napr. zdravotnícke areály, prímestské obchodné centrá – supermarkety a pod.).

Rozhodujúca funkcia vybavenosti v CMZ nesmie viesť k vybudovaniu monofunkčných blokových kapacitných nákupných alebo inak špeciálnych centier – vitalita prostredia centra je daná jej polyfunkčnou náplňou. Historické jadro je treba využiť ako špecifické prostredie pre umiestnenie vybavenostných funkcií, ktoré sa dajú umiestniť z hľadiska vzťahu prevádzkových a priestorových nárokov a záujmov pamiatkovej ochrany. Sú to najmä zariadenia drobných exkluzívnych obchodov, služieb, malých kultúrnych, spoločenských a administratívnych zariadení bez veľkých nárokov na distribučnú dopravnú obsluhu a skladovacie priestory. Koncentrácia týchto zariadení v území historického jadra zvyšuje jeho centralitu.

Pri regulovaní a usmerňovaní rozvoja zariadení a prevádzok vybavenosti sa požaduje postupovať podľa nasledovných zásad:

- charakter mesta v osídlení a jeho veľkosť determinuje rozloženie vyššej vybavenosti v území mesta a to v centrálnej časti mesta sústrediť 70% podielu vyššej vybavenosti a 30% podielu rozložiť v obvodových centrách obytných častí Chrenová, Klokočina, Zobor ako aj v špeciálnych areálových zariadeniach (napr. zdravotnícke areály, prímestské obchodné centrá – supermarkety a pod.);
- rozloženie vybavenosti v centre mesta nesmie viesť k budovaniu monofunkčných blokových kapacitných nákupných alebo inak špecifikovaných stredísk ale polyfunkčných prevádzkových zariadení nenarušujúcich parceláciu územia;



- historické jadro ako špecifické prostredie podmieňuje umiestnenie vybavenostných zariadení bez veľkých nárokov na distribučnú dopravnú obsluhu a skladovacie priestory (drobné exkluzívne obchody, služby, malé kultúrne a spoločenské, administratívne zariadenia);
- v území Horného mesta umiestňovať vybavenostné prevádzky viazané na potreby a služby pre turistov a návštevníkov MPR (umelecké remeslá, suveníry, informačné centrá a pod.);
- v území mestského centra umiestňovať prevádzky kultúry a osvetu, obchodov všetkých druhov, verejného stravovania, prechodného ubytovania, nevýrobných služieb, správnej administratívy;
- do historického jadra neumiestňovať veľkokapacitné zábavné podniky prevádzka ktorých predpokladá nočný režim, vysokú koncentráciu návštevníkov a výrazné rušenie blízkeho prostredia hlukom;
- v kontaktnom území centra a území CMZ umiestňovať zariadenia vyššieho a špecifického školstva a výchovy, telovýchovy a športu, zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, opravárenských a výrobných služieb, podnikovej administratívy;
- vybavenostná zložka má spoluvytvárať ucelený priestorovo-funkčný systém. Vybavenosť je treba diferencovať rozmiestňovať v uzlových bodoch (námestiach) a líniiach (uličných priestoroch) v hierarchii ich významu;
- základnú občiansku vybavenosť koncentrovať v polohách bývania, t. j. priamo v priestoroch vymedzených pre obytné funkcie, resp. atraktívnejšie obchodno-obslužné a kultúrno-spoločenské zložky základnej vybavenosti umiestňovať do verejných priestorov v priamom dotyku a optimálnej dostupnosti vo vzťahu k zložke bývania.

Poznámka: požiadavku na rozmiestnenie verejných WC v CMZ je treba zabezpečovať v územnom a stavebnom konaní v rámci koordinácie konkrétnych zámerov a povoľovacieho procesu jednotlivých prevádzok a zariadení vybavenosti.

Funkčný regulatív pre zložky vybavenosti vymedzuje plochy ktorých využitie je definované z hľadiska prevládajúcej a prípustnej doplnkovej funkcie takto:

- *vybavenosť*, kde sa určuje zložka občianskej vybavenosti v celej druhovej skladbe ako prevládajúca a kde je možné umiestniť iné zložky iba ako doplnkové ak tieto nebudú svojou prevádzkou obmedzovať alebo negatívne ovplyvňovať priestory vybavenosti a budú v súlade s platnými normami a legislatívnymi predpismi,
- *špecifická vybavenosť*, kde sa určuje ako prevládajúca zložka vybavenosti s vyhradeným využitím z hľadiska svojho účelu v a kde je možné umiestniť iné zložky iba ako doplnkové ak tieto budú viazané na potrebu danej prevádzky alebo svojou prevádzkou nebudú obmedzovať alebo negatívne ovplyvňovať priestory vybavenosti a budú v súlade s platnými normami a legislatívnymi predpismi,
- *vybavenosť a bývanie*, kde sa umožňuje integrita zložky vybavenosti a trvalého bývania v polyfunkcii pričom zložka vybavenosti bude prevládajúca a kde bývanie nebude svojou prevádzkou obmedzovať alebo negatívne ovplyvňovať prevádzky vybavenosti a bude súlad s platnými normami a legislatívnymi predpismi.

Pozemky funkčne určené pre vybavenosť(VO) – pozemky stanovené pre stavby s funkciou občianskej vybavenosti určenej pre sústredenie do centrálnych častí mesta. Prípustné funkčné zložky je možné umiestniť v polyfunkcii, alebo v monofunkcii, ak tieto svojou prevádzkou neobmedzujú, alebo negatívne neovplyvňujú priestory vybavenosti a budú v súlade s platnými normami a legislatívnymi predpismi.

a) Prevládajúce funkčné využitie pre vybavenosť: Stavby obchodných prevádzok, stavby pre telovýchovu a kultúru, stavby administratívy, stavby pre školstvo, zariadenia verejného stravovania, stavby pre verejnú správu, stavby finančných inštitúcií, stavby pre prechodné krátkodobé bývanie, ambulantné zdravotnícke zariadenia, sociálne zariadenia pre seniorov, cirkevné zariadenia, prevádzky služieb, zariadenia pre výstavy a kongresy, zariadenia pre neorganizovaný šport,

b) Prípustné doplnkové funkčné využitie: byty v nebytových domoch umiestňované vo vyšších podlažiach s využitím parteru pre obchod a služby, integrovaná strešná zeleň, plochy zelene, drobné vodné plochy, pešie komunikácie a plochy, pasážové pešie priechody, prístupové a obslužné komunikácie, oddychové a relaxačné plochy pre obyvateľov, parkovacie plochy, stavby hromadných garáží pre osobné automobily, zariadenia a líniové vedenia technickej infraštruktúry.

c) Nepřípustné funkčné využitie : výroba priemyselná a poľnohospodárska, skladové objekty a plochy, prevádzky vybavenosti a služieb s negatívnym vplyvom obťažujúce okolie hlukom, dopravnou záťažou, (autoservis, pneuservis, klampiarske dielne, lakovne, stolárske dielne, čerpacie stanice pohonných hmôt a pod.) prevádzky vyžadujúce vstup ťažkej nákladnej dopravy do územia CMZ, bývanie vo forme izolovaného rodinného domu, doplnkové drobné stavby (typu letné kuchyne, kôlne, stavby pre chov drobných hospodárskych zvierat, sauny a pod.), obchodné zariadenia typu obchodných reťazcov, individuálne garáže.

Pozemky funkčne určené pre špecifickú vybavenosť (VŠ) – pozemky s existujúcimi stavbami s prevládajúcou funkciou vybavenosti s vyhradeným využitím z hľadiska svojho účelu (areál Nitrianskeho hradu, cirkevné stavby na území CMZ, stavby nápravno výchovného areálu na Damborského ulici). Prípustné funkčné zložky je možné umiestniť v polyfunkcii ak sú tieto viazané na potreby danej prevádzky a ak tieto svojou prevádzkou neobmedzujú, alebo negatívne neovplyvňujú priestory špecifickej vybavenosti a budú v súlade s platnými normami a legislatívnymi predpismi.

a) Nepřípustné funkčné využitie : výroba priemyselná a poľnohospodárska, skladové objekty a plochy, prevádzky vybavenosti a služieb s negatívnym vplyvom obťažujúce okolie hlukom, dopravnou záťažou, prevádzky

vyžadujúce vstup ťažkej nákladnej dopravy do územia CMZ, bývanie vo forme izolovaného rodinného domu, doplnkové drobné stavby (typu, letné kuchyne, kôlne, stavby pre chov drobných hospodárskych zvierat, sauny a pod.), obchodné zariadenia typu obchodných reťazcov, individuálne garáže.

Pozemky funkčne určené pre polyfunkciu vybavenosti a bývania (VB) – pozemky určené prevažne pre polyfunkčné stavby s prevládajúcou funkciou občianskej vybavenosti určenej pre sústredenie do centrálnych častí mesta a stanoveným podielom bývania do 30 % z celkovej podlažnej plochy stavieb. Priestory s funkciou trvalého bývania sú integrované do objektov vybavenosti vo vyšších podlažiach, nemôžu obmedzovať priestory vybavenosti a budú v súlade s platnými normami a legislatívnymi predpismi.

a) Prevládajúce funkčné využitie pre vybavenosť: byty v nebytových domoch so stanoveným podielom bývania do 30% celkovej podlažnej plochy stavby, stavby pre a prechodné krátkodobé bývanie, prevádzky obchodu a služieb, zariadenia pre kultúru, prevádzky administratívy, školské, predškolské a mimoškolské zariadenia pre deti a mládež, zariadenia verejného stravovania, cirkevné zariadenia, ambulantné zdravotnícke zariadenia, sociálne zariadenia pre seniorov, zariadenia pre neorganizovaný šport.

b) Prípustné doplnkové funkčné využitie: stavby pre bývanie, plochy zelene, integrovaná strešná zeleň, drobné vodné plochy, pešie komunikácie a plochy, prístupové a obslužné komunikácie, oddychové a relaxačné plochy pre obyvateľov, parkovacie plochy, stavby hromadných garáží pre osobné automobily, zariadenia a líniové vedenia technickej infraštruktúry.

c) Nepřípustné funkčné využitie : výroba priemyselná a poľnohospodárska, skladové plochy a objekty, prevádzky vybavenosti a služieb s negatívnym vplyvom obťažujúce okolie hlukom, dopravnou záťažou, návštevnosťou zariadenia v nočných hodinách (typu herňa, autoservis, pneuservis, klampiarska dielňa, lakovňa, stolárska dielňa, čerpacia stanica pohonných hmôt a pod.) prevádzky vyžadujúce vstup ťažkej nákladnej dopravy do územia, bývanie vo forme izolovaného rodinného domu, doplnkové drobné stavby (typu letné kuchyne, kôlne, stavby pre chov drobných hospodárskych zvierat, sauny a pod.), obchodné zariadenia typu obchodných reťazcov, individuálne garáže.

2.5.2.4.3.4 Zásady pre rozvoj rekreácie, športu a cestovného ruchu

Pri rozvoji zariadení voľného času zameraných na zábavné rekreačné a športové činnosti vychádzať z nasledovných zásad:

- v území CMZ umiestňovať zariadenia pre charakter kultúrnych, špecifických záujmových a zábavných foriem trávenia voľného času;
- zariadenia organizovaných aktívnych pohybových športových činností umiestňovať v športovo-rekreačnej zóne (pod hradom), rekreačné pohybové telovýchovné činnosti zabezpečiť v potrebnom rozsahu pre základnú každodennú potrebu bývajúcего obyvateľstva v rámci obytných priestorov (ihriská pre deti a mládež) a pre periodickú rekreačno-pohybovú telovýchovnú činnosť mládeže a dospelých v rámci CMZ v zariadeniach vyššej vybavenosti telovýchovného charakteru (telocvične, plavárne, fitnes centrá a pod.);
- efektívnejšie zhodnocovať využitie jestvujúcich telovýchovných zariadení pri základných, stredných a vysokých školách aj pre širšiu verejnosť bývajúcего obyvateľstva v čase mimo vyučovacieho procesu;
- pre krátkodobé rekreačné činnosti v CMZ je potrebné vytvoriť podmienky pre potreby 40% trvale bývajúcего obyvateľstva v území CMZ – využiť priestory obytných dvorov a plôch pri bytových domoch pre lokálne základné zariadenia hier detí a mládeže, využiť nábrežie rieky pre lokalizáciu oddychových a pohybových aktivít obyvateľov centra a mesta;
- oddychové priestory pre návštevníkov CMZ riešiť formou parkov a upravených kľudových priestorov lokalizovaných v dotyku s exponovanými priestormi verejného spoločenského života;

Rozvojové aktivity cestovného ruchu na území CMZ by mali byť orientované na historické jadro ako cieľa poznávacieho turizmu. Pre záujem v oblasti cestovného ruchu v území centra mesta zabezpečiť:

- dostatočné ubytovacie kapacity v zariadeniach vyšších a cenovo prístupnejších kategórií;
- vysoký štandard kultivovaných historicky hodnotných mestských priestorov s primeraným funkčným zázemím viazaným na poznávací cestovný ruch (múzeá, galérie, tradičné stravovacie zariadenia rôznych kategórií, informačné centrá a pod.);
- verejný prístup do priestorov historicky hodnotných a pamiatkovo významných objektov;
- vysoký štandard a širokú štruktúru druhov zariadení komerčnej a kultúrnej vybavenosti;
- účinný informačný systém (orientačný a poznávací).

V grafickej časti sú dokumentované základné funkčné regulačné opatrenia vo výkrese č.2 a vo výkrese č.7 v usporiadaní podľa jednotlivých vymedzených územno-priestorových častí (ÚPČ). Formou tabuľkového spracovania sú špecifikované urbanistické funkčné regulatívy jednotlivých územno-priestorových častí. Názov príslušnej ÚPČ zodpovedá popisnému názvu príslušného verejného priestoru – ulice alebo námestia, podľa navrhnutého členenia územia. Pre prehľadnosť regulatívov jednotlivých ÚPČ je tabuľková časť spracovaná v samostatnej prílohe.



2.5.3 DOPRAVNÁ KONCEPCIA

2.5.3.1 Konceptné ideové východiská

2.5.3.1.1 Križovatka

Z dopravného hľadiska je jednoznačné križovanie ciest v priestore mesta prakticky od počiatku historického vývoja, tri smery ciest s troma vstupmi do Dolného mesta. Značnú časť dejinného vývoja (obdobie Veľkej Moravy a predovšetkým Uhorska) je významnejší južný resp. severojužný smer, čo má predovšetkým súvislosť s formovaním centra územia. Na tomto základe vlastne aj celá dopravná štruktúra mesta dodnes stojí, čo sa týka vyformovaných priestorov. V podmienkach nového štátneho usporiadania po I. svetovej vojne sa postupne dominantnou stáva západný resp. východozápadný smer vzhľadom na novú orientáciu centra (hlavného mesta). Ako zhmotnenie týchto smerov v rámci mesta nevieme presne určiť, kde bola poloha tohoto križenia. Podľa zachovanej štruktúry (jestvujúceho trasovania ulíc) mohla byť táto križovatka v miestach Mostnej ulice približne na úrovni dnešného divadla, avšak z historických skúseností by sme tento priestor mali hľadať v priestore námestia (možno o tom usudzovať zo zachovaných topografických názvov Kupecká ulica, Prievozská ulica a túto teóriu môže podporiť aj fakt, že ak by cesta viedla Ďurkovou a Mostnou ulicou jednoznačne by sa vlastne vyhýbala Dolnému mestu, pretože by vlastne prechádzala bývalými uličnými obcami). Postupne však sa toto križenie dostalo do polohy v priestore OD Tesco v súčasnosti (stalo sa tak po vybudovaní dnešnej triedy A. Hlinku) a tendencia aj túto polohu postupne posúva ďalej mimo hranice mesta a v inej kvalitatívnej úrovni (obchvatové komunikácie).

2.5.3.1.2 Prírodná štruktúra

Z hľadiska prírodnej štruktúry (morfológie terénu) je zrejme samotné trasovanie jednotlivých ciest. Vo vzťahu k rozvojovému trendu a k prírodnej danosti územia sa priestor pri OD Tesco a miesto v polohe križovatky stáva prirodzeným a najvýhodnejším priestorom križenia pohybov tak, ako to bolo pôvodne v neďalekej histórii v miestach Mostnej ulice približne na úrovni dnešného divadla. Pre pôvodnú historicky založenú polohu sme však vyslovili teóriu, že miesto križenia pohybov bolo v mieste námestia (čo by bolo logické), ale práve morfológia terénu ju nepodporuje. Tento sporný bod nemožno zatiaľ nijako verifikovať, ale je predpokladateľné, že napriek nevýhodnej morfológii (pre teóriu umiestnenia križovatky do priestoru námestia) sa situácia skutočne vyvíjala takto „nelogicky“ z dôvodu majetkovo-právneho vzťahu (popísané vyššie) a až neskôr práve možno táto nevýhodná morfológia si vynútila zmenu trasy.

2.5.3.2 Konceptcia

2.5.3.2.1 Hodnota

Centrálna mestská zóna je jedným z rozhodujúcich dopravných priestorov z hľadiska požiadaviek na kvantitu a podmienkam primeranú kvalitu dopravnej obsluhy územia. Cieľovým zámerom je realizácia iba takých dopravných nárokov, ktoré priamo súvisia s vnútromestským životom v centre mesta. V tejto súvislosti vidíme v rámci riešeného územia ako dominantným chodca a jeho potreby. Mesto, a predovšetkým centrum patrí človeku, jeho mierke a možnostiam. Všetko ostatné sa mu podriaďuje.

2.5.3.2.2 Systém

V riešení predpokladáme vytvorenie systému hlavných obslužných komunikácií dopravne - spoločensko - distribučného charakteru ako dopravného okruhu centrálnej mestskej zóny. Tieto tvoria obvodovú distribučnú trasu s vhodným napojením z ostatných oblastí mesta: Chrenová, Zobor, Klokočina vedenú Wilsonovým nábrežím - Mostnou ulicou - Ďurkovou ulicou - Párovskou ulicou, Štúrovou ulicou (v úseku medzi križovatkami Párovská - Cintorínska) - Cintorínskou ulicou - Coboriho ulicou - Ulicou Československej armády s priečnym prepojením v mieste Štúrovej ulice a napojeniami na okruh v uliciach Mostná, Schurmanova, Štúrova, Staničná, Rich-tára Peregrina, triedy Andreja Hlinku. Tento okruh sa stane dopravnou kostrou centrálneho územia s rozhodujúcim podielom dopravy a možnosťou vnútromestského tranzitu. Sformovanie a funkčnosť takéhoto dopravného systému v centre mesta je limitované a determinované zabezpečením a sprevádzkovaním tzv. vonkajších dopravných okruhov na úrovni ciest vnútromestského a nadmestského významu a tzv. obchvatových ciest regionálneho významu. Pre návrhové obdobie sa nepredpokladá dobudovanie plnohodnotných obchvatových komunikácií, a preto v trasách Cintorínska a Štúrova ulica navrhujeme v prechodnej etape vedenie hlavných zberných komunikácií ako náhradu dnešného trasovania cesty I. triedy v priestore Štefánikovej triedy.

Vnútorne územie vymedzené dopravným okruhom obsahuje systém obslužných prístupových a prepojo-vacích komunikácií zväčša jednosmerného charakteru (Ulica Fraňa Mojtu, Palánok, Piaristická ulica, Dambor-ského ulica) s výraznou statickou dopravou a dominanciou pešieho pohybu.

Pešia zóna sa v cieľovom riešení navrhuje rozšíriť do priestorov Horného mesta, Farskej ulice, Štefáni-kovej triedy až po Mestský úrad s možnosťou dopravne - obslužného prístupu.

V systéme vedenia trás MHD je priestor CMZ jedným z najväčších zdrojov a cieľov návštevníkov mesta ako aj bývajúcего obyvateľstva. Riešenie ponecháva ako ťažiskový priestor MHD križovatku Štúrova ulica, Šte-fánikova trieda, a zároveň ho doporučuje ďalej zintenzívniť ako hlavný centrálny prestupový bod zo zvýraznením

priority pešieho pohybu a skvalitniť parametre zastávkových priestorov. Navrhujeme novú koncepciu vedenia trás MHD tak, aby spomínaným uzlom prechádzali všetky linky a až potom boli navádzané na dopravný okruh severne od Štúrovej ulice (v trase od Chrenovej po Štúrovej a Párovskej ulici, Ďurkovej ulici, Mostnej ulici; v trase od Klo-kočiny po Wilsonovom nábreží, Mostnej ulici; a v trase od Železničnej stanice s možnosťami na smer Chrenová, Klokočina, alebo po jednej zo spomínaných trás) s možnosťou ukončujúceho bodu pri Zimnom štadióne alebo do trasy Štefánikovej triedy južne od tejto ulice s možnosťou ukončujúceho bodu v priestore pred železničnou stani-cou (viď. mapa 15). Sledujeme týmto maximálne sprehľadnenie systému MHD ako takej ako dôležitého orientač-ného prvku v rámci mesta. V rámci rozšírenia pešej zóny a navrhovaného výlúčenia MHD z ulíc Farská, Fraňa Mojtu navrhujeme zriadenie mikrobusev, ktoré by zabezpečovali kyvadlovú dopravu po takýchto trasách.

2.5.3.3 Priestorové predpoklady

Táto kapitola definuje najdôležitejšie kroky a postupy ktoré je treba zabezpečiť a vykonať aby sa dosiahol cieľový stav navrhnutého dopravného systému v území centrálnej mestskej zóny.

2.5.3.3.1 Preloženie cesty č. 64

Priestorovo je dnes táto cesta na riešenom území vedená od juhu po Štefánikovej triede až po úrovňovú križovatku pri OD Tesco, kde sa stáča vpravo smerom na Chrenovú po Štúrovej ulici.

Charakterovo sa jedná o najdôležitejšiu komunikáciu v rámci CMZ, vlastne ako jediná cesta I. triedy, ktorá je vedená až do samého centra mesta.

Návrh predpokladá pre 1.etapu nasledovné riešenie v súvislosti vytvorením z priestoru tejto križovatky hlavné obchodné námestie a z komunikácie spájajúcej toto námestie a Mestský úrad premenou na pešiu zónu preloženie tejto cesty I. triedy do Staničnej a Cintorínskej ulice. Toto preloženie je podmienené nasledovnými ne-vyhnutosťami:

- a) v návrhovom období dočasné smerovanie dopravy v priestore od železničnej stanice po jestvujúcej trase k Štefánikovej triede a vo výhlade zabezpečiť podmienky pre prepojenie Staničnej ulice a Novozámockej ulice po-pred staničný priestor cez súčasné výkladisko novou komunikáciou (prepojenie je navrhované na zaradenie do ka-tegórie verejno-prospešnej stavby a pre návrhové obdobie sa odporúča vymedziť v trase budúcej cesty stavebnú uzáveru);
- b) zmena priečneho usporiadania existujúcich ciest v uliciach Staničná a Cintorínska na štvorpruhové smerovo nedelené komunikácie;
- c) vytvorenie hlavnej dopravnej križovatky v polohe Štúrova – Cintorínska ulica pri budove súdu (preloženie resp. dopravno – organizačný presun dopravného križenia z priestoru pri OD Tesco).

Pre 2.etapu navrhuje v širšom území okolo centrálnej mestskej zóny vytvorenie objazdových komunikácií, ktoré by boli schopné aj dočasne nahradzovať zatiaľ nerealizovaný južný obchvat mesta a umožnili by preloženie cesty I. triedy z centra mesta do okrajového územia mesta.

2.5.3.3.2 Zmena organizácie križovatky Párovská-Ďurková-Mariánska-Palánok

Priestorovo je dnes táto križovatka organizovaná ako dve tesne susediace úrovňové križovatky. Jedna je Párovská -Ďurkova (hlavná) s Mariánskou (vedľajšia) a druhá Mariánska (hlavná) s Palánkom (vedľajšia).

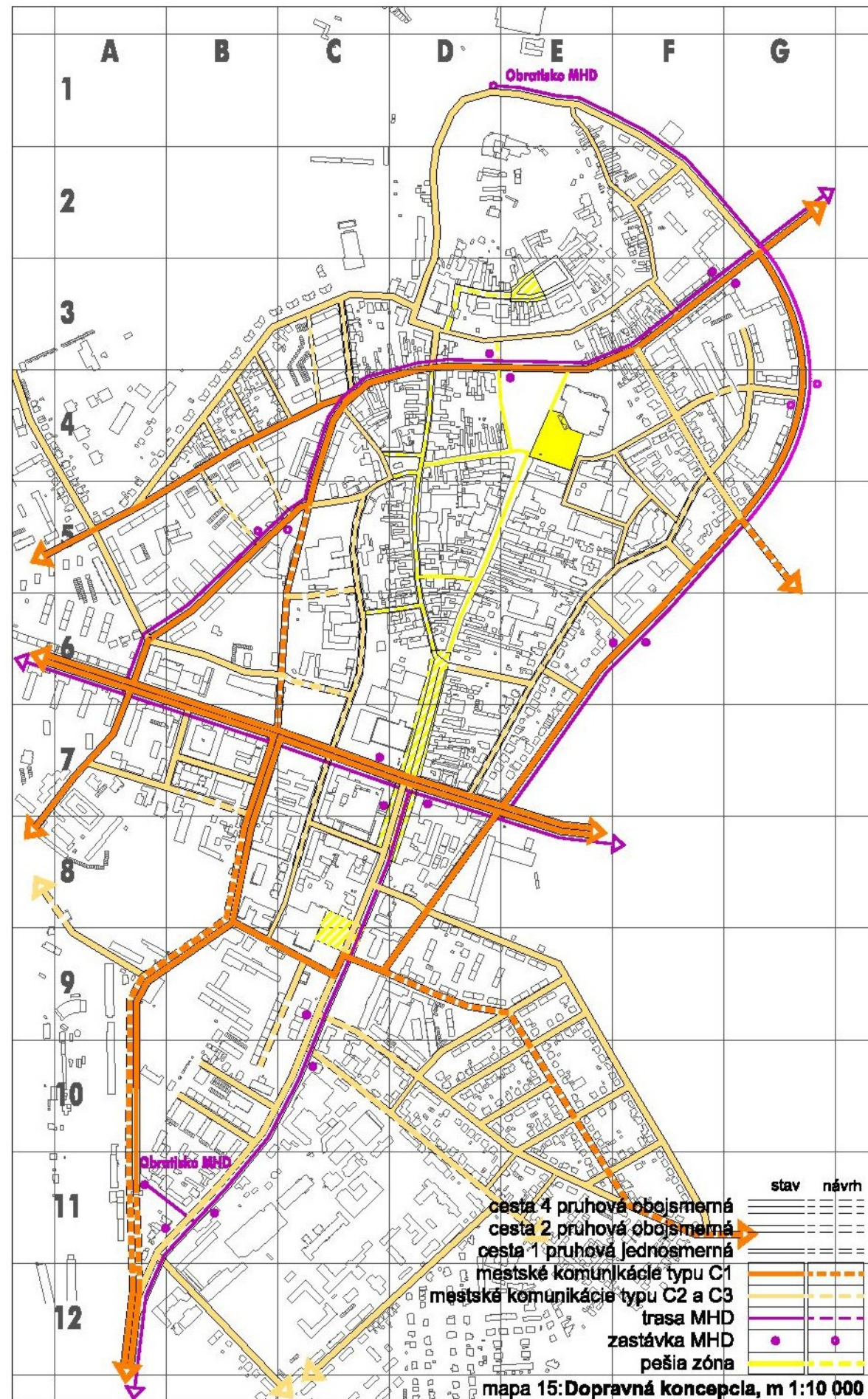
Charakterovo sa jedná o križovatku lokálneho významu.

Návrh predpokladá zlúčenie týchto dvoch T-križovatiek na jednu X-križovatku s hlavnou cestou vedenou v komu-nikácii ulíc Ďurkova-Palánok a vedľajšou cestou vedenou v komunikácii ulíc Párovská a Mariánska. Zložitú morfo-lógiu terénu v tejto polohe je možné technicky eliminovať posunom križenia ulíc v smere k Ďurkovej ulici.

2.5.3.3.3 Vytvorenie dopravného okruhu v rámci CMZ

Dnes takáto kategória vedenia dopravy v rámci riešeného územia neexistuje.

Návrh predpokladá vytvorenie takéhoto okruhu (viď. Systém na strane 30 a mapa 15) v trase ulíc Coboriho, Čsl. Armády, Wilsonova, Mostná, Ďurkova Párovská, Štúrova a Cintorínska, na ktorého realizáciu je potrebné splniť vyššie uvedené predpoklady a v princípe možno hovoriť o existencii takéhoto okruhu. Avšak pre dosiahnutie aj po-trebnej kvality v rámci tejto trasy je potrebné postupne rekonštruovať jej jednotlivé úseky, aby dosiahli potrebný štandard priečneho usporiadania na dvojpruhové komunikácie smerovo nedelené s prídavnými parkovacími pruhmi (tam, kde to umožnia priestorové možnosti).



2.5.3.4 Návrh riešenia dopravy a regulačné opatrenia

Regulačné prvky môžeme rozdeliť do dvoch základných kategórií a jednej pomocnej:

a) Prvky funkčnej regulácie

Základná úroveň funkčnej regulácie je stanovenie spôsobu využitia jednotlivých komunikácií. Pre každú takúto časť je stanovené funkčné využitie (funkčná trieda komunikácie, spôsob riadenia križovatky, statická doprava, MHD, plochy dopravy).

b) Prvky priestorovej regulácie

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

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

c) Procedurálne regulatívy

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

2.5.3.4.1 Všeobecné zásady

Pre vlastnú dopravnú obsluhu centra mesta sú najvýznamnejšie hlavné obslužné komunikácie s dopravno-distribučnou funkciou, ktoré vytvárajú rozhodujúcu dopravnú kostru centra mesta. Osobitný význam v dopravnom systéme majú mestské triedy, ako obslužné komunikácie dopravno-spoločenského významu. Tieto priestory sú najživšími a najatraktívnejšími priestormi centra mesta s komplexnými dopravnými funkciami. Takúto funkciu musí zvýrazniť aj vhodná funkčná náplň okolitej zástavby a urbanisticko – architektonické dotvorenie nadväzných priestorov. V týchto trasách sa využívajú organizačno – regulačné opatrenia na tlmenie dopravy so zameraním sa na priamu a bezpečnú dopravnú obsluhu územia.

V priestoroch, kde vlastná dopravná prevádzka by narušala pohyb peších a funkciu obchodných centier, kultúrnych, spoločenských a historických objektov je vytvorená pešia zóna. Jej správna funkcia je priamo závislá na možnostiach dopravnej obsluhy všetkých objektov tak, aby nebol rušený peší pohyb v najatraktívnejšom časovom období. Veľký význam má však aj estetické a architektonické dotvorenie týchto najatraktívnejších priestorov centra mesta.

Doplňujúce sieť prístupových a prepojovacích obslužných komunikácií musí spĺňať základné funkcie priamej dopravnej obsluhy objektov. Smerovanie v týchto pravidla jednosmerných trasách nesmie zvyšovať dopravný výkon pri obsluhu objektov, na druhej strane však prejazd v nich musí byť tlmeneý tak, aby neumožňoval náhradný tranzitný prejazd územím.

Vychádzajúc z poznania podmienok a požiadaviek rozvoja je možné pre dopravné riešenie centrálnejestskej zóny sformulovať nasledovné zásady:

- zabezpečiť ochranu centrálnejestskej oblasti pred nadbytočnou dopravou;
- postupným budovaním objazdových zberných komunikácií – v trase južného a východného objazdu mesta zabezpečiť odklon tranzitnej nákladnej dopravy z centra mesta;
- vytvárať podmienky pre postupné tlmenie dopravy v centre mesta v trasách s dopravno-spoločenského významu a ich postupným pretváraním na spoločensko-obchodné centrum so zvýšenou prioritou MHD a chodcov;
- v priamom dotyku na centrum mesta vybudovať kapacitné viacpodlažné odstavné plochy s jednoduchým dopravným napojením;
- zlepšiť parametre hlavných zberných komunikácií po obvode centra mesta, so zvýšením priepustnosti úrovňových svetelne riadených križovatiek;
- rozvíjať a skvalitniť pešiu zónu s jej vhodnou obsluhou najmä MHD so zastávkami priamej väzby na atraktivitu územia;

Konkrétny priemet hore uvedených zásad je rozpracovaný v rámci navrhovaného dopravného riešenia v územných súvislostiach mesta a CMZ.

2.5.3.4.2 Zásady riešenia dopravy v širších územných súvislostiach

Vylepšenie dopravnej prepojenosti obytného územia v smere k centru mesta podmieňuje:

- v časti Chrenová: riešiť prepojenie ulíc Slančíkova – Wilsonove nábrežie (Kmet'kova) realizáciou premostenia cez rieku Nitra
- v časti Chrenová – Kalvária – centrum: riešiť dopravné komunikačné prepojenie v smere ulica Richtára Peregrína, Hodžova ul. – ul. Nábrežie mládeže v prepojení na ul. Akademickú realizáciou premostenia cez rieku Nitru (v zmysle návrhu dokumentovaného v grafickej časti vo výkrese č. 1);
- v časti Klokočina – centrum: realizovať nadjazd v krížení so železničnou traťou v trase ulíc Hviezdoslavova – Braneckého.



Vylúčenie prejazdov tranzitnej nadmestskej dopravy územím centra mesta podmieňa:

- vybudovať južnú objazdovú trasu v smerovaní od mimoúrovňového križovania Kynek – Diely, Kmeťova ul. – Popradská, Dolnočermánska a prepojenie v trase k Cabajskej ceste (cesta II/562) – po Cabajskej ceste k premosteniu železnice na Novozámockú ulicu (cesta I/64). V ďalšej etape je žiadúce vybudovať prepojenie v trase od Cabajskej cesty – pod Katrušou – k Novozámockej ceste s vyústením do Križovatky s Priemyselnou ulicou;
- vybudovať východnú objazdovú trasu v trase po Priemyselnej ulici – Wilsonovom nábreží – s premostením cez rieku Nitra v mieste napojenia na Hodžovu ul. s pokračovaním po ul. Nábřeží mládeže, alt. novým prepojením k ulici Akademická v polohe dokumentovanej v grafickej časti vo výkrese č. 1 (vid. aj mapa 17 na strane 33).
- zabezpečiť realizáciu južného obchvatu mesta rýchlostnou komunikáciou pre odklonenie tranzitu z územia mesta v trase od mimoúrovňovej križovatky pri Lehote s pokračovaním v smeru Priemyselnej ulice cez územie za AX.

2.5.3.4.3 Zásady riešenia dopravných súvislostí na území CMZ

Zásadné dopravno-koncepčné princípy riešenia:

- kolíziu chodcov s dopravou na križovatke ulíc Štúrova – Štefánikova riešiť odľahčením priestoru od dopravy smerovaním a organizačnými úpravami v etapách:
 - v I. etape:
 - vytvoriť podmienky pre odklonenie juhovýchodného tranzitu v smere ulíc Novozámocká – Staničná – Cintorínska,
 - vylúčiť automobilovú tranzitnú dopravu z ulice Štefánikova v úseku od bývalej polikliniky až po križovatku pri OD TESCO,
 - vytvoriť priamy prejazd v križovatke Štúrova – Štefánikova v smere Štúrova ulica (vid. mapa 15 na strane 31);
 - v II. etape:
 - (po vybudovaní južného a východného dopravného objazdu alebo južného obchvatu mesta) vytvoriť obslužný dopravný okruh okolo centra v trasách ulíc Cintorínska – Coborího – Čsl. armády – Wilsonovo nábrežie – Mostná – Ďurkova – Párovská – Štúrova (vid. mapa 15 na strane 31) a výrazne utlíť dopravu na Štúrovej ulici v úseku centra,
 - z dopravného okruhu vytvoriť podmienky pre príchod k záchytným parkoviskám a parkovacím garážam a pre obsluhu zariadení a objektov centra mesta;
 - trasu komunikácie v polohe Mostnej ulice riešiť v takom usporiadaní, aby sa uplatnila predovšetkým jej obslužná funkcia pre centrum;
 - vylúčiť automobilovú dopravu z priestorov navrhovanej rozšírenej pešej zóny s obmedzením prístupu pre MHD, obsluhu a zásobovanie;
- Nosná koncepčná dopravno-obslužná kostra územia centra sa navrhuje vytvoriť v priestoroch ulíc Cintorínska – Staničná, Coborího – Čsl. armády, Wilsonova – Mostná – Ďurkova – Párovská a Štúrova, v ktorých bude prioritná dopravná obslužná funkcia a v priestoroch ulíc Štefánikova – Svätoplukovo nám., Farská – Župné nám., Gorazdova a Kupecká, v ktorých bude prioritná funkcia pešieho pohybu.

Na trase líní pešieho pohybu sa sformujú významné referenčné uzly v polohe:

- predstaničných priestorov SAD a ŽSR,
- mestských úradov,
- križovatka pri tržnici a OD TESCO,
- Svätoplukovo námestia,
- Župného námestia – nástupného priestoru do Horného mesta.

Prepojením týchto uzlových priestorov je navrhované v trasách ulíc Štefánikova, Farská (Kupecká), v ktorých je dominujúci peší pohyb.

2.5.3.4.4 Návrh úprav v dopravných trasách

Návrh nového dopravného režimu predpokladá vytvorenie distribučného okruhu zberných komunikácií po obvode centra. Takéto riešenie umožní rozčlenenie dopravného výkonu kumulovaného dnes do centrálnej križovatky – Štefánikova – Štúrova rovnocenne do všetkých navrhovaných svetelne riadených uzlov na trase. Stavebná úprava ul. ČSA predstavuje rozšírenie trasy na smerovo delenú dvojpruhovú komunikáciu s parkovacími pruhmi, s čiastočným záberom stredového zeleného pásu. V trase sa predpokladá prevaha osobnej dopravy o intenzite max. 8 – 11 000 voz za 24 hod. so špičkovým dopravným zaťažením cca 800 voz./hod. Súčasťou je aj zvýšenie dopravného výkonu príľahlých svetelne riadených križovatiek rozšírením radiácií priestorov v zaústení trasy do Štúrovej a Štefánikovej ulice.

V trase Coborího ulice je potrebné vytvoriť dvojpruhovú obojsmernú komunikáciu s odstavňými pruhmi po oboch stranách. Súbežne je nutné zlepšiť parametre peších chodníkov v danej trase vo väzbe na nové budované atraktivity a zastávky MHD.

Vybudovaním nového kapacitného prepojenia v trase Novozámocká – Staničná – Cintorínska – sa zlepši dopravná obsluha staníc ŽSR a SAD a presunie sa časť tranzitnej dopravy (v I. etape riešenia) z trasy Štefánikovej ul. Trasa je navrhnutá v parametroch M19,25/50 resp. M14,0/50 s povolenou intenzitou cca 1050 voz./hod. Súčasťou však musí byť prestavba vstupov svetelne riadených križovatiek Cintorínska – Štúrova a vybudovanie nového svetelne riadeného uzla – Coborího – Cintorínska. Prestavba si vyžaduje aj rekonštrukciu a skvalitnenie zariadení svetelnej signalizácie so zvýšením dynamiky riadenia dopravy a zabezpečením kvalitnej plošnej koordinácie riadenia dopravy.

Systém hlavných obslužných komunikácií – dopravného okruhu centra tvorí obvodovú distribučnú trasu s vhodným napojením z oblastí Chrenová, Zobor, Mlynárce, Klokočina. Stavebne je nutné doriešiť nevyhovujúci úsek Mostnej ul. z hľadiska vhodných parametrov peších chodníkov. Významným zlepšením dopravných podmienok bolo vybudovanie mosta cez rieku Nitru s vyústením do Kmeťkovej ulice. Vytvorilo sa vhodnejšie napojenie oblasti Chrenovej a zvýšilo sa využitie súbežnej trasy na strane obytného územia Chrenovej. Prestavba ostatných častí hlavných obslužných komunikácií sa predpokladá len v rámci zlepšenia parametrov zastávkových priestorov z hľadiska bezpečnosti dopravy a ich lepšej väzby na pešie trasy. Návrh uvažuje s vybudovaním nových svetelne riadených križovatiek – Kmeťkova – Wilsonovo nábr., Kmeťkova – Mostná (Mostná – Farská), Coborího – Cintorínska.

Funkciu hlavných obslužných komunikácií s dopravno-spoločenským významom (mestské ulice) tvoria v systéme trasy Štefánikova – Farská a Jesenského. V trase Štefánikovej ulice najmä v úseku od Coborího po Farskú sa predpokladá s výrazným znížením dopravného výkonu a s jeho perspektívnym vylúčením. K realizácii odklonu dopravy je možné pristúpiť už v I. etape riešenia, t. j. po nenáročnej stavebnej úprave vstupných priestorov križovatiek zberných komunikácií a trasy Cintorínskej ulice. Cieľom riešenia je zvýrazniť funkcie priamej dopravnej obsluhy atraktívneho územia, zlepšením podmienok pre parkovanie, prevádzku MHD a peších. Z trasy sa predpokladá vylúčenie prejazdu tranzitnej dopravy, a v križovatke Štúrova – Štefánikova sa predpokladá s tranzitným prejazdom len v priamom smere po Štúrovej ulici. V riadení dopravy je potrebné zabezpečiť prechod chodcov cez celú šírku komunikácií bez vyčkávania v strede križovatky (najvhodnejšou samostatnou pešou fázou). Distribučné pohyby, najmä ľavých odbočení v križovatke budú umožnené len pre vozidlá MHD a dopravnej obsluhy.

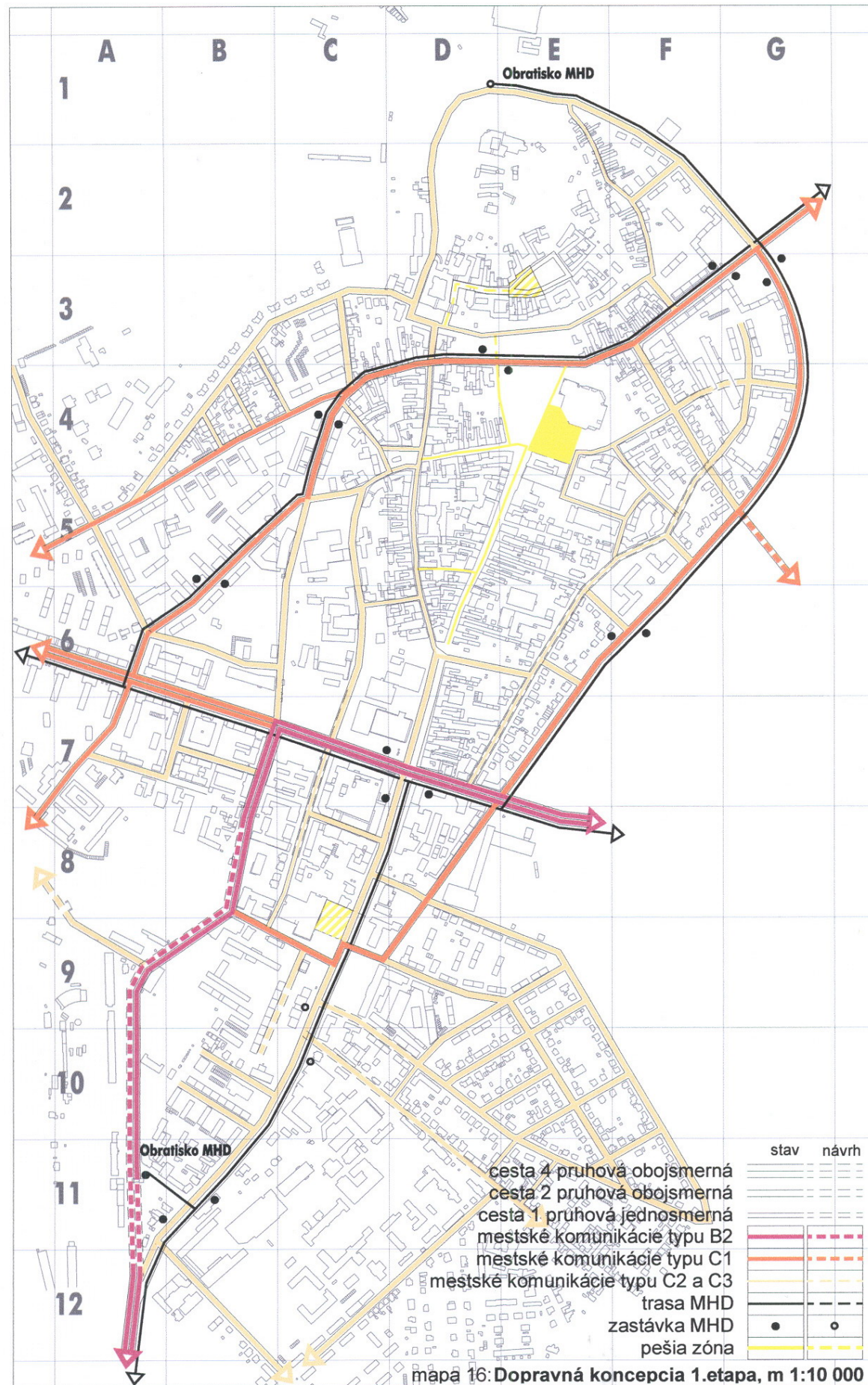
V trase Farskej ulice sa počíta jej dopravno-spoločenský význam zvýrazniť rozvojom ďalších obchodných kultúrnych a spoločenských funkcií. V trase sa uvažuje s vedením autobusových liniek MHD iba v I. etape so zastávkami pri OD TESCO, Kupeckej ulica a prípadne na Župnom námestí s vhodnou dostupnosťou k atraktivitám centra mesta. V trase sa predpokladá znížená rýchlosť prejazdu vozidiel (30 – 40 km/hod) s čiastočne regulovaným odstavovaním vozidiel dopravnej obsluhy a zásobovania. V celej trase je nutné pri prestavbe objektov vytvárať podmienky pre odstavovanie vozidiel mimo prejazdny profil trasy (v podzemí nových realizovaných objektov a v záchytných parkoviskách v dotyku s pešou zónou).

V trase Jesenského ulice má táto hlavná obslužná trasa charakter spoločensko-rekreačný s tlmením dopravného výkonu. V trase sa odporúča vjazd len vozidlám dopravnej obsluhy a MHD. Voľný dopravný príchod k priestoru športového areálu je z trasy Mostnej ulice.

V systéme obslužných prístupových a prepojovacích komunikácií je najvýznamnejšia trasa Kmeťkova – Fraňa Mojtu, v ktorej je v I. etape vedenia MHD z dôvodu kvalitnejšej dopravnej obsluhy centra mesta a najmä pešej zóny. Vo výhľadovom zámere sa predpokladá vysunutie trasy MHD až do polohy Wilsonovho nábrežia. Zjednosmernenie ulice Fraňa Mojtu v I. etape sa popri zlepšení dopravných pomerov na trase vytvorí aj vyššia kapacita parkovania v dotyku s pešou zónou.

V priestore medzi Farskou a Párovskou ulicou je rozhodujúcou trasa Piaristickej ulice. Táto plní funkciu hlavnej prístupovej trasy ku kapacitnému viacúrovňovému parkovisku pri OD TESCO a Stapingu a súčasne zabezpečuje priamu obsluhu okolitého územia. Systém príľahlých jednosmerných ulíc umožňuje priame odstavovanie vozidiel na komunikáciách.

V rámci vnútorných priestorov stavebných parciel umiestnených pozdĺž peších ulíc (Štefánikova trieda, Farská, Kupecká ulica a iné) je možné riešiť vnútorné obslužné a prístupové komunikácie pre zásobovanie prevádzok vybavenosti a bývania – takéto riešenie je podmienené vzájomnou dohodou vlastníkov pozemkov a súhlasom kompetentného úradu mesta.





2.5.3.4.5 Zásady riešenia statickej dopravy

Súčasné disproporcie v statickej doprave sa navrhuje riešiť nasledovne:

- A) maximálnym zvýšením možností parkovania v trasách prístupových a obslužných komunikácií – vyhradené parkovanie na komunikáciách cca 254 miest;
- B) zvýšením možností parkovania v priestore Štefánikovej ul. – mestská trieda cca 195 miest;
- C) zintenzívnením využívania plôch súčasných parkovísk s ich prestavaním na podzemné alebo viacúrovňové parkovacie garáže samostojace alebo integrované pod objektom vybavenosti:
- | | |
|--------------------------------------|-------------|
| – Wilsonovo nábrežie | 160 miest, |
| – Piaristická – OD TESCO | 150 miest, |
| – Piaristická – ORBIS | 150 miest, |
| – Divadlo A. Bagara | 200 miest, |
| – Svätoplukovo námestie | 250 miest, |
| – pred Domom služieb – Štúrova ulica | 80 miest, |
| – pri MsÚ | 60 miest, |
| – pred Krajským úradom | 100 miest; |
| – pri Stapringu | 200 miest, |
| – Ferenit | 200 miest, |
| – Palánok - Tabáň | 200 miest, |
| – mlyny | 1100 miest, |
| – Družstevná ulica | 100 miest, |
| – stanica SAD | 200 miest, |
| – za hotelom Zobor | 200 miest, |
| – pod objektmi na Palárikovej ulici | 120 miest, |
| – pod objekt. vežového domu – Mlyny | 30 miest; |
- D) výstavbou nových PG a garáží ako súčasť novourbanizovaných priestorov a priestorov rekonštrukčnej prestavby s prevahou parkovania pre zabezpečenie vlastnej potreby a prevádzky objektov;
- E) aktívnym využívaním ako záchytného parkoviska na teréne pre návštevníkov s priamou väzbou na linky MHD:
- | | |
|------------------------------|------------|
| – Športové areály pod hradom | 200 miest, |
|------------------------------|------------|

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

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

2.5.3.4.6 Zásady riešenia pešej dopravy

Pešia zóna je navrhovaná v priestoroch ulíc Štefánikova – Kupecká, Farská, Gorazdova, Radlinského, Svätoplukovo nám. a Župné námestie. Priorita peších je zvýraznená aj v centrálnom mestskom priestore pri OD TESCO a pri mestskej tržnici na Štefánikovej ul. Hlavné trasy pešieho pohybu sú riešené koridorom ulíc Palárikova, Mostná, Coboriho, kde sa predpokladá vytvorenie dostatočných parametrov chodníkov v súbehu s cestnou komunikáciou.

Osobitne z pohľadu peších je nutné riešiť predstaničný priestor staníc ŽSR a SAD s mimoúrovňovým vedením peších v smere k centru. Ako rekreačné trasy promenádneho charakteru sú definované polohy nábrežia rieky, Jesenského ulica, areál Horného mesta a hradu a športovo-rekreačný areál pod hradom na Sihoti.

2.5.3.4.7 Zásady riešenia cyklistických trás

Trasy cyklistickej dopravy riešiť v súbehu s hlavnými pešími a dopravnými trasami. Hlavná prístupová cyklistická trasa k centru a pešej zóne sa predpokladá v polohe ulice Fraňa Mojtu, v ktorej je možné vyznačiť obojsmernú cyklistickú trasu. Z tejto polohy je možné vhodne zabezpečiť cyklistický prístup k pešej zóne z obytnej časti Chrenová, kde sú terénne predpoklady pre rozvoj cyklistickej dopravy. Hlavná rekreačno-športová cyklistická trasa je vyznačená pozdĺž celého nábrežia s ukončením v polohe parku na Sihoti.

2.5.3.4.8 Zásady riešenia obsluhy CMZ mestskou hromadnou dopravou

Riešenie ponecháva ako ťažiskový priestor MHD križovatku Štúrova ulica, Štefánikova trieda, a zároveň ho odporúča ďalej zintenzívniť ako hlavný centrálny prestupový bod zo zvýraznením priority pešieho pohybu a skvalitniť parametre zastávkových priestorov. Cez tento uzol sa navrhuje smerovať všetky linky MHD prechádzajúce centrom mesta a cez prepojavaciu časť Štúrovej ulice budú linky MHD vyvedené na dopravný okruh severne od Štúrovej ulice (v trase od Chrenovej po Párovskej, Ďurkovej ulici, Mostnej ulici; v trase od Klokočiny po Wilsonovom nábreží, Mostnej ulici; a v trase od Železničnej stanice s možnosťami na smer Chrenová, Klokočina,

alebo po jednej zo spomínaných trás) s možnosťou ukončujúceho bodu pri Zimnom štadióne alebo do trasy Štefánikovej triedy južne od tejto ulice s možnosťou ukončujúceho bodu v priestore pred železničnou stanicou (viď. mapa 15 na strane 31). Takýto návrh sleduje maximálne sprehľadnenie systému MHD ako dôležitého orientačného prvku v rámci mesta. V priestore pešej zóny je možné dopravnú obsluhu formou hromadnej prepravy osôb zabezpečiť prevádzkou mikrobusev, ktoré by zabezpečovali kyvadlovú dopravu po takýchto trasách.

Zastávky MHD v navrhovaných polohách spĺňajú požiadavku STN 736110 čl. 146 na dostupnosť 500 m z priestorov pešej zóny v centre mesta alebo v časovom vyjadrení dostupnosť do 10 minút k najbližšej zastávke.

2.5.3.4.9 Pozemky určené pre dopravné funkcie (DO)

Sú to pozemky určené pre pešie komunikácie a plochy, dopravné komunikácie a zariadenia dopravy. Prípustné funkčné zložky je možné umiestniť, ak svojou prevádzkou súvisia s funkčným využitím a neobmedzujú, alebo negatívne neovplyvňujú tieto priestory a budú v súlade s platnými normami a legislatívnymi predpismi.

a) Prevládajúce funkčné využitie: cestné komunikácie vrátane technických dopravných zariadení, zariadení technickej infraštruktúry, pešie komunikácie (chodníky), verejné priestranstvá (námestia) terénne parkoviská, hromadné parkovacie garáže nadzemné a podzemné vrátane prístupových komunikácií, mosty, pešie lávky, cyklistické chodníky, nadchody, podchody,

b) Prípustné doplnkové funkčné využitie: plochy verejnej zelene, líniová zeleň, prvky malej architektúry (informačné centrá, prístrešky zastávok MAD, sociálne zariadenia, mestský mobiliár a pod.).

c) Nepripustné funkčné využitie: predajné stánky, stavebné a prevádzkové využitie pozemkov nesúvisiace s dopravným funkčným využitím.

2.5.3.4.10 Nekonvenčné dopravné systémy

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

2.5.4 KONCEPCIA OCHRANY A TVORBY ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA

2.5.4.1 Všeobecné zásady

Vo všeobecnej rovine sa pre zachovanie optimálneho životného prostredia požaduje rešpektovať nasledovné zásady:

- znižovať a postupne vylúčiť z územia CMZ zdroje vykurovania na tuhé palivá (lokálne a centrálné);
- vylúčiť prepravu prašných materiálov cez územie CMZ;
- vylúčiť tranzitnú nákladnú automobilovú dopravu z CMZ;
- eliminovať intenzitu tranzitnej automobilovej dopravy v centrálny mestskej zóne (riešiť odklonenie tranzitnej dopravy po objazdových komunikáciách okolo centra mesta);
- znižovať hladinu hluku a zvyšovať čistotu ovzdušia utlmením intenzity dopravy a dopravných kapacít v území centra a vymiesť z územia prevádzky produkujúce exhaláty, resp. modernizovať výrobné technológie tak, aby dochádzalo k eliminácii účinkov znehodnocujúcich ovzdušie;
- zabezpečiť celú kapacitu potreby pitnej vody z verejného vodovodného rozvodu;
- eliminovať nadmerný odtok zrážkovej dažďovej vody zo spevnených plôch a umožniť prirodzené vsakovanie zrážkovej vody do terénneho podlažia vytváraním nespevnených pásov alebo realizáciou spevnených plôch dlažbou kladenou na mäkké zhutnené podlažie;
- eliminovať nepriaznivé účinky vetra usporiadaním zástavby a vylúčením:
 - nadmerne dlhých koridorov ulíc v smere prevládajúcich vetrov (dnes typický príklad Štefánikova trieda v polohe pešej zóny),
 - formovania priestorov v tvare lievika v smere prevládajúcich vetrov,
 - soliterných objektov, ktoré spôsobujú nevhodné prúdenie vzduchu – zvyšovanie rýchlosti vetra,
- doriešiť likvidáciu tuhého odpadu z domácnosti u zariadení vybavenosti a to jednak formou skladovania (úprava domových skládok) a formou na progresívnejšej úrovni zodpovedajúcej potrebám súčasnej doby;
- pri navrhovaní bytov zohľadňovať požiadavky preslňovania bytov a oslňovania prevádzkových plôch obytných exteriérových priestorov.

Pre zlepšenie podmienok vo vzťahu k vytváraniu zdravého a estetického prostredia sa požaduje:

- v intenzívnej forme zástavby (100% zastavanosť parcely) integrovať zeleň do stavby a na parcelu v podiele min. 10% z pôdorysnej plochy striech,
- v intenzívnej forme zástavby (100% zastavanosť parcely) preferovať vertikálne formy ozelenenia a formy vegetačných striech,



- v extenzívnej forme zástavby **s prevahou vybavenosti od 60% do 80% zastavanosti parcely vymedziť plochy pre zeleň v podiele 15% z celkovej plochy parcely,**
- **v extenzívnej forme zástavby s prevahou bývania od 60% do 80% zastavanosti parcely vymedziť plochy pre zeleň v podiele min. 20% z celkovej plochy parcely,**
- **v extenzívnej forme zástavby s prevahou vybavenosti do 60% zastavanosti parcely vymedziť plochy pre zeleň v podiele min. 20% z celkovej plochy parcely,**
- **v extenzívnej forme zástavby s prevahou bývania do 60% zastavanosti parcely vymedziť plochy pre zeleň v podiele min. 30% z celkovej plochy parcely**
- v maximálnej miere zachovať a rozširovať plochy verejnej zelene, **vymedzené plochy prírodnej a parkovej zelene sú plochy nezastavateľné,**
- úbytok plôch a prvkov verejnej zelene kompenzovať revitalizáciou jestvujúcich plôch zelene a dosadbou zelene na týchto plochách,
- navrátiť líniovú zeleň do priestorov ulíc **v polohách, kde nedôjde výsadba do kolízie s vedeniami podzemných inžinierskych sietí, posúdiť potrebu preloženia jestvujúcej podzemnej technickej infraštruktúry alebo navrhnuť také technické opatrenia umožňujúce výsadbu stromovej zelene,**
- využitie jestvujúcej vnútroblokovej zelene na stavebných parcelách pri stavebných zámeroch v štádiu projektovej prípravy vyhodnotiť a predložiť na posúdenie orgánom ochrany životného prostredia,
- vo väčšom rozsahu vytvárať podmienky pre uplatňovanie vertikálnych foriem zelene,
- ucelené súvislé plochy zelene rozvíjať v polohe hradného kopca – mestského parku a pozdĺž pobrežia rieky Nitra,
- zvýšiť podiel **ne**verejnej zelene budovaním malých parkov a upravených plôch v priestoroch vnútroblokov, hlavne bytovej zástavby,
- v priestoroch ulíc obnoviť líniovú zeleň a vytvoriť podmienky pre mobiliárovú zeleň,
- integrovať zeleň do priestorov parkovacích plôch na teréne (napr. parkovisko pri štadióne v športovo-rekreačnej zóne, parkovisko pri Dome služieb, ...).

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

2.5.4.2 Konceptia zelene

2.5.4.2.1 Konceptia

2.5.4.2.1.1 Miestny územný systém ekologickej stability

Konceptiou MÚSESu, spracovanou v rámci ÚPNO mesta Nitra sa sleduje riešenie existujúcich environmentálnych problémov prostredia v rámci širšieho okolia mesta a z tohto dôvodu sa CMZ Nitra musí tejto celkovej koncepcii podriaďovať, rešpektovať ju. Na riešenom území sa nachádza biocentrum lokálneho významu (Park na Hradnom kopci) a biokoridor nadregionálneho významu (rieka Nitra).

2.5.4.2.1.2 Kostra vegetačného systému

V rámci riešeného územia a väzieb na celý sídelný útvar predstavuje kostra vegetačného systému základnú sieť jadier (Park na Hradnom kopci spolu s Mestským parkom a Brezovým hájikom, Agrokopex, Kalvária, Šibeničný vrch s cintorínmi, Katruša), ktoré sú medzi sebou pospájané líniami (koridormi) zvyčajne ako sprievodná vegetácia tokov a ciest tvorené dostatočnou vzrastlou zeleňou izolačnej alebo esteticko-rekreačnej funkcie.

2.5.4.2.1.3 Vzťah zeleň - sídelný útvar

Centrum mesta Nitry má funkčný charakter spoločenský, obchodný a obytný. Týmto funkciám sa podriaďuje doprava a tiež zeleň či už plošná, líniová alebo bodová. Hluk, znečistené ovzdušie, spevnené plochy, iné negatívne činnosti človeka obmedzujú priestorové možnosti, štruktúrne vlastnosti, ale aj výber druhového zloženia drevín. Všetko sa prispôsobuje funkcii centra. Zeleň však nevylučujeme z tohto prostredia. Naopak, plní funkciu doplnkovú komerčnej činnosti, obsluhu, dopravu a pod. Zlepšuje kvalitu prostredia z hľadiska klimatického, hygienického, využíva sa pre zvýraznenie technických tvarov, teda z estetického hľadiska. Podľa priestoru a využitia v spojitosti s inou urbanistickou funkciou plní i rekreačnú a oddychovú funkciu. Okrem veľkých parkových plôch (zbytkov prirodzených lesíkov, lúk, kalných útvarov a pod.) nemôžeme tu hovoriť o ekologickej funkcii. Pod ekologicou funkciou rozumieme plochy s prirodzenou vegetáciou a optimálnymi stanovištnými nárokmi, ktoré dávajú možnosť prežitia rôznym rastlinným a živočíšnym spoločenstvám. Okrem Hradného vrchu a čiastočne parkov okolo neho v centrálnej časti túto funkciu žiadna plocha neplní. Nové plochy s touto funkciou nenavrhuje hlavne z dôvodov eliminácie pozmenených stanovištných podmienok, znečisteného prostredia, negatívnej

činnosti človeka. Keby sme aj takéto plochy navrhli, nevyhli by sme sa tlaku človeka na využívanie týchto plôch na rekreáciu cez zelené pešie koridory. Preto nemôžeme hovoriť o ekologickej funkcii, môžeme hovoriť o funkcii zlepšenia životného prostredia - funkcia environmentálna, ktorá je dôležitejšia v centre (vôbec v sídle), ako ekologická pretože užívateľom mesta je človek, jeho spoločenstvo. Ide nám teda o udržanie vhodných podmienok pre život predovšetkým človeka.

2.5.4.2.2 Funkčné využitie plôch zelene

Pozemky s funkciou prírodnej zelene (ZP) – pozemky určené ako plochy zelene v prírodnej štruktúre s obmedzeným prevádzkovým využitím a prístupom bez doplnkových funkcií.

a) Prevládajúce funkčné využitie: zeleň prirodzených spoločenstiev so stabilizačnou ekologicky významnou funkciou.

b) Prípustné doplnkové funkčné využitie: údržba a úprava existujúcich peších komunikácií a ich súčastí vrátane mobiliáru (ochranné zábradlia, oporné murivá, oplotenie, schodiská, rampy, smetné koše, prvky verejného osvetlenia a pod.)

c) Nepripustné funkčné využitie : stavebné a prevádzkové využitie pozemkov nesúvisiace s funkčným využitím prírodnej zelene.

Pozemky s funkciou parkovej zelene (ZPA) – pozemky parkovo upravenej zelene s prvkami malej architektúry viazanej na účelové využitie plochy.

a) Prevládajúce funkčné využitie: účelová zeleň v parkovej úprave s vyhradeným, alebo voľným prístupom.

b) Prípustné doplnkové funkčné využitie: pešie komunikácie, prvky malej architektúry (vodné prvky, mobiliár, architektonické prvky a výtvarné diela) oddychové a relaxačné plochy.

c) Nepripustné funkčné využitie : stavebné a prevádzkové využitie pozemkov nesúvisiace s funkčným využitím parkovej zelene.

2.5.4.2.3 Priestorové predpoklady

Z hľadiska charakteristiky rozvoja zelene v prostredí centra mesta sú svojimi špecifikami, podmienkami a funkčným využitím príbuzné priestory rozčlenené do kategórií, pre ktoré sú formulované buď všeobecné alebo aj konkrétne zásady a odporúčania pre riešenie zelene.

2.5.4.2.3.1 Nábrežná zeleň

Priestorovo ide o líniovú organizovanú zeleň popri toku rieky Nitry. S nepatrnými pauzami možno hovoriť o kompaktnej línii pomerne malej šírky, ktorá vytvára spojnicu medzi Parkom na Sihoti a Kalváriou a ďalej až k Dvorčanskému lesu. Porast väčšinou jednovrstevný, zapojený, súvislý, 80% pokryvnosť. Charakterovo táto zeleň predstavuje funkcie ekologickej (ktorá spolu s existenciou toku rieky vytvára biokoridor nadregionálneho významu, čím táto zeleň predstavuje najvýznamnejší prvok v rámci riešeného územia), klimatickej, hygienickej (pohlčovanie pachov a prachu), rekreačnej (možnosť dennej rekreácie obyvateľstva mesta), environmentálnej a estetické (prostredie poskytujúce estetické zážitky).

Návrh pripomína predovšetkým skutočnosť, že existencia takéhoto významného ekologického prvku v rámci mestského prostredia vyžaduje zvýšenú mieru starostlivosti o túto zeleň pre vysokú náchylnosť na jej likvidáciu predovšetkým s kultúrnych vplyvov (znečisťovanie, fyzické ničenie). Ďalej pre vytvorenie plnohodnotnej funkcie tejto zelene je nutné doplniť všetky pauzy novou vzrastlou zeleňou a krami. Druh a spôsob výsadby nie je predmetom tejto práce (je nutné vypracovať osobitnú dokumentáciu).

2.5.4.2.3.2 Parky a parčíky

Plnia rekreačnú funkciu pre širšiu vrstvu obyvateľov. Je potrebné preto vytvoriť dostatok zákutí s lavičkami, aby sa rôzne vekové kategórie obyvateľov navzájom nevyrušovali. Výsadby zelene treba orientovať tak, aby vytvárali slnečné, ale aj zatienené miesta pre umiestnenie odpočinkových plôch. Historické parky by mali byť udržiavané podľa pôvodného sadovníckeho zámeru s možnosťou doplnenia o drobnú architektúru v zmysle kopmozícií. Nie je vhodné krovinový porast úplne likvidovať.

Park na Hradnom vrchu (ÚPČ 17, 22). Priestorovo sa jedná o kompaktnú zeleň obopínajúcu Hradný vrch takmer zo všetkých strán na pomerne zložitej terénnej konfigurácii upravený podľa sadovníckeho projektu. Hmota zelene sa nachádza v tesnej návaznosti na Park na Sihoti. Charakterovo sa jedná o významnú zeleň s hľadiska ekologických funkcií (biocentrum lokálneho významu s existenciou pôvodnej vegetácie na skalkách z dolomitového vápencu), ďalej klimatických, hygienických, rekreačných (denná rekreácia obyvateľstva) a estetických (umocňuje a podporuje najvýznamnejšiu stavebnú dominantu - Nitriansky hrad).

Návrh podobne ako v prechádzajúcej časti zdôrazňuje starostlivosť o zeleň pričom z hľadiska výsadby zelene porast je vhodný bez väčších úprav. Pre podpora rekreačnej funkcie je nutné previesť rekonštrukciu jestvujúceho systému chodníkov a schodíkov so sprístupnením jestvujúcej jaskyne.

Parčík na Kúpeľnej ulici (ÚPČ 28). Priestorovo je to zeleň, jednovrstvený porast, stromy roztrúsené. Charakterovo možno hovoriť o funkciách klimatickej, hygienickej, estetické.

Návrh predpokladá docieľiť kvalitatívne nového parkového priestoru, predovšetkým pre rekreačnú funkciu.

2.5.4.2.3.3 Mestský cintorín

Priestorovo je zeleň zapojená, jednovrstvená. Charakterovo mestský cintorín svojou polohou v centre zohráva so svojou vzrastlou vegetáciou dôležitú úlohu v plnení enviromentálnych funkcií, ďalej plní funkciu rekreačnú, estetickú (mali by prevládať vysoké stromy smútočného habitu alebo tmavej farby, priestory riešiť dôstojne. Kvetinové záhony navrhovať čo najmenej, pretože kvety sa vysádzajú na hroboch. Cintoríny by mali mať obvodovú zeleň na zabezpečenie intimity).

Návrh predpokladá omladenie vegetácie domácimi druhmi dopĺňaný smútočnými aj cudzokrajnými drevinami s použitím krovín a popínaviiek (ponechať percentuálne zastúpenie vzrastlej vegetácie). Možnými úpravami je možné sledovať vytvoriť predpoklad, že sa vytvoria podmienky pre ekologickú funkciu.

2.5.4.2.3.4 Zeleň námestí

Zeleň by mala byť tvorená sadovými úpravami, oddychovými plochami a pod. Jej hlavná funkcia je estetická, reprezentačná, historická, ale aj klimatická a hygienická. Mala by dotvárať charakter námestia, podporovať dispozičné riešenie námestia. Usporiadanie, štruktúra a druhové zloženie porastu sa podriaďuje sadovníckemu zámeru.

Priestor pri OD Tesco (ÚPČ 65). Priestorovo stromoradie po oboch stranách roztrúsené v spevnenej ploche, vegetácia pri OD Tesco v nádobách. Charakterovo plní funkciu estetickú a environmentálnu teraz uličného charakteru.

Návrh predpokladá celkovú rekonštrukciu zelene so zmenou charakteru na zeleň na námestí zmysle novo navrhovaných priestorových zmien s výsadbou vzrastlej zelene predovšetkým environmentálnej a estetickej funkcie.

Hradné námestie (ÚPČ 19). Na túto plochu bol už vypracovaný sadovnícky návrh.

Pribinovo námestie (ÚPČ 44). Priestorovo je zeleň organizovaná podľa sadovníckeho plánu. Charakterovo je to neadekvátna zeleň z hľadiska kvality historického prostredia.

Návrh predpokladá novú úpravu námestia v zmysle novo navrhovaných priestorových zmien s výsadbou vzrastlej zelene predovšetkým environmentálnej a estetickej funkcie.

Svätoplukovo námestie (ÚPČ 59). Priestorovo podľa novo navrhovaného usporiadania námestia sa na ploche námestia nenachádza žiadna zeleň.

Návrh predpokladá novú úpravu námestia v zmysle novo navrhovaných priestorových zmien s výsadbou vzrastlej zelene predovšetkým environmentálnej a estetickej funkcie. Existujúci parčík pri divadle a pri bývalej soche je začlenený do navrhovaných stavebných parciel.

Priestor pri Mestskom a Krajskom úrade (ÚPČ 67, 68). Priestorovo je prevedená sadovnícka výsadba vzrastlých stromov a krovín. Charakterovo plní estetickú, environmentálnu, hygienickú a klimatickú funkciu.

Návrh predpokladá novú úpravu námestia v zmysle novo navrhovaných priestorových zmien s obnovou vzrastlej zelene predovšetkým na environmentálnej a estetickej funkcie.

Na vršku (ÚPČ 36). Priestorovo je to zeleň, jedno až dvojrústvený porast roztrúsený, čiastočne medzernatý. Charakterovo možno hovoriť o priemernej estetickej funkcii bez sadovníckej kompozície a ďalej o klimatickej, hygienickej, environmentálnej a rekreačnej funkcii.

Návrh predpokladá estetické a kompozičné upravenie, využitie ako ukončenie pešej zóny v oddychovej časti. Ponechať veľké zastúpenie vzrastlých drevín s postupnou výmenou preschýňajúceho stromoradia po pravej strane od kostolíka.

Cyrlometodské námestie (ÚPČ 6). Priestorovo sa tu nachádza línia vzrastlej zelene a trávnatý porast. Línia zapojená, súvislá, jednovrstvená. Charakterovo bez estetického stvárnenia dobrej sadovníckej hodnoty s funkciami rekreačnou, hygienickou, klimatickou.

Návrh predpokladá zvýšenie estetického pôsobenia priestoru a jeho plné začlenenie do mestského prostredia s environmentálnou funkciou.

2.5.4.2.3.5 Zeleň ulíc

Komunikáciám a uliciam treba venovať veľkú pozornosť, pretože sú jedným zo znečisťujúcich zdrojov životného prostredia. Prach, pach, hluk sa dajú čiastočne eliminovať vysadením čo najširšieho a hustého pásu zelene. Pásky stromov je vhodné doplniť krovitým podrastom. Pri výsadbách treba pozorne vyberať druhy odolné voči znečisteniu. V uliciach, kde priestor je obmedzený spevnenými plochami, a ak podzemné siete neobmedzujú výsadbu, je vhodné ich rozrušenie, výmena pôdy a následná výsadba stromov. Jestvujúcu zeleň v priestoroch ulíc pokiaľ je možné, i pri zložitých priestorových podmienkach, je potrebné ponechať.

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



Schéma formovania líniovej stromovej zelene v priestoroch ulíc centrálnej mestskej zóny



2.5.4.2.3.6 Sídľisková zeleň

Výsadba zelene okolo obytných blokov je často priestorovo obmedzená. Na malých plochách doporučujeme vysadiť kvitnúce kry, dreviny s úzkou korunou, popínavé a plazivé dreviny na rôznych stenách, pergolách a pod. Ak je k dispozícii väčšia plocha, môžeme ju upraviť s rôznymi tvarovo a farebne odlišnými drevianmi, využiť odpočívadlá, lavičky ale i trávnaté plochy. Výsadbu neopakujeme rovnakú pre každým vchodom, ale plochu riešime ako celok pred celým obytným domom. Vzrastlé stromy nevysádzame tesne pri budove, alebo len ojedinele, aby netvorili svetlu a slnku nepriestupnú clonu.

2.5.4.2.3.7 Zeleň areálov

Návrh predpokladá, že takáto zeleň nie je začlenená medzi verejnú zeleň (čo však nevylučuje jej prípadné verejné využívanie) ale je klasifikovaná ako vnútrobloková zeleň, i keď sa k takejto zeleni pristupuje ako k zeleni súkromnej.

2.5.4.2.3.8 Súkromná a poloverejná vnútrobloková zeleň

Súkromná a poloverejná vnútrobloková zeleň je regulovaná iba požiadavkou na jej podielové zastúpenie v rámci zastavanej plochy. Jej poloha, tak ako je dokumentovaná v grafickej časti vo výkresoch č.3 a 7, je nezáväzná a vyjadruje možnosť umiestnenia. Na pozemkoch s prípustnou intenzívnou formou zástavby (100% zastavanosť parcely) integrovať zeleň do stavby a na parcelu v podiele min. 40% 30% z pôdorysnej plochy striech vo forme zelených fasád alebo vegetačnej strechy v prípade plochých striech na ktorých je potrebné zabezpečiť hrúbku substrátu minimálne 500 mm. Na pozemkoch s prevahou vybavenosti s extenzívnou formou zástavby od 60% do 80% zastavanosti parcely vymedziť plochy pre výsadbu zelene v podiele min. 15% z celkovej plochy parcely.

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

tab.: 8 Prehľad drevín z hľadiska niektorých vlastností dôležitých pri výbere pre dané lokality

	plocha listov	hustota koruny	fáza olistenia	odpad listov	typ listov	šírka koruny	špecifické stanovene	stupeň odolnosti voči SO ₂	stupeň odolnosti voči NH ₃	stupeň odolnosti voči exhalátom	Ekologické využitie		
											rekultivácie	reakcia pôdy	stabilizácia svahov
Acer negundo	4	4				1		3	(3)	3	1	1,2	
Acer platanoides	3	3	4-5		4	1		2		2	2	1	
Acer pseudoplatanus	3	1	4	1	4	1		2	(2)	2	2	1	
Aesculus hippocastanum	2	2	4	2	4	1		2		3	2	3	
Betula verrucosa	4	2	4	2	4	1	1,2	1	(2)	2	1	3	
Corylus colurna	4	2		3	2		1		2	1	1		
Fagus silvatica	4	4	5	3	4	1	3,4	3	(2)	2	2	1	
Fraxinus excelsior	4	4	4-5		3	1	2,3	2	(2)	2	2	3	
Fraxinus ornus	5	3	4-5		3	2	1,4			3	1	1	
Juglans nigra	4	3			3	1		(2)		3		3	
Paulownia tomentosa	4	3	3-4		1	1				1		1	
Populus nigra	5	4	4-5		4	1	2	(3)		3	1,2	3	1
Populus nigra cv. Italica	5	4	4-5			3		2		2		3	
Quercus rubra	3	3			3	1				2	2	1	
Sophora japonica	4	4			3	1		3		3	1	1	
Sorbus aucuparia	4	2	4		3	1	2,3; 5	2		3	1,2	2	1
Tilia cordata	3	3	4-5		3	1	3	2	(1)	2	1	3	
Tilia platyphyllos	4	3	5		1	1	2,3	(3)		2		3	

Legenda:

Listová plocha drevín:
1 – mimoriadne vysoká
2 – veľmi veľká

Koeficient hustoty koruny:
1 – veľmi vysoký
2 – vysoký

Fáza olistenia:
3 - marec
4 – apríl

3 – veľká
4 – stredná
5 – malá

Odpad listov:
1 – 14. októbra
2 – 25. októbra
3 – 31. októbra

Špecifické stanovisko:
1 – suché
2 – vlhké
3 – zatienené
4 – zásadité
5 – kyslé

3 – stredne vysoký
4 – nízky

Typ listov:
1 – chlpaté z oboch strán
2 – chlpaté z vrchnej strany
3 – chlpaté zo spodnej strany
4 – lysé

5 – máj

Šírka koruny:
1 – veľká
2 – stredná
3 – malá

Stupeň odolnosti voči SO₂, NH₃, exhalátom:
1 – citlivé
2 – relatívne rezistentné
3 – rezistentné
(Údaj v zátvorke nie je jednoznačne preukázaný)

Ekologické využitie dreviny vhodné na rekultiváciu atropogénnych vôd:

1 – prípravné dreviny
2 – cieľové dreviny

Dreviny vyžadujúce špecifické podmienky pôdnej reakcie:

1 – zásaditá reakcia
2 – kyslá reakcia
3 – druhy s vyššou ekologickou valenciou

Dreviny, ktoré svojim bohatým koreňovým systémom majú schopnosť stabilizovať svahy:
1 – dreviny s uvedenou schopnosťou.

2.5.4.3 Ochrana ovzdušia pred vplyvom exhalátov automobilovej dopravy

Znečistenie ovzdušia je jedným z významným kritérií pre hodnotenie kvality životného prostredia v meste. Jedným z najväčších zdrojov znečistenia najmä v centrách miest je automobilová doprava, ktorou sú produkované najmä emisie oxidu uhoľnatého (CO) a oxidu dusíka (NO_x) a polietavý prach. V celkovej úrovni znečistenia ovzdušia však významne prejavujú aj lokálne zdroje výrobných zariadení v území mesta. V súčasnom období sa ako signálny prvok znečistenia v mestských aglomeráciách sleduje stav znečistenia oxidom siričitým (SO₂), ako dôsledok neekvalitného spaľovania fosílnych palív. Aj keď doprava tieto škodliviny produkuje len v minimálnom množstve, skúsenosti ukazujú, že počas vysokých koncentrácií SO₂ sú nepriaznivé meteorologické rozptylové pomery v celom území mesta a v týchto obdobiach sú dosahované aj najvyššie koncentrácie CO a NO_x.

Z výsledkov meraní v rôznych mestách sa dá predpokladať, že podiel automobilovej dopravy na produkcii emisií CO je cca 70% celkového množstva a podiel NO_x cca 26 – 35% z celkového množstva týchto škodlivín. Najexponovanejšie z tohto pohľadu sú však centrá miest a najmä trasy s blízkou zástavbou (viacpodlažnou) s vysokým dopravným zaťažením, kde sú minimálne možnosti rozptylu najmä v období inverzií.

Samostatný monitorovací systém je nutné navrhnúť len na základe konkrétneho poznania zaťaženia územia emisiami, z tohto dôvodu by bolo vhodné pred rozhodnutím o zavedení takéhoto systému vykonať min. 2 kontrolné merania emisií (zimné a letné obdobie) v trvaní cca 10 dní na reprezentatívnych profiloch mesta mobilným meracím laboratóriom. Sledovanie by sa malo zamerať na kritické lokality CMZ, najmä Štúrova ul. (Rondel), Mostná ul. a Štefánikova (pri železničnej stanici a SAD) a najmä križovatka pri OD TESCO (polohy merania vid'. mapa 18). V týchto bodoch by sa mohli perspektívne osadiť aj stabilné monitorovacie zariadenia, ktoré by systematicky sledovali vývoj ekologickej situácie (znečistenia ovzdušia + hluk) v meste Nitra.

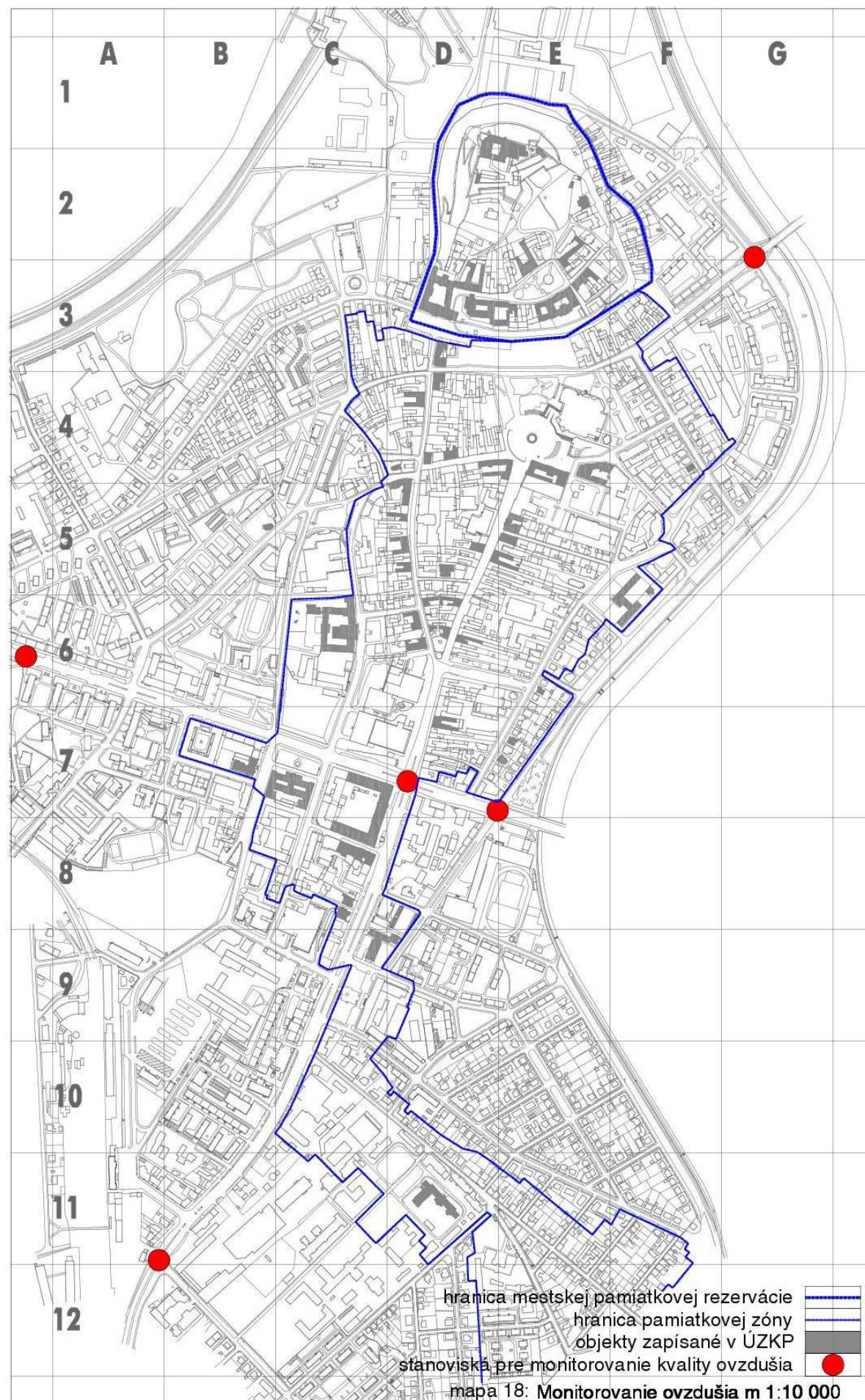
Je samozrejme, že zistenie základného východiskového stavu je len prvým krokom a nemôže odstrániť podstatu znečisťovania – t. j. presmerovanie automobilovej dopravy mimo centra mesta.

V systéme monitorizácie sa využíva riešenie ekologickej situácie podľa stupňov znečistenia, kde v oblasti dopravy je možné riešiť situáciu:

- odklonom nákladnej dopravy z centra mesta,
- výzvou občanom, aby nepoužívali osobné vozidlá,
- zákazom vjazdu vybraných vozidiel (aj osobných) do vyhradených zón.

Pri stanovení účinných opatrení, ktoré musia mať komplexný záber, je nutné vychádzať z dokonalého poznania smerovania dopravy najmä presne poznať pomer nutnej a nadbytočnej dopravy pre obsluhu chráneného územia. Súčasne je však nutné zabezpečiť náhradné riešenie – napr. zvýšenie výkonu MHD a pod.

V podmienkach Nitry je možné už hneď po dobudovaní južného objazdu realizovať vylúčenie tranzitnej dopravy IAD aj ND z centra, i keď v smeroch Nové Zámky – Levice – B. Bystrica by sa trasa predĺžila. Kritické náhradné riešenia je nutné zabezpečiť v predstihu, s presným organizačným a technickým zabezpečením – spôsob vyhlásenia, vyznačenie, kontrola a usmerňovanie vozidiel.



Pretože však celkový počet tranzitných jász cez centrum mesta nie je vyšší ako 10% objemu dopravy, takéto opatrenie môže mať len nízku účinnosť. Odporúčame preto spracovať na základe prvých kontrolných meraní a doterajších poznatkov HES samostatný elaborát riešiaci podmienky krátkodobých regulačných opatrení vo väzbe na monitoring znečistenia ovzdušia.

Pre zlepšenie dopravných podmienok v centre mesta, popri organizačno-regulačných opatreniach – je závažným predpokladom plynulosti dopravy aj kvalitný systém riadenia dopravy svetelnou signalizáciou, kde vyššia úroveň riadenia – plošné semidynamické riadenie dopravy (detektory, predlžovanie, či vynechávanie zelených fáz), by mohlo efektívnejšie zvládnuť dopravné nároky na komunikačnej sieti, a odstrániť zhuky vozidiel na riadených križovatkách. Takýto systém a úroveň riadenia by mal byť súčasťou prestavby riadených uzlov – jedná sa o

rekonštrukciu radičov s cieľom realizácie kvalitnej koordinácie dopravných prúdov s pružnou reakciou na stav dopravy.

Vybudovanie stabilných monitorovacích staníc (v 1 – 3 lokalitách) by umožnilo priamo sledovať výsledky zmien organizácie dopravy a dobudovania dopravnej siete mesta. Mohlo by byť jedným z objektívnych ukazovateľov zmien v živote mesta a pomáhalo by mestskému zastupiteľstvu pri rozhodovaní o možnostiach rozvoja mesta.

Vzhľadom na jeho zložitosť a vysokú finančnú náročnosť by však jeho príprava a realizácia mala byť riešená v podrobných a samostatných špecializovaných dokumentáciách.

2.5.4.4 Požiadavky na ochranu pôdneho fondu

Na území centrálnej mestskej zóny sa nenachádza súvislo poľnohospodársky obrábaný pôdny fond. Riešené územie sa nachádza v hranici zastavaného územia vymedzenej k 1. 1. 1990, z čoho vyplýva, že na dlhodobé zábery pôdy z dôvodu stavebnej činnosti sa vzťahujú zákonné opatrenia dotýkajúce sa odsúhlasovania realizovaných záberov s príslušným pozemkovým úradom.

2.6 KONCEPCIA TECHNICKEJ VYBAVENOSTI

2.6.1 ZÁSOBOVANIE PITNOU VODOU

Na základe orientačného výpočtu potreby vody pre dlhodobý výhľad a po zhodnotení kapacitných a tlakových pomerov vo vodovodnej sieti na riešenom území za predpokladu plného využitia podľa návrhu územného plánu, bude potrebné v jednotlivých častiach urobiť nasledovné úpravy:

Horné mesto - kapacita siete vyhovuje, bude potrebné vylepšiť tlakové pomery v sieti.

Dolné mesto - jestvujúca vodovodná sieť vyhovuje zámerom.

Predmestie - Kmeťkova ulica - v prípade zvýšenia zástavby na 5 podlažnú bude potrebné prehodnotiť tlakové pomery, vymeniť potrubie za DN 100 s prepojením na Wilsonovo nábrežie.

Párovce - v prípade dobudovania zástavby na 5 podlažnú bude potrebné prehodnotiť tlakové pomery v sieti na Piaristickej ulici a na Palánku.

Dobudovať uličné vodovodné rady v mieste novo navrhovanej zástavby v priestore medzi ulicami Palánok, Štúrova a Piaristická.

Mlyny - v prípade dobudovania zástavby na 4 podlažnú, v uliciach Československej armády a Chalupkovej bude potrebné prehodnotiť tlakové pomery, vymeniť potrubie za DN 100.

Pri cintoríne - Damborského ulica - v prípade dobudovania zástavby na 4 podlažia - bude potrebné prehodnotiť tlakové pomery v sieti, vymeniť potrubie za DN 100.

Pri stanici - pri budovaní prepojenia Staničnej ulice na Novozámockú, bude potrebné dobudovať uličný vodovodný rad s prepojením na jestvujúce rady na Staničnej a Novozámockej ulici.

Pri posudzovaní jestvujúcej vodovodnej siete na riešenom území sme vychádzali z informácie prevádzkovateľa vodovodnej siete a z orientačného výpočtu potreby vody pre dlhodobý výhľad (Metodické pokyny Ministerstva pôdohospodárstva SR).

Výpočet potreby vody (pre výhľad r. 2030):

Špecifické potreby vody:

-pre domácnosti VFD = 105 l/os.deň

-ostatný odberatelia VFO = 64 l/os.deň

-voda nefakturovaná VNF = 65 l/os.deň

-celková špecifická potreba vody VFC = VFD + VFO = 169 l/os.deň

-špecifická potreba určená na realizáciu VVR = VFC + VNF = 234 l/os.deň

Priemerná potreba pitnej vody v CMZ:

$Q_p = VVR \times ZO = 234 \text{ l/os.deň} \times 9790 \text{ obyv.} = 2\,290\,860 \text{ l/deň} = 26,5 \text{ l/s}$

z toho domácností:

$Q_d = VFD \times ZO = 105 \text{ l/os.deň} \times 9790 \text{ obyv.} = 1\,027\,950 \text{ l/deň} = 12 \text{ l/s}$

ostatné:

$Q_o = VFO \times ZO = 64 \text{ l/os.deň} \times 9790 \text{ obyv.} = 626\,560 \text{ l/deň} = 7 \text{ l/s}$

celkove:

$Q_c = VFC \times ZO = 169 \text{ l/os.deň} \times 9790 \text{ obyv.} = 1\,654\,510 \text{ l/deň} = 19 \text{ l/s}$



Maximálna potreba pitnej vody:
 $Q_{\max} = Q_p \times k_d = 26,5 \times 1,35 = 35,8 = 36 \text{ l/s}$

2.6.2 ODVÁDZANIE A ČISTENIE ODPADOVÝCH VÔD

Nový návrh využitia územia CMZ predpokladá zvýšenie súčiniteľa odtoku v jednotlivých kanalizačných okrskoch oproti pôvodnému hydrotechnickému posúdeniu (HYCO Bratislava 1997), čo bude mať v povodiach jednotlivých zberačov nasledovné dôsledky:

Zberač „A“ a jeho povodie:

Podzámska ulica - úsek zberača poddimenzovaný, v prípade využitia územia podľa zámerov územného plánu je potrebná rekonštrukcia. Väčšia časť povodia Nitričky sa uvažuje presmerovať do zberača „C“ na Mostnej ulici, takže úsek zberača „A“ na Mostnej ulici a Wilsonovom nábreží po pripojenie zberača „C“ bude vyhovovať. Ostatná časť zberača „A“, ktorý prechádza riešeným územím CMZ je už teraz a teda aj bude preťažená. Preto pri realizovaní územného plánu je nutná rekonštrukcia zberača „A“, resp. výstavba nového nielen na území CMZ, ale aj v celej jeho dĺžke. Do povodia zberača „A“ patrí aj stoka „I“, ktorá odvádza odpadové vody z územia Kupeckej ulice, časti Štefánikovej, Radlinského a Sládkovičovej ulice. Táto stoka svojou kapacitou v hornej časti vyhovuje, v ulici Radlinského až po zaústenie do zberača „A“ bude potrebná rekonštrukcia.

Zberač „B“ a jeho povodie:

Časť zberača na Štefánikovej a na Hodžovej ulici bude v prípade navrhovaného využitia územia poddimenzovaná, bude potrebná rekonštrukcia. Taktiež stoka B10 (od tržnice po Coborihu ulicu) v prípade realizácie pokračovania pešej zóny je potrebná rekonštrukcia stoky na DN 800.

Zberač „C“ a jeho povodie:

Zberač „C“ v celej svojej dĺžke cez riešené územie je už teraz preťažený. V prípade realizovania zámerov využitia podľa územného plánu, je nutná rekonštrukcia tejto časti zberača. Stoky C6 a C11 zámerom územného plánu vyhovujú.

Zberač „D“ a jeho povodie:

Cez riešené územie prechádza koncová časť zberača „D“. Táto časť zberača je taktiež preťažená až po odľahčovaciu komoru, bola už však predmetom posudzovania a projektového riešenia spolu s odľahčovacou komorou. Taktiež ako predchádzajúce zberače prechádzajúce riešeným územím aj tento zberač v prípade ďalšieho realizovania návrhu územného plánu je potrebné rekonštruovať, prípadne prijať iné opatrenia na zvýšenie kapacity zberača „D“. Podobne aj u stoky, ktoré sú zaústené do zberača „D“ - D1 na Štefánikovej ulici a D5 sú poddimenzované je potrebná rekonštrukcia (v prípade realizácie zámerov územného plánu).

Zberač „E“ a jeho povodie:

Zberač „E“ privádza odpadové vody z mestskej časti Čermáň. Cez riešené územie prechádza jeho koncová časť so zaústením do zberača „A“. Aj tento zberač je v tejto časti poddimenzovaný, je potrebná rekonštrukcia.

Podmienkou ďalšieho využitia územia je výstavba novej mestskej ČOV a rekonštrukcia stokovej siete v uvedenom rozsahu. Pri riešení projektovej dokumentácie stokovej siete na riešenom území je potrebné vykonať podrobnejší hydrotechnický výpočet stokovej siete. Nakoľko celkové zhodnotenie rozšírenia a rekonštrukcie stokovej siete na území Nitry bolo vypracované v roku 1979 a od tohto času sa zmenila v pomerne veľkom rozsahu zástavba a odtokové pomery, bolo by žiadúce vypracovať nové hydrotechnické posúdenie stokovej siete na celom území Nitry, z ktorého by sa vychádzalo pri riešení dielčích častí.

2.6.3 ZÁSOBOVANIE PLYNOM

Územie CMZ Nitra v súčasnosti spĺňa zmiešanú zónu so zastúpením obytnej vybavenosti i výrobné funkcie. ÚPN - CMZ Nitra bude uvažovať s rozmiestnením polyfunkčných domov kombinované s obytnými priestormi, ďalej s jednoúčelovými objektmi (administratíva, obchody, drobné výrobné). Počíta sa zo zahusťovaním a vyplňaním prelúk - dostavbami medzi jestvujúcimi objektmi po určitých etapách.

Vzhľadom na možnosti novej výstavby v CMZ Nitra (konkrétne lokality sú špecifikované ďalej) bude nutné v závislosti na časovom postupe výstavby každú lokalitu posudzovať z hľadiska napojenia na jestvujúce plynovodné siete individuálne, s prihliadnutím na koncepciu generelu plynofikácie mesta Nitry ako celku a zohľadňovať stanovisko SPP OZ Nitra, ktorý monitoruje tlakové a kapacitné pomery reálne v čase, keďže údaje a závery v generele plynofikácie mesta z r. 1988 sú už v mnohom neaktuálne.

Realizácie zástavby podľa ÚPN CMZ Nitra predpokladá nasledovné dôsledky pre možnosti napojenia na rozvod plynu:

- Podzámska - Mostná, ÚPČ 33. a 42. (preluka s uvažovanou zástavbou 3. až 4. podlažných objektov polyfunkčného charakteru), pre túto časť sa pripravuje plynofikačný prepoj STL plynovodom z Podzámskej ulice na Mostnú ulicu;
- Svätoplukovo námestie, ÚPČ 59. až 61. (územie s uvažovanou zástavbou 3. až 4. podlažných objektov polyfunkčného charakteru), pripojenie z Mostnej ulice zo STL;
- Mostná
- Piaristická - Palánok, ÚPČ 16., 38., 41. a 77. (územie s uvažovanou zástavbou 3. až 4. podlažných objektov polyfunkčného charakteru),

- Podzámska ulica, ÚPČ 42. (preluky s uvažovanou zástavbou 2. až 3. podlažných objektov polyfunkčného charakteru),
- Piaristická - Štúrova
- Palárikova, ÚPČ 39. (preluka s uvažovanou zástavbou 4. podlažných objektov polyfunkčného charakteru), pripojenie zo STL na Štefánikovej triede;
- Areál mlynov, ÚPČ 7., 20., 65., 66. a 74. (územie s umiestnenou veľkovýrobou s predpokladom zmeny na zástavbu 4. až 5. podlažných objektov polyfunkčného charakteru s možnosťou situovania vežového objektu v nároží ulíc Štúrovej a Československej armády 10 n. p.),
- Štefánikova trieda, areál pivovaru, parkovisko pred okresným úradom, ÚPČ 69. a 70. (územie s predpokladanou výstavbou v prelukách prípadne intenzifikácia jestvujúceho stavu, v areály pivovaru v dotyku so Štefánikovou triedou s predpokladom zmeny na zástavbu 4. až 5. podlažných objektov polyfunkčného charakteru),
- autobusová stanica, ÚPČ 56. a 57. (územie s predpokladom s formovaním novej zástavby pre obsluhu dopravy),
- železničná stanica. ÚPČ 56.

V uvedených lokalitách je predpoklad pripojenia na STL plynovodnú sieť, pričom kapacitné možnosti a tlakové pomery je nutné preveriť v stupni projektovej dokumentácie u SPP OZ Nitra.

2.6.4 ZÁSOBOVANIE ELEKTRICKOU ENERGIU

V urbanistickom návrhu výstavby sa uvažuje s rozšírením bytových jednotiek, občianskou vybavenosťou a s podnikateľskými objektmi vrátane malej výrobné časti. Sídlný útvar je rozdelený do urbanistických obvodov (UO), v ktorých je navrhnutá vybavenosť vrátane nárastu potreby na energetickú záťaž.

Spracovaný návrh je, ak 75% rodinných domov pri výstavbe a rekonštrukcií IBV a bytov pri zástavbe HBV bude v stupni elektrifikácie „A“, 25% v stupni „B“. Potrebný príkon pre občiansku vybavenosť, podnikateľskú činnosť je uvažovaný ako predpoklad, vid' pri jednotlivých UO.

V UO 1 – Horné mesto sa uvažuje s celkovou rekonštrukciou bytovej časti a prevádzok, nárast el. energie sa predpokladá:

Bytová časť	75,0 kVA
Prevádzky – občianska vybavenosť	120,0 kVA
Spolu	195,0 kVA

Predpokladaná energetická bilancia pre navrhovanú bytovú občiansku vybavenosť bude krytá z existujúcej trafostanice TS 070. Sekundárne káblové rozvody pre rozšírenie budú riešené podľa potreby priamo pri výstavbe – rekonštrukcii.

V UO 2 – Dolné mesto je riešený návrh rekonštrukciou s riešením polyfunkčných objektov, s doplnením IBV. Nárast byt. jednotiek a občianskej vybavenosti bude mať následne prírastok spotreby el. energie, bude nutné riešiť:

Vzhľadom na vyťaženosť TS 068, TS 067 je potrebné v priestore ul. Mostná riešiť novú TS 1 x 400 kVA (spracovaná štúdia) a rekonštruovať TS 067 z 2 x 400 kVA na 2 x 630 kVA. Po tejto rekonštrukcii bude možné napojiť príkon pre rozšírenie cca 630 kVA. Rozšírenie občianskej vybavenosti v blízkosti TS 065 bude možné po doplnení transformátora do rezervnej kobky a to 1 x 400 kVA.

Spôsob nárastu el. energie bude známa po určení rozsahu a spôsobu rozšírenia a druh činnosti.

Sekundárne káblové rozvody pre rozšírenie budú riešené podľa potreby napäťových pomerov priamo pri výstavbe – rekonštrukcii.

V UO 3 – Čineš je riešený návrh rekonštrukciou s riešením polyfunkčných objektov, s doplnením IBV. Nárast byt. jednotiek a občianskej vybavenosti bude mať následne prírastok spotreby el. energie bude nutné riešiť:

Vzhľadom na vyťaženosť TS 0073 je potrebné v priestore UO 3 riešiť novú TS 1 x 400 kVA a rekonštruovať TS 075 z 1 x 400 kVA na 1 x 630 kVA. Po tejto rekonštrukcii bude možné napojiť príkon pre rozšírenie cca 500 kVA. Rozšírenie občianskej vybavenosti v blízkosti TS 071 bude možné po rekonštrukcii transformovne z 2 x 400 kVA na 2 x 630 kVA.

Spôsob nárastu el. energie bude známa po určení rozsahu a spôsobu rozšírenia a druhu činnosti.

Sekundárne káblové rozvody pre rozšírenie budú riešené podľa potreby napäťových pomerov priamo pri výstavbe – rekonštrukcii.

V UO 4 – Párovce je riešený návrh rekonštrukciou s riešením polyfunkčných objektov, s doplnením IBV a objekty pre podnikateľské účely. Nárast byt. jednotiek, občianskej vybavenosti a podnikateľských objektov bude mať následne prírastok spotreby el. energie a bude nutné riešiť:

Spôsob nárastu el. energie bude známy po určení rozsahu a spôsobu rozšírenia a druhu činnosti. Podľa tejto činnosti sa bude musieť pristúpiť k rekonštrukcii trafostaníc podľa najväčšieho odberu – rekonštruovať z 1 x 400 kVA na 1 x 630 kVA, prípadne vybudovať novú TS s výkonom 1 x 400 kVA ak v mieste riešenia výstavby stúpne odber nad 150 kVA.

Sekundárne káblové rozvody pre rozšírenie budú riešené podľa potreby napäťových pomerov priamo pri výstavbe – rekonštrukcii.

V UO 7 – Pri Cintoríne je riešený návrh rekonštrukciou s riešením polyfunkčných objektov, s doplnením IBV a objekty pre podnikateľské účely. Nárast byt. jednotiek, občianskej vybavenosti a podnikateľských objektov bude mať následne prírastok spotreby el. energie a bude nutné riešiť:



Spôsob nárastu el. energie bude známy po určení rozsahu a spôsobu rozšírenia a druhu činnosti. Podľa tejto činnosti sa bude musieť pristúpiť k rekonštrukcii trafostaníc TS 063, TS 062 podľa najväčšieho odberu – rekonštruovať z 2 x 400 kVA na 2 x 630 kVA ak v mieste riešenia výstavby stúpne odber nad 150 kVA.

Sekundárne káblové rozvody pre rozšírenie budú riešené podľa potreby napäťových pomerov priamo pri výstavbe – rekonštrukcii.

V UO 8 – Mlyny je riešený návrh prestavby s umiestnením polyfunkčných objektov, s doplnením bývania a objektov pre podnikateľské účely. Nárast bytových jednotiek, občianskej vybavenosti a podnikateľských objektov bude mať následne prírastok spotreby elektrickej energie a bude nutné riešiť zvýšenú potrebu elektrickej energie. Nárast elektrickej energie bude známy po určení rozsahu a spôsobu rozšírenia zástavby a druhu činnosti v lokalite Mlynov – zámer výstavby vežového objektu. Podľa tejto činnosti sa bude musieť pristúpiť k rekonštrukcii trafostaníc TS 079, TS 080 podľa najväčšieho odberu – rekonštruovať z 1 x 400 kVA na 1 x 630 kVA ak v mieste riešenia výstavby stúpne odber nad 200 kVA.

Sekundárne káblové rozvody pre rozšírenie budú riešené podľa potreby napäťových pomerov priamo pri výstavbe – rekonštrukcii.

V UO 10 – Pri stanici je riešený návrh rekonštrukciou s riešením polyfunkčných objektov a objekty pre podnikateľské účely. Nárast bytových jednotiek, občianskej vybavenosti a podnikateľských objektov bude mať následne prírastok spotreby el. energie a bude nutné riešiť:

Spôsob nárastu el. energie bude možné pokryť z TS 061 do zvýšeného príkonu cca 300 kVA. Vzhľadom na vyťaženosť TS 060 je potrebné túto rekonštruovať z 1 x 400 na 1 x 630 kVA.

Sekundárne káblové rozvody pre rozšírenie budú riešené podľa potreby napäťových pomerov priamo pri výstavbe – rekonštrukcii.

V UO 47 – Predmostie je riešený návrh rekonštrukciou IBV s riešením polyfunkčných objektov a objekty pre podnikateľské účely. Nárast bytových jednotiek, občianskej vybavenosti a podnikateľských objektov bude mať následne prírastok spotreby el. energie a bude nutné riešiť:

Pri stúpaní potrebného príkonu o 100 kVA je potrebné riešiť novú TS o výkone 1 x 250 kVA, prípadne rekonštruovať o potrebný príkon TS 121 – zimný štadión alebo TS 071 (ACZ) v UO3.

Sekundárne káblové rozvody pre rozšírenie budú riešené podľa potreby napäťových pomerov priamo pri výstavbe – rekonštrukcii.

2.6.5 ZÁSBOVANIE TEPLOM

V najbližšom (návrhovom) období sa uvažuje rozvoj teplofikácie s orientáciou na lokálne tepelné zdroje s palivovou základňou zemný plyn. Nie je perspektívne centralizované vykurovanie objektov z jedného hlavného zdroja alebo z väčších zdrojov. V tejto súvislosti je podmienený rozvoj plynofikačnej siete tak, aby bola zabezpečená odberová kapacita tepelného plynu v každej polohe centrálnej mestskej zóny.

Súčasný ekonomický podmienky nevyvolávajú potrebu hľadať riešenie zásobovania teplom z iných netradičných zdrojov. Iba v obmedzenom rozsahu sa dá uvažovať s vykurovaním, využitím elektrickej energie hlavne pre menšie priestorovo a v energeticky nenáročných prevádzkach. Pre väčšie využitie elektrickej energie nie sú vytvorené odberové podmienky.

Mesto Nitra má záujem udržať a prípadne rozšíriť zásobovanie stavieb v časti Párovce a Predmostie teplom a teplou úžitkovou vodou z centrálného zdroja tepla ktorý je vybudovaný v lokalite Párovce. V prípade skupinovej dostavby v riešenom území centra mesta je vhodné rokovať o možnosti a podmienkach zásobovania tepla a teplou úžitkovou vodou z centralizovaného rozvodu.

2.7 URČENIE NEZASTAVATEĽNÝCH A PODMIENEČNE ZASTAVATEĽNÝCH POZEMKOV

V návrhu sa vymedzujú nezastavateľné pozemky a plochy na parcelách ktoré sú určené pre dopravnú funkciu – sú to všetky verejné priestory definované ako ulice a námestia.

V návrhu sa vymedzujú nezastavateľné pozemky a plochy na parcelách ktoré sú určené pre verejnú prírodnú a parkovú zeleň.

V návrhu sú vymedzené pozemky a plochy zastavateľné podmiennečne a vymedzené ako územná rezerva pre vybavenosť a verejnú zeleň – výstavba na týchto plochách je limitovaná a podmienená podrobným urbanistickým regulatívom nižším stupňom dokumentácie na úrovni zastavovacieho plánu a minimálne spracovaním urbanisticko - architektonickej štúdie prevádzkového a objemového riešenia v alternatívach ako podkladu pre rozhodovanie o vhodnosti využitia a priestorového usporiadania územnej časti. Táto dokumentácia po prerokovaní a dopracovaní do výsledného návrhu bude podkladom pre doplnok alebo zmenu ÚPN CMZ.

- Pozemky podmiennečne zastavateľné sú vymedzené v priestoroch:
- Svätoplukovho námestia
- okolia divadla Andreja Bagara
- parkového námestia na Kúpeľnej ulici
- areálu bývalého podniku Ferenit
- lokality „Tabáň“ na Štúrovej ulici
- Štúrovej ulice pred obchodným domom Tesco
- križovatky ulíc Párovská, Palánok, Mariánska a Ďurkova (pozemok Stapingu a.s.)

- Piaristickej ulice za objektmi Tesco, Orbis, VÚB a Skalnej ulice - priestor vedľa objektu VÚB
- okolia objektu bývalej „koniarne“ na Štefánikovej ulici
- urbanistického bloku ohraničeného ulicami Ďurkovou, Vikárskou, Janka Kráľa, Župným námestím a Farskou ulicou
- areálu Piaristického kostola sv. Ladislava
- areálu železničnej a autobusovej stanice
- stavebného bloku na Palárikovej ulici
- **plochy súčasného parkoviska v križovaní ulíc Wilsonovo nábrežie a Štúrova.**

Na pozemkoch vymedzených ako podmiennečne zastavateľné plochy je stanovený regulatív výšky zástavby určený počtom nadzemných podlaží smerný. Regulatívy stavebnej a uličnej čiary sú záväzné.

Pre dostavbu pozemkov v priestore Svätoplukovho námestia a Pribinovho námestia, úpravy Štefánikovej ulice v úseku od križovatky Štefánikova – Štúrova ulica po Caboriho ulicu na pešiu zónu sa stanovuje zabezpečiť obstaranie variantných územnoplánovacích podkladov formou súťaže. Vyhodnotené návrhy budú podkladom pre zmeny a doplnky schválenej územnoplánovacej dokumentácie ÚPN CMZ Nitra.

2.8 CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY

Na celom území CMZ v Nitre platí v zmysle zákona č. 543/2002 Z.z. prvý stupeň ochrany prírody. V priestore CMZ v telese hradného vrchu sa nachádza prírodná pamiatka – Nitrianska hradná jaskyňa.

2.9 ETAPIZÁCIA POSTUPOV A ČASOVÁ KOORDINÁCIA STAVEBNÝCH AKTIVÍT

Návrhovým obdobím pre riešenie rozvoja CMZ v územnom pláne je časový horizont k roku 2015. Konkrétny časový horizont jednotlivých vecných zámerov územného rozvoja sa nedá jednoznačne reálne presne časovo určiť, pretože čas a termín realizácie jednotlivých vecných zámerov je závislý od množstva vplyvov objektívneho a subjektívneho charakteru, ktoré nie sú nám v súčasnosti známe, a ktoré sa nedajú s určitosťou predpokladať. Z tohto dôvodu základná časová orientácia realizácie vecných zámerov v ÚPN CMZ je uvádzaná v predpokladanom časovom pláne odporúčaného poradia realizácie

- krátkodobom (s časovým vymedzením do 5 rokov) – s uvedením aj ako I. etapa,
 - strednodobom (s časovým vymedzením od 5 do 10 rokov) – s uvedením aj ako II. etapa,
 - dlhodobom (s časovým vymedzením viac ako 10 rokov) – s uvedením aj ako výhľad po návrhovom období.
- Jednotlivé postupy časovej realizácie zámerov sú definované pri návrhoch jednotlivých regulatívnych opatrení v príslušných kapitolách. Jedná sa o časové vymedzenie niektorých intervencií či už funkčnej alebo priestorovej regulácie, ktoré odporúčame z hľadiska ich bonity alebo jednoducho z nevyhnutných potrieb. V polohe odporúčania ich popisujeme aj v poznámkach jednotlivých prvkov regulácie.

2.10 POZEMKY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, STAVEBNÚ UZÁVERU A VYKONANIE ASANÁCIE

2.10.1 VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

Pre verejnoprospešné stavby (ktoré v záväznej časti schválil schvaľujúci orgán), možno rozhodnutím stavebného úradu pozemky, stavby a práva k nim, potrebné na uskutočnenie stavieb alebo opatrení vo verejnom záujme vyvlastniť alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám obmedziť.

Návrh verejnoprospešných stavieb

1. Predĺženie komunikácie v trase ulice Boženy Nemcovej – vytvorenie a realizácia prepojujacej komunikácie a asanácia objektov v bývalom areály Ferenit.
2. Prepojenie komunikácie Staničnej a Novozámockej – výhľadový zámer realizácie navrhovanej novej prepojujacej komunikácie a súvisiaca asanácia dvoch objektov.
3. Vytvorenie ulice a pešieho prepojenia od Štefánikovej triedy k autobusovej stanici popred budovou Obvodného úradu .
4. Vytvorenie a realizácia Hornotabánskej ulice – asanácia starého nevyužívaného objektu a realizácia prepojujacej komunikácie.
5. Park na Kúpeľnej ulici – vytvorenie námestia a parkového priestoru.
6. Vytvorenie novej ulice – prepojenie medzi ulicami Schurmanova a Janka Kráľa.
7. Vytvorenie a realizácia komunikácie Veternej ulice - realizácia prepojujacej komunikácie – zjazdného chodníka.
8. Úprava parametrov komunikácie na Staničnej a Cintorínskej ulici vrátane križovatky cintorínska – Štúrova – zámer pre presmerovanie prístupovej dopravy k centru mesta do smeru Novozámocká, Staničná, Cintorínska



s prepojením na navrhovaný dopravný – obslužný okruh okolo centra mesta – v I. etape presmerovanie cesty I/64 do tejto polohy.

9. Úprava križovatky Párovská, Ďurkova, Mariánska, Palánok a úprava parametrov komunikácie na Palánku
10. Rozšírenie pešej zóny do priestoru Štefánikovej triedy v úseku od bývalého hotela Tatra po ulicu 7. pešieho pluku – zámer postupného rozširovania pešej zóny a formovania nového komerčného centra.

11. Rozšírenie pešej zóny do priestoru Farskej ulice – úprava priestoru s prioritou pešieho pohybu a obmedzeného dopravného-obslužného prístupu.

12. Dobudovanie predstaničného priestoru ŽSR vrátane obrátiska MAD.

13. Úprava križovatky ulíc Párovská, Schurmanova, Vikárska, Ďurkova.

14. Realizácia podlažného parkovacieho objektu pri MsÚ, havarijný úkryt v priestore parkovacieho objektu.

15. Realizácia podzemného parkovacieho objektu pred Krajským úradom vrátane parkovej úpravy v úrovni terénu, havarijný úkryt v priestore parkovacieho objektu .

16. Realizácia podzemného parkovacieho objektu a parkoviska na úrovni terénu pred bývalou budovou Domu služieb na Štúrovej ulici.

17. Realizácia viacúrovňového verejného parkovacieho objektu pri autobusovej stanici, havarijný úkryt v priestore objektu.

18. Realizácia viacúrovňového verejného parkovacieho objektu za strediskom ORBIS na Piaristickej ulici integrovaného v prevádzke vybavenosti vo vyšších podlažiach, havarijný úkryt v priestore parkovacieho objektu.

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

20. Realizácia viacúrovňového verejného parkovacieho objektu za divadlom, havarijný úkryt v priestore objektu.

21. Realizácia viacúrovňového podzemného verejného parkovacieho objektu vedľa Stápiringu na Piaristickej ulici integrovaného v prevádzke vybavenosti umiestnenej vo vyšších podlažiach, havarijný úkryt v priestore parkovacieho objektu.

22. Realizácia podzemného verejného parkovacieho objektu v dotyku Svätoplukovho námestia s prístupom z Mostnej ulice integrovaného v prevádzke vybavenosti vo vyšších podlažiach, havarijný úkryt v priestore parkovacieho objektu.

23. Realizácia podzemného verejného parkovacieho objektu v lokalite Tabáň na Piaristickej ulici integrovaného v prevádzke vybavenosti vo vyšších podlažiach, havarijný úkryt v priestore parkovacieho objektu.

24. Realizácia podzemného verejného parkovacieho objektu v areály bývalých Mlynov integrovaného v prevádzke vybavenosti vo vyšších podlažiach, havarijný úkryt v priestore parkovacieho objektu.

25. Realizácia verejného parkovacieho objektu pri Zimnom štadióne.

26. Úprava prechodu cez areál Polygon alebo realizácia pasáže s prepojením staničného priestoru SAD s Coborihu ulicou.

27. Realizácia viacpodlažného parkovacieho objektu za hotelom Zobor.

28. Vytvoriť územné podmienky pre prestavbu areálov autobusovej a železničnej stanice.

29. Úprava a rozšírenie križovatky Štefánikova trieda – Richtára peregrína a úprava parametrov ulice Česlovenskej armády.

30. Realizácia viacpodlažného parkovacieho objektu v areáli Ferenit.

31. Realizácia viacpodlažného parkovacieho objektu na Družstevnej ulici.

32. Vytvorenie vnútorného dopravného okruhu pre dopravnú obsluhu a zásobovanie územia centrálnej mestskej zóny a prístup MAD v priestore ulíc Wilsonovo nábrežie, Mostná, Ďurkova a Párovská.

33. Rozšírenie komunikácie v ulici Palánok.

34. Realizácia verejného podzemného parkovacieho objektu na Palárikovej ulici integrovaného v prevádzke vybavenosti umiestnenej vo vyšších podlažiach.

35. Realizácia peších priechodov (pasáží) v rámci stavebného bloku medzi Štefánikovou a Palárikovou ulicou.

36. Rozšírenie priestoru Jesenského ulice.

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

Podľa označenia je poloha a líniové vymedzenie navrhovaných verejnoprospešných stavieb vyznačené vo výkrese č.7.

2.10.2 VYMEDZENIE ÚZEMIA NA STAVEBNÚ UZÁVERU

V súvislosti so zámerom vytvorenia podmienok pre nové uličné priestory a cestné prepojenia doporučujeme vyhlásiť v zmysle Stavebného zákona § 39d stavebnú uzáveru:

- na plochách v priestore bývalého areálu podniku Ferenit v ÚPČ 3. Boženy Nemcovej zasahujúcich do navrhovanej trasy prepojovacej komunikácie v predĺžení ulice Boženy Nemcovej navrhovanej za verejnoprospešnú stavbu;
- na ploche v trase navrhovaného výhľadového prepojenia Staničnej ulice v smere na Novozámockú cestu (ÚPČ 56. Staničná 1) v priestore prekladiska železničnej stanice cez pozemky v správe ŽSR a MO SR.

V súvislosti so zámerom vytvorenia vedľajšieho vstupného predpriestoru do mestského cintorína na Cintorínskej a Košickej ulici sa navrhuje odstránenie pôvodných skladových stavieb pre vytvorenie plochy záchytného

parkoviska pre cintorín a v tejto súvislosti sa odporúča v danom území vyhlásiť v zmysle Stavebného zákona § 39d stavebnú uzáveru. Územie navrhované na stavebnú uzáveru je hranične vymedzené vo výkresovej časti v hlavných výkresoch č.2 a 7.

2.10.3 NÁVRH STAVIEB NA ASANÁCIU

V súvislosti so zámerom vytvorenia podmienok pre nové uličné priestory a cestné prepojenia sú navrhované na asanáciu objekty:

- stavebné objekty v priestore bývalého areálu podniku Ferenit v ÚPČ 3. Boženy Nemcovej zasahujúce do navrhovanej trasy prepojovacej komunikácie v predĺžení ulice Boženy Nemcovej navrhovanej za verejnoprospešnú stavbu;
- stavebný objekt bývalého zariadenia staveniska v ÚPČ 16. Hornotabánska zasahujúci do navrhovanej trasy komunikácie ulice Hornotabánska vymedzenej ako verejnoprospešnej stavby.

V súvislosti so zámerom úpravy vstupného predpriestoru do mestského cintorína na Cintorínskej ulici sa navrhuje odstránenie drobných stavieb provizórneho charakteru.

V trase navrhovaného výhľadového prepojenia Staničnej ulice v smere na Novozámockú ulicu sa navrhuje v etape realizácie komunikácie v priestore prekladiska železničnej stanice asanácia dvoch nízkopodlažných objektov.

Objekty navrhované na asanáciu sú vyznačené vo výkresovej časti vo výkresoch č.2, 5, 6 a 7. Objekty v území prekladiska železničnej stanice nie sú vyznačené na asanáciu v návrhovom období z dôvodu, že budú asanované v etape po návrhovom období.

2.11 NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI ÚZEMNÉHO PLÁNU CMZ

2.11.1 CIEĽ ÚZEMNÉHO PLÁNU

Územný plán Centrálnej mestskej zóny v Nitre je územným plánom zóny podľa zákona č. 50/ 1976 Z.b. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a vyhlášky č.55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

Územný plán Centrálnej mestskej zóny v Nitre rieši a stanovuje v území centrálnej mestskej zóny vymedzenom Územným plánom mesta Nitry, schváleným Mestským zastupiteľstvom v Nitre uznesením č. 169/2003 zo dňa 22.5.2003 a jeho neskorších zmien a doplnkov:

- a) vyhodnotenie limitov využitia územia,
 - b) urbanistickú koncepciu priestorového a funkčného usporiadania územia a funkčného využitia pozemkov a stavieb, riešenie priestorovej kompozície a organizácie územia,
 - c) začlenenie stavieb do okolitej zástavby, do mestskej pamiatkovej rezervácie , pamiatkovej zóny a do ostatnej krajiny,
 - d) určenie pozemkov, ktoré nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky,
 - e) zastavovacie podmienky na umiestnenie jednotlivých stavieb s určením možného zastavania a únosnosti využívania územia,
 - f) chránené časti krajiny a umiestnenie zelene a ostatných prvkov územného systému ekologickej stability na jednotlivých pozemkoch,
 - g) etapizáciu a vecnú a časovú koordináciu uskutočňovania obnovy, prestavby, výstavby a nevyhnutných asanácií v území,
 - h) pozemky na verejnoprospešné stavby, stavebnú uzáveru a vykonanie nevyhnutnej asanácie,
 - i) záväznú časť Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre
- Územný plán Centrálnej mestskej zóny v Nitre tvorí podklad pre stanovenie záväzných podmienok pre rozvoj, organizáciu a stavebnú činnosť v území Centrálnej mestskej zóny v Nitre. Tento dokument nenahrádza dokumentáciu pre územné konanie.

2.11.2 VYMEDZENIE ÚZEMIA A JEHO ČLENENIE

Hranične je vymedzené územie Centrálnej mestskej zóny v Nitre, v zmysle schváleného Územného plánu mesta Nitry, tak ako je zakreslené v grafickej časti Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre (ďalej ÚPN CMZ) vo výkrese č. 1a a predstavuje riešené územie o rozlohe 127 ha.

Riešené územie centrálnej mestskej zóny je z hľadiska urbanistickej koncepcie členené na funkčne a priestorovo homogénne jednotky - územnopriestorové časti a jednotlivé pozemky, pre ktoré sú stanovené záväzné regulatívy vychádzajúce zo zastavovacích podmienok na umiestňovanie stavieb, ktoré určujú spôsob využitia územia a obmedzujú, vylučujú, alebo podmieňujú umiestňovanie stavieb na jednotlivých pozemkoch.

Územno-priestorové časti (ďalej ÚPČ) predstavujú základné priestorové vymedzenie častí zóny a začleňujú pozemky (parcely) vzťahovo prislúchajúce verejnemu priestoru ulice, alebo námestia.

Pozemok je základná územná jednotka zóny, ktorý tvorí parcelu, alebo je vytvorený z viacerých parciel.

Súčasťou centrálnej mestskej zóny (ďalej CMZ) je Mestská pamiatková rezervácia Nitra a Pamiatková zóna Nitra.



Mestská pamiatková rezervácia Nitra (ďalej MPR) je vymedzená hranicou a ochranným pásmom s opisom priebehu hraníc v textovej časti ÚPN CMZ a s vyznačením v grafickej časti vo výkrese č. 1a. Ochranné pásmo MPR je graficky vyznačené v Územnom pláne mesta Nitry.

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

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

2.11.3 NÁVRHOVÉ OBDOBIE

Nie je stanovené.

2.11.4 REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA POZEMKOV A STAVIEB

Územný plán CMZ stanovuje spôsob funkčného využívania a priestorového usporiadania pozemkov a stavieb v jednotlivých vymedzených územno-priestorových častiach a verejných priestoroch.

Regulatívy funkčného využívania pozemkov a stavieb určuje stanovením prípustného funkčného využitia prevládajúcou a doplnkovou funkciou a neprípustným funkčným využitím.

Umiestnenie doplnkovej funkcie je podmienené súladom územných podmienok urbanistických, architektonických, dopravných a technických, ktoré je nutné posúdiť jednotlivo pre konkrétnu ÚPČ a pozemok.

Regulatívy funkčného využitia pozemkov a stavieb sú stanovené nasledovne:

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

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

b) Prípustné doplnkové funkčné využitie pre základnú občiansku vybavenosť: predškolské zariadenia a mimoškolské zariadenia pre deti a mládež, zariadenia verejného stravovania, ambulantné zdravotnícke zariadenia, sociálne zariadenia pre seniorov, obchody základného potravinového a zmiešaného tovaru, nevýrobné služby (typu kaderníctvo, holičstvo, opravovňa priemyselných tovarov, čistiareň a pod.), drobné vodné plochy, pešie komunikácie a plochy, prístupové a obslužné komunikácie, cyklistické komunikácie, ihriská pre deti a mládež, oddychové a relaxačné plochy pre obyvateľov, parkovacie plochy, líniové vedenia technickej infraštruktúry.

c) Neprípustné funkčné využitie : výroba priemyselná a poľnohospodárska, skladové plochy a objekty, prevádzky vybavenosti a služieb s negatívnym vplyvom na priestory bývania hlukom, dopravnou záťažou, návštevnosťou zariadenia v nočných hodinách, individuálne bývanie vo forme izolovaného rodinného domu, doplnkové drobné stavby (typu letné kuchyne, kôlne, stavby pre chov drobných hospodárskych zvierat, sauny a pod.), obchodné zariadenia typu obchodných reťazcov, individuálne garáže.

Pozemky funkčne určené pre polyfunkciu bývania a vybavenosti (BV) – prevládajúca funkcia je trvalé bývanie s možnosťou umiestňovať vybavenostné funkcie pre obsluhu obyvateľov širšieho územia. Prevádzky s vybavenostnou funkciou vhodnou pre priestory bývania sú integrované do objektov bývania a nesmú svojou prevádzkou negatívne ovplyvňovať funkciu bývania a budú v súlade s platnými normami a legislatívnymi predpismi.

a) Prevládajúce funkčné využitie pre bývanie: stavby pre trvalé a prechodné krátkodobé bývanie, byty v polyfunkčných domoch so stanoveným minimálnym podielom bývania 60% celkovej podlažnej plochy stavby s využitím parteru pre obchod a služby, obytná zeleň.

b) Prípustné doplnkové funkčné využitie: prevádzky obchodu a služieb, predškolské zariadenia a mimoškolské zariadenia pre deti a mládež, zariadenia verejného stravovania, ambulantné zdravotnícke zariadenia, sociálne zariadenia pre seniorov, administratívne prevádzky, cirkevné zariadenia, zariadenia pre neorganizovaný šport, pešie komunikácie a plochy, prístupové a obslužné komunikácie, cyklistické komunikácie, oddychové a relaxačné plochy pre obyvateľov, parkovacie plochy, integrované spoločné garáže pre osobné automobily, líniové vedenia technickej infraštruktúry.

c) Neprípustné funkčné využitie : výroba priemyselná a poľnohospodárska, skladové plochy a objekty, prevádzky vybavenosti a služieb s negatívnym vplyvom na priestory bývania hlukom, dopravnou záťažou, návštevnosťou zariadenia v nočných hodinách (typu herňa, autoservis, pneuservis, klampiarska dielňa, lakovňa, stolárska dielňa a pod), prevádzky vyžadujúce vstup ťažkej nákladnej dopravy do územia, bývanie vo forme izolovaného rodinného domu, doplnkové drobné stavby (typu letné kuchyne, kôlne, stavby pre chov drobných hospodárskych zvierat, sauny a pod.), obchodné zariadenia typu obchodných reťazcov, individuálne garáže.

nosťou zariadenia v nočných hodinách (typu herňa, autoservis, pneuservis, klampiarska dielňa, lakovňa, stolárska dielňa a pod), prevádzky vyžadujúce vstup ťažkej nákladnej dopravy do územia, bývanie vo forme izolovaného rodinného domu, doplnkové drobné stavby (typu letné kuchyne, kôlne, stavby pre chov drobných hospodárskych zvierat, sauny a pod.), obchodné zariadenia typu obchodných reťazcov, individuálne garáže.

Pozemky funkčne určené pre polyfunkciu vybavenosti a bývania (VB) – pozemky určené prevažne pre polyfunkčné stavby s prevládajúcou funkciou občianskej vybavenosti určenej pre sústredenie do centrálnych častí mesta a stanoveným podielom bývania do 30 % z celkovej podlažnej plochy stavieb. Priestory s funkciou trvalého bývania sú integrované do objektov vybavenosti vo vyšších podlažiach, nemôžu obmedzovať priestory vybavenosti a budú v súlade s platnými normami a legislatívnymi predpismi.

a) Prevládajúce funkčné využitie pre vybavenosť: byty v polyfunkčných domoch so stanoveným podielom bývania do 30% celkovej podlažnej plochy stavby, stavby pre a prechodné krátkodobé bývanie, prevádzky obchodu a služieb, zariadenia pre kultúru, prevádzky administratívy, školské, predškolské a mimoškolské zariadenia pre deti a mládež, zariadenia verejného stravovania, cirkevné zariadenia, ambulantné zdravotnícke zariadenia, sociálne zariadenia pre seniorov, zariadenia pre neorganizovaný šport.

b) Prípustné doplnkové funkčné využitie: stavby pre bývanie, plochy zelene, integrovaná strešná zeleň, drobné vodné plochy, pešie komunikácie a plochy, prístupové a obslužné komunikácie, oddychové a relaxačné plochy pre obyvateľov, parkovacie plochy, stavby hromadných garáží pre osobné automobily, zariadenia a líniové vedenia technickej infraštruktúry.

c) Neprípustné funkčné využitie : výroba priemyselná a poľnohospodárska, skladové plochy a objekty, prevádzky vybavenosti a služieb s negatívnym vplyvom obťažujúce okolie hlukom, dopravnou záťažou, návštevnosťou zariadenia v nočných hodinách (typu herňa, autoservis, pneuservis, klampiarska dielňa, lakovňa, stolárska dielňa, čerpacia stanica pohonných hmôt a pod.) prevádzky vyžadujúce vstup ťažkej nákladnej dopravy do územia, bývanie vo forme izolovaného rodinného domu, doplnkové drobné stavby (typu letné kuchyne, kôlne, stavby pre chov drobných hospodárskych zvierat, sauny a pod.), obchodné zariadenia typu obchodných reťazcov, individuálne garáže.

Pozemky funkčne určené pre vybavenosť (VO) – pozemky stanovené pre stavby s funkciou občianskej vybavenosti určenej pre sústredenie do centrálnych častí mesta. Prípustné funkčné zložky je možné umiestniť v polyfunkcii, alebo v monofunkcii, ak tieto svojou prevádzkou neobmedzujú, alebo negatívne neovplyvňujú priestory vybavenosti a budú v súlade s platnými normami a legislatívnymi predpismi.

a) Prevládajúce funkčné využitie pre vybavenosť: Stavby obchodných prevádzok, stavby pre telovýchovu a kultúru, stavby administratívy, stavby pre školstvo, zariadenia verejného stravovania, stavby pre verejnú správu, stavby finančných inštitúcií, stavby pre prechodné krátkodobé bývanie, ambulantné zdravotnícke zariadenia, sociálne zariadenia pre seniorov, cirkevné zariadenia, prevádzky služieb, zariadenia pre výstavy a kongresy, zariadenia pre neorganizovaný šport.

b) Prípustné doplnkové funkčné využitie: byty v polyfunkčných domoch umiestňované vo vyšších podlažiach s využitím parteru pre obchod a služby, integrovaná strešná zeleň, plochy zelene, drobné vodné plochy, pešie komunikácie a plochy, pasážové pešie priechody, prístupové a obslužné komunikácie, oddychové a relaxačné plochy pre obyvateľov, parkovacie plochy, stavby hromadných garáží pre osobné automobily, zariadenia a líniové vedenia technickej infraštruktúry.

c) Neprípustné funkčné využitie : výroba priemyselná a poľnohospodárska, skladové objekty a plochy, prevádzky vybavenosti a služieb s negatívnym vplyvom obťažujúce okolie hlukom, dopravnou záťažou, (autoservis, pneuservis, klampiarske dielne, lakovne, stolárske dielne, čerpacie stanice pohonných hmôt a pod.) prevádzky vyžadujúce vstup ťažkej nákladnej dopravy do územia CMZ, bývanie vo forme izolovaného rodinného domu, doplnkové drobné stavby (typu letné kuchyne, kôlne, stavby pre chov drobných hospodárskych zvierat, sauny a pod.), obchodné zariadenia typu obchodných reťazcov, individuálne garáže.

Pozemky funkčne určené pre špecifickú vybavenosť (VŠ) – pozemky s existujúcimi stavbami s prevládajúcou funkciou vybavenosti s vyhradeným využitím z hľadiska svojho účelu (areál Nitrianskeho hradu, cirkevné stavby na území CMZ, stavby nápravno výchovného areálu na Damborského ulici). Prípustné funkčné zložky je možné umiestniť v polyfunkcii ak sú tieto viazané na potreby danej prevádzky a ak tieto svojou prevádzkou neobmedzujú, alebo negatívne neovplyvňujú priestory špecifickej vybavenosti a budú v súlade s platnými normami a legislatívnymi predpismi.

a) Neprípustné funkčné využitie : výroba priemyselná a poľnohospodárska, skladové objekty a plochy, prevádzky vybavenosti a služieb s negatívnym vplyvom obťažujúce okolie hlukom, dopravnou záťažou, prevádzky vyžadujúce vstup ťažkej nákladnej dopravy do územia CMZ, bývanie vo forme izolovaného rodinného domu, doplnkové drobné stavby (typu, letné kuchyne, kôlne, stavby pre chov drobných hospodárskych zvierat, sauny a pod.), obchodné zariadenia typu obchodných reťazcov, individuálne garáže.

Pozemky určené pre dopravné funkcie (DO) – pozemky určené pre pešie komunikácie a plochy, dopravné komunikácie a zariadenia dopravy. Prípustné funkčné zložky je možné umiestniť, ak svojou prevádzkou súvisia



s funkčným využitím a neobmedzujú, alebo negatívne neovplyvňujú tieto priestory a budú v súlade s platnými normami a legislatívnymi predpismi.

a) Prevládajúce funkčné využitie: cestné komunikácie vrátane technických dopravných zariadení, zariadení technickej infraštruktúry, pešie komunikácie (chodníky), verejné priestranstvá (námestia) terénne parkoviská, hromadné parkovacie garáže nadzemné a podzemné vrátane prístupových komunikácií, mosty, pešie lávky, cyklistické chodníky, nadchody, podchody,

b) Prípustné doplnkové funkčné využitie: plochy verejnej zelene, líniová zeleň, prvky malej architektúry (informačné centrá, prístrešky zastávok MAD, sociálne zariadenia, mestský mobiliár a pod.).

c) Nepripustné funkčné využitie: predajné stánky, stavebné a prevádzkové využitie pozemkov nesúvisiace s dopravným funkčným využitím.

Pozemky s funkciou prírodnej zelene (ZP) – pozemky určené ako plochy zelene v prírodnej štruktúre s obmedzeným prevádzkovým využitím a prístupom bez doplnkových funkcií.

a) Prevládajúce funkčné využitie: zeleň prirodzených spoločenstiev so stabilizačnou ekologicky významnou funkciou.

b) Prípustné doplnkové funkčné využitie: údržba a úprava existujúcich peších komunikácií a ich súčastí vrátane mobiliáru (ochranné zábradlia, oporné murivá, oplotenie, schodiská, rampy, smetné koše, prvky verejného osvetlenia a pod.)

c) Nepripustné funkčné využitie: stavebné a prevádzkové využitie pozemkov nesúvisiace s funkčným využitím prírodnej zelene.

Pozemky s funkciou parkovej zelene (ZPA) – pozemky parkovo upravenej zelene s prvkami malej architektúry viazanej na účelové využitie plochy.

a) Prevládajúce funkčné využitie: účelová zeleň v parkovej úprave s vyhradeným, alebo voľným prístupom.

b) Prípustné doplnkové funkčné využitie: pešie komunikácie, prvky malej architektúry (vodné prvky, mobiliár, architektonické prvky a výtvarné diela) oddychové a relaxačné plochy.

c) Nepripustné funkčné využitie: stavebné a prevádzkové využitie pozemkov nesúvisiace s funkčným využitím parkovej zelene.

V území Horného mesta prioritne umiestňovať vybavenostné prevádzky viazané na potreby a služby pre turistov a návštevníkov Mestskej pamiatkovej rezervácie Nitra (umelecké remeslá, obchody so suvenírmí, informačné centrá a pod.);

Funkcie bývania umiestňovať v rámci stavieb do vyšších podlaží, do nižších podlaží v uličnom priestore umiestňovať prevádzky vybavenosti, mimo uličného priestoru je prípustné umiestnenie parkovacích garáží.

Na pozemkoch s prípustnou intenzívnou formou zástavby (100% zastavanosť parcely) integrovať zeleň do stavby a na parcelu v podiele min. 40% 30% z pôdorysnej plochy striech vo forme zelených fasád alebo vegetačnej strechy v prípade plochých striech na ktorých je potrebné zabezpečiť hrúbku substrátu minimálne 500 mm.

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

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

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

Regulatívy funkčného využívania a priestorového usporiadania pozemkov a stavieb v jednotlivých ÚPČ sú uvedené a vyznačené v textovej a grafickej časti územného plánu CMZ vo výkrese č.7

2.11.5 REGULATÍVY FUNKČNÉHO A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA POZEMKOV VEREJNÝCH PRIESTOROV

Na území centrálnej mestskej zóny funkčne a priestorovo formovať sústavu verejných priestorov v štruktúre ulíc a námestí nasledovne:

2.11.5.1 Regulatívy formovania námestí :

a) Formovať v polohe Svätoplukovho námestia hlavné kultúrne – spoločenské a komerčné centrum mesta a pešiu zónu s vylúčením dopravy s časovo obmedzeným dopravným prístupom pre obsluhu prevádzok v danom priestore.

b) Formovať v polohe križovatky Štúrova – Štefánikova ulica v línii priestoru Štefánikovej ulice hlavné spoločensko-komerčné jadro mesta a pešiu zónu s vylúčením dopravy s časovo obmedzeným dopravným prístupom pre obsluhu prevádzok v danom priestore.

c) Formovať v polohe Pribinovho námestia centrum historickej štruktúry Horného mesta s kultúrne-spoločenskou funkciou a centrum nadregionálneho významu s obmedzeným dopravným prístupom pre obsluhu prevádzok v danom priestore.

d) Formovať v polohe Župného námestia spoločensko-komerčné centrum a nástupný priestor do mestskej pamiatkovej rezervácie, Horného mesta a pešiu zónu s usmernením dopravy a obmedzeným dopravným prístupom pre obsluhu prevádzok v danom priestore.

e) Formovať v polohe križovatky Coborího – Štefánikova ulica administratívne centrum mestského a regionálneho významu s usmernením dopravy pre prejazd a obsluhu prevádzok v danom priestore.

2.11.5.2 Regulatívy formovania priestorov ulíc:

a) Formovať priestor Štefánikovej ulice ako hlavnú mestskú triedu s atraktívnou zložkou zariadení vybavenosti (funkčných zložiek obchodu, služieb a spoločenských zariadení) a s diferencovaným významom v polohe:

a1) od Svätoplukovho námestia po Palárikovu ulicu ako spoločensko-obchodnú ulicu a pešiu zónu s vylúčením dopravy s časovo obmedzeným dopravným prístupom pre obsluhu prevádzok v danom priestore,

a2) od Palárikovej ulice po Ulicu 7. pešieho pluku ako hlavné spoločensko-komerčné jadro a pešiu zónu s vylúčením dopravy s časovo obmedzeným dopravným prístupom pre obsluhu prevádzok v danom priestore,

a3) od Chalupkovej ulice po Staničnú ulicu ako dopravno-spoločenskú a komerčnú mestskú triedu s integrovaným peším a dopravným pohybom a plochami pre statickú dopravu.

b) Formovať priestor ulíc Samova, Kráľovská, Východná, Hradná, Malá a Horný palánok ako spoločenské s historickou štruktúrou a špecifickou vybavenosťou spoločensko-kultúrneho regionálneho a nadregionálneho významu - pešiu zónu s obmedzeným dopravným prístupom pre obsluhu prevádzok v danom priestore.

c) Formovať priestor ulíc Baštova, Kupecká, Na vršku, Svätoplukova 2., Svätoplukova 3., (Křížna – a jej predĺženie po Župné námestie), Radlinského, Pri synagóge, Školská, Skalná, Dolnotabánska a Mlynská ako spoločensko – obchodné ulice a pešiu zónu s vylúčením dopravy s časovo obmedzeným dopravným prístupom pre obsluhu prevádzok v danom priestore.

d) Formovať priestor Štúrovej, Mostnej, Schurmanovej, Staničnej (vrátane navrhovanej novej trasy- prepojenia Štefánikovej a Staničnej ulice) a ulice Richtára Peregrína na hranici územia CMZ ako hlavné prístupové komunikácie k centru mesta, na území CMZ formovať ich priestor ako spoločensko-obchodné a mestské dopravné spojiť a obslužné komunikácie.

e) Formovať priestor ulíc Coborího a Československej armády ako funkčne a prevádzkovo dopravné priestory s doplnkovou funkciou vybavenostných zariadení.

f) Formovať priestor ulíc Parkové nábrežie, Vikárska, Nová, Priehradná, Kocelova, Janka Kráľa, Schurmanova, Párovská, Mariánska, Jozefa Vuruma, Piaristická, Veterná, Hornotabánska, Radlinského, Mlynská, Fraňa Mojtu, Hodálova, Šulganova, Sládkovičova, Kúpeľná, Boženy Nemcovej, Za ferenitkou, Damborského, Ul. 7. pešieho pluku, Chalupkova, Spojovacia, Hodžova, Družstevná ako polyfunkčné priestory vybavenosti (prevažne mestského významu) a prístupovej dopravnej obsluhy územia.

g) Formovať priestory ulíc Na predmostí, Smetanova, Šafárikova a ostatné ako prístupové obytné ulice.

h) Formovať priestor Farskej ulice ako hlavný uličný priestor centra s atraktívnou vybavenosťou s preferovaním pešieho pohybu s obmedzenou automobilovou dopravou pre dopravu MAD a dopravnú obsluhu s obmedzením parkovania.

i) Formovať priestor ulíc Podzámska a Jesenského ako vedľajšie uličné priestory s doplnkovou vybavenostnou funkciou a zabezpečujúce peší a dopravný prístup k športovo-rekreačným areálom a zariadeniam.

j) Formovať priestor ulíc Kmeťkova, Mostná a Ďurková ako hlavné uličné priestory s atraktívnou vybavenosťou s prevádzkou pešieho a dopravne obslužného pohybu.

k) Formovať priestor ulíc Cintorínskej, Coborího, Richtára Peregrína (úsek), Československej armády, Wilsonovho nábrežia, Mostnej, Ďurkovej, Párovskej ako dopravný okruh okolo centra mesta.

l) Formovať hlavný dopravný uzol v nástupných priestoroch železničnej a autobusovej stanice.

m) Formovať priestor Palárikovej ulice, ako polyfunkčný priestor vybavenosti (prevažne mestského významu) a pešiu zónu s regulovaným dopravným prístupom pre obsluhu prevádzok v danom priestore a verejného parkovacieho objektu integrovaného v podzemí stavebného bloku v prelúke medzi Štefánikovou a Palárikovou ulicou. Realizovať v rámci stavebného bloku medzi Štefánikovou a Palárikovou ulicou pešie priechody (pasáže).

Zachovať zeleň s parkovou úpravou v priestoroch: ul. A. Šulgana, Cyrilometodského námestia, Kúpeľnej ul., Mostnej ul., ul. na vršku, Pribinovho námestia, ul. Richtára Peregrína, Spojovacej ul., Štefánikovej ulice.



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

Vytvoriť resp. rozšíriť líniovú stromovú zeleň v priestoroch: **ul. B. Nemcovej, Coborihu ul., Cintorínskej ul., ul. ČS armády, Damborského ul., Družstevnej ul.**, Hodálovej ul., Hodžovej ul., Hornotabánskej ul., **Kupeľnej ul.**, ul. Janka Kráľa, **Farskej ul., Kupeckej ul.**, Jesenského ul., Mariánskej ul., Novej ul., **Mostnej ul.**, ul. Palánok, Palárikovej ul., **Párovskej ul.**, Piaristickej ul., Podzámskej ul.2, Priehradnej ul., **Parkovom nábreží**, ul. Richtára Peregrina, **Radlinského ul.**, Schurmanovej ul., Sládkovičovej ul., **Skalnej ul.**, Spojovacej ul., Staničnej ul., Svätoplukovho námestia, Štefánikovej ulice, **Štúrovej ulice, ulice A. Šulgana, Vikárskej ul.**, Veternej ulice.

Zachovať a revitalizovať plochy zelene hradného areálu, hradného kopca a zachovať existujúcu zeleň predzáhrad zástavby Horného mesta.

Vytvoriť masív líniovej verejnej zelene nábrežia rieky Nitry v polohe Parkového nábrežia.

Zachovať a revitalizovať plochy obytnej zelene v priestoroch s prevládajúcou funkciou bývania – obytných súborov na území CMZ.

Regulatívny funkčný využívanie a priestorového usporiadania pozemkov verejných priestorov sú uvedené a vyznačené v textovej a grafickej časti ÚPN CMZ vo výkrese č.7

2.11.6 REGULATÍVY ZAČLENENIA STAVIEB DO OKOLITEJ ZÁSTAVBY

Rešpektovať pôvodnú priestorovú a pôdorysnú štruktúru urbanistickej koncepcie historického jadra umocnenú zástavbou historicky hodnotných objektov.

Rešpektovať historicky overené koncepcio-kompozičné zásady a uplatňovať rekonštrukčný princíp s cieľom prinavrátiť štruktúru verejných priestorov historicky založenému pôdorysu, tradičným hodnotám priestorov a atmosfére prostredia.

Do prostredia historického jadra, vymedzeného hranicami Mestskej pamiatkovej rezervácie Nitra a Pamiatkovej zóny Nitra, umiestňovať iba také nové funkcie a funkčné zložky, ktoré nie sú v rozpore s jeho urbanisticko-architektonickou formou a požiadavkami z hľadiska kvality životného prostredia.

Zachovať priestorové špecifikum ulíc a merítka historickej zástavby pri prestavbe historického jadra pre nové funkcie.

Smerovať obnovu historického jadra k celkovej regenerácii jestvujúcej štruktúry, neorientovať sa iba na obnovu fasád, či pasívnu konzerváciu historického celku.

Formovať štruktúru priestorov verejnej, poloverejnej a neverejnej sféry vo vzájomnej priestorovej prepojenosti a funkčno-prevádzkovej previazanosti.

Novú zástavbu v historickom jadre riešiť vo väzbe na pôvodnú pôdorysnú osnovu mesta a jestvujúcu zástavbu so zámerom vytvoriť súlad medzi novonavrhovanou a jestvujúcou štruktúrou a jej architektonickým výrazom.

Novú zástavbu začleniť do kompaktnej zástavby s cieľom udržať a dotvárať pevnú osnovu mestských priestorov.

Rešpektovať existujúcu urbanistickú formu priestoru a jestvujúci stavebný fond a týmto determinantom sa musí prispôbiť jednotlivé architektonické dielo.

Architektonický solitér s dominantným pôsobením v priestore sa pripúšťa navrhovať len v koncepcie a funkčne odôvodnenom prípade.

Nepodporovať vznik nevýrazných indiferentných priestorov, ktoré sú náhodným výsledkom riešenia jednotlivých oddelených koncepcie nepodložených stavieb.

Rešpektovať regulatív priestorového usporiadania definovaný v polohe hlavnej – uličnej fasády prístupnou maximálnou výškou zástavby, určený počtom nadzemných podlaží, záväzný pre rekonštrukčné nad-

stavby a novú výstavbu. V dvorovej polohe pozemkov je prípustná nižšia podlažnosť, alebo vyššia podlažnosť o jedno podlažie oproti stanovenej podlažnosti na úrovni stavebnej čiary.

Podlažnosť je stanovený regulatív prípustnej maximálnej výšky zástavby na úrovni stavebnej čiary, vyjadrený celkovým prípustným počtom nadzemných podlaží, mimo strešnej konštrukcie, alebo ustúpeného podlažia.

Maximálna výška zástavby pozemkov stanovuje výškový limit korunnej rímsy od úrovne k hlavnému vstupu do objektu priliehajúceho upraveného terénu verejného priestoru. Pre výpočet maximálnej výšky objektov je určená ako pomôcka, priemerná konštrukčná výška podlažia, limitovaná maximálne 3,6 m. Súčin stanoveného regulatívu podlažnosti a priemernej konštrukčnej výšky je výškový limit korunnej rímsy.

Nadzemné podlažie je podlažie, ktoré sa minimálne 2/3 svojej podlažnej plochy nachádza nad, alebo na úrovni prislúchajúceho upraveného terénu verejného priestoru.

Ustúpené podlažie je spôsob ukončenia objektu (alternatíva strešnej konštrukcie) so stanovenou konštrukčnou výškou maximálne 3,6 m, pričom odstup od hrany fasády objektu je stanovený minimálne 2/3 konštrukčnej výšky tohto podlažia.

Prípustné je zníženie výšky zástavby oproti stanovenej limitnej výške korunnej rímsy na úrovni stavebnej čiary maximálne o 1/2 podlažia , resp. priemernej konštrukčnej výšky s podmienkou, že svetlá výška jednotlivých podlaží stavby je v súlade s príslušnými technickými normami a hygienickými predpismi podľa charakteru využitia priestorov podlažia.

Riešiť v kontexte s jestvujúcou zástavbou spôsob zastrešenia novostavieb, nadstavieb a rekonštruovaných objektov – forma je predmetom architektonického návrhu a estetického súladu pôvodnej a novej zástavby. Zastrešenie jestvujúcich objektov zapísaných v Ústrednom zozname pamiatkového fondu a objektov historicky dotvárajúcich prostredie ponechať v základnej hmotovej forme tvaru strechy. Za strešnú konštrukciu sa považujú všetky konštrukcie, ktoré tvoria ukončenie objektu bezspádovým, alebo spádovým spôsobom (plochá respektíve šikmá strecha). Pre spádové, šikmé strechy sa stanovuje maximálna výška hrebeňa strechy 7,00 m od korunnej rímsy objektu. Do celkovej podlažnosti objektu sa nezapočítavajú funkčné podlažné plochy v rámci strešnej konštrukcie.

Rešpektovať chránené pohľady a pohľadové kužely na Nitriansky hrad a Horné mesto – mestskú pamiatkovú rezerváciu z ulice Boženy Slančíkovej, pred križovatkou s Triedou Andreja Hlinku (pri OD Progres) na Chrebovej.

Rešpektovať významné pohľady v interiéri mesta:

- pohľad z Nitrianskeho hradu na Horné a Dolné mesto,
- pohľad z prejazdu domu na Samovej ul. 1 na Nitriansky hrad,
- pohľad zo záhrad Krajského pamiatkového úradu v Nitre na masív Zobora,
- pohľad z priestoru mariánskeho súsošia (tzv. morový stĺp) na Horné a Dolné mesto,
- pohľad z Hradnej ulice na Nitriansky hrad,
- pohľad z južného priestoru hradného námestia na Nitriansky hrad a mariánske súsošie,
- pohľad z rozhrania Hradného a Pribinovho námestia na Horné a Dolné mesto,
- pohľad zo Samovej ulice (pred domom č. 5) na južnú časť Pribinovho námestia, resp. Samovej ulice,
- pohľad z mosta cez rieku Nitru na Napervillskej ulici na Nitriansky hrad a Horné mesto,
- pohľad z križovatky Farskej, Mostnej a Ďurkovej ulice na tzv. Župný dom,
- pohľad z križovatky Farskej, Mostnej a Ďurkovej ulice do priestoru Farskej ulice,
- pohľad z priestoru vyústenia Svätoplukovho námestia do Štefánikovej ulice na Nitriansky hrad a Horné mesto,
- pohľad z ulice J. Vuruma na kostolík sv. Michala,
- ~~pohľad z nárožia Palárikovej ulice a Štefánikovej ulice na komplex Piaristického kostola sv. Ladislava a kláštora,~~
- pohľad zo Štefánikovej ulice (pred domom č. 43) na bývalý hotel Tatra a vidlicu Farskej a Štefánikovej ulice,
- pohľad z mestského parku na západnú časť Nitrianskeho hradu.

Rešpektovať rozšírené významné pohľady v interiéri mesta:

- pohľad z križovatky Farskej a Kupeckej ulice na severnú časť Farskej ulice,
- pohľad z rázcestia Štefánikovej ulice a ulice Pri synagóge na synagógu,
- pohľad z dvora domu na ulici Pri synagóge 6 na synagógu.



2.11.7 REGULATÍVY UMIESTNENIA STAVIEB NA JEDNOTLIVÝCH POZEMKOCH S URČENÍM ZASTAVOVACÍCH PODMIENOK

Územný plán centrálnej mestskej zóny v Nitre určuje v riešenom území pozemky podmiennečne zastavateľné a verejné priestory a plochy tzv. hodnotnej zelene ako plochy stavebne limitované využitím súvisiacim s prevládajúcou funkciou.

Pozemky podmiennečne zastavateľné sú vymedzené v priestoroch:

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

Na pozemkoch vymedzených ako podmiennečne zastavateľné plochy je podmienená stavebná činnosť preukázaním vhodnosti funkčného a stavebného spôsobu využitia pozemkov spracovaním variantného územno-plánovacieho podkladu – urbanistickej štúdie zdokumentujúcej funkčné, urbanisticko-architektonické, dopravné – prevádzkové a objemové riešenie konkrétneho zámeru v rozsahu celého vymedzeného priestoru. Urbanistická štúdia po predchádzajúcom odsúhlasení mestom Nitra a orgánom pamiatkovej starostlivosti bude podkladom pre územné rozhodnutie.

Na pozemkoch vymedzených ako podmiennečne zastavateľné plochy je stanovený regulatív výšky zástavby určený počtom nadzemných podlaží smerný. Regulatívy stavebnej a uličnej čiary sú záväzné.

Pre dostavbu pozemkov v priestore Svätoplukovho námestia a Pribinovho námestia, úpravy Štefánikovej ulice v úseku od križovatky Štefánikova – Štúrova ulica po Coboriho ulicu na pešiu zónu sa stanovuje zabezpečiť obstaranie variantných územno-plánovacích podkladov formou súťaže. Vyhodnotený návrh budú podkladom pre zmeny a doplnky schválenej územno-plánovacej dokumentácie ÚPN CMZ Nitra.

V území CMZ sa vymedzujú pozemky stavebne limitované využitím súvisiacim s prevládajúcou funkciou:

- a) Pozemky určené pre dopravnú funkciu - všetky verejné priestory definované ako ulice a námestia.
- b) Pozemky a plochy na parcelách, ktoré sú funkčne určené ako verejná prírodná a parková zeleň.

V území CMZ neumiestňovať objekty stánkového predaja s „provizórnym“ charakterom stavby, umiestnenie stánkového predaja **a komerčných terás** je podmienené individuálnym komisionálnym posúdením zámeru a rozhodnutím o **dočasnom alebo** trvalejšom umiestnení takýchto zariadení, ktoré preukážu vhodnosť a potrebu záujmovej funkcie, **usporiadania priestoru** a architektonickú kvalitu objektu primeranú prostrediu danej lokality. **Prevádzkové a architektonické riešenie a priestorové usporiadanie stánkov a komerčných terás podlieha vydaniu záväzného stanoviska Útvoru hlavného architekta mesta Nitra.**

Zastavovacie podmienky jednotlivých stavebných pozemkov sú stanovené:

- a) stavebnou čiarou,
- b) uličnou čiarou,
- c) určením maximálnej výšky zástavby,
- d) požiadavkami na orientáciu fasád,
- e) koeficientom zastavanosti,
- f) koeficientom zelene,
- g) limitom strešnej modelácie,
- h) hranicou stavebného pozemku.

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

2.11.8 REGULATÍVY ZAČLENENIA STAVIEB DO PAMIATKOVEJ REZERVÁCIE, PAMIATKOVEJ ZÓNY A OSTATNEJ KRAJINY.

2.11.8.1 Regulatívy začlenenia stavieb do Mestskej pamiatkovej rezervácie Nitra:

- a) Pamiatkové objekty a objekty pamiatkového záujmu budú sústavou stavebnou údržbou zachovávané v dobrom stave, aby sa zvýraznil pamiatkový i spoločenský význam rezervácie.
- b) Stavebné, technické, architektonické úpravy pamiatkových objektov sa môžu vykonať len v súlade s koncepciou záchrany, obnovy a využitia rezervácie s cieľom zachovania ich hmotnej podstaty, primeraného využitia a ďalšieho zhodnotenia ich výtvarnej a dokumentačnej funkcie.
- c) Stavebná činnosť v rezervácii má zachovávať, upravovať, obnovovať a dotvárať hlavné priestory, objekty i súbory objektov, vo vzťahu k pôvodnému pôdorysu, parcelácii, interiéru obce, hmotnej skladbe, výškovému zónovaniu a k širšiemu prostrediu a okolitej prírode.
- d) Všetky úpravy interiéru rezervácie, hlavne verejného osvetlenia, reklamných zariadení a pod. musia byť v súlade s architektonickým a výtvarným výrazom historického prostredia.
- e) Objekty v rezervácii je možné využívať iba spôsobom, ktorý zodpovedá ich povahe, pamiatkovej hodnote a stavebno-technickému stavu, v súlade so zásadami určenými odbornou organizáciou pamiatkovej starostlivosti.
- f) Vyhlásením mestskej pamiatkovej rezervácie nie sú dotknuté majetkovo-právne vzťahy.
- g) Stavebnú a hospodársku činnosť na území MPR vykonávať podľa ustanovení zákona NR SR č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu.
- h) Všetky zásahy a činnosti týkajúce sa Mestskej pamiatkovej rezervácie a jednotlivých objektov na jej území musia rešpektovať Zásady ochrany Mestskej pamiatkovej rezervácie v Nitre, aktualizované v roku 2011, ktoré nadobudli účinnosť dňa 1.1. 2012.

2.11.8.2 Regulatívy začlenenia stavieb do územia ochranného pásma Mestskej pamiatkovej rezervácie Nitra:

- a) Zachovávať pamiatkové objekty sústavou údržbou v dobrom stave a zabezpečovať ich primerané využitie v súlade so schválenou územno-plánovacou dokumentáciou.
- b) Nová výstavba na území ochranného pásma musí dotvárať historický a architektonický charakter mesta a musí byť hodnotným výrazom súčasnej urbanisticko-architektonickej tvorby.
- c) Kompozičné a výškové usporiadanie výstavby nesmie v diaľkových pohľadoch a najmä v určených charakteristických pohľadových kužeľoch rušivo ovplyvňovať charakteristické dominanty, panorámu a siluetu historického mesta a predovšetkým hradu a hradného kopca.
- d) Stavebnú a hospodársku činnosť na území ochranného pásma MPR vykonávať podľa ustanovení zákona NR SR č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu.

2.11.8.3 Regulatívy začlenenia stavieb do Pamiatkovej zóny Nitra :

- a) Primerane využívať, udržiavať a postupne regenerovať kultúrne pamiatky a ich súbory, ako i objekty navrhnuté na zápis do Ústredného zoznamu pamiatkového fondu a zamedziť ich poškodzovaniu.
- b) Zachovať a modernizovať objekty dotvárajúce charakter pamiatkovej zóny (ďalej len PZ), ktoré majú architektonickú, alebo inú hodnotu a stavebno-technickú kvalitu.
- c) Primeranými úpravami zhodnocovať všetky mestské priestory.
- d) Novostavby je možné realizovať len v rozsahu jednotlivých prelúk v meradle urbanistickej štruktúry pamiatkovej zóny.
- e) Udržiavať a zachovať primerane i vonkajší vzhľad nechránených objektov.
- f) Udržiavať verejné priestory, plochy, drobnú architektúru a zeleň.
- g) Zachovať pozitívne prvky priestorovej a hmotovej kompozície, prípadné rušivé prvky nahradzovať novými hodnotami v súlade s prostredím pamiatkovej zóny.
- h) Pri zostavovaní a realizácii Plánu sociálneho, kultúrneho a hospodárskeho rozvoja mesta Nitry, prihliadať k hodnotám pamiatkovej zóny a vytvárať pre regeneráciu územia primerané podmienky.
- i) Stavebnú a hospodársku činnosť na území PZ vykonávať podľa ustanovení zákona NR SR č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu.

2.11.8.4 Regulatívy obnovy, ochrany a užívania kultúrnych pamiatok:

- a) Vlastník národnej kultúrnej pamiatky je povinný postarať sa o včasnú prípravu a riadne vykonanie všetkých prác a iných opatrení na zabezpečenie starostlivosti o kultúrnu pamiatku, najmä na zabezpečenie dobrého technického stavu a estetického vzhľadu, neporušeného zachovania a prípadne aj účinnejšieho uplatnenia umeleckých a kul-



túrno-historických hodnôt, vhodného a primeraného využívania, potrebného technického, alebo iného vybavenia, ktoré podmieňuje neporušené zachovanie alebo užívanie, priaznivé prostredie.

b) Obnova národnej kultúrnej pamiatky sa podľa povahy a stavu vykonáva údržbou, opravou, rekonštrukciou, modernizáciou, reštaurovaním, prípadne inou vhodnou úpravou.

c) Obnovu národnej kultúrnej pamiatky vykonávať podľa ustanovení zákona NR SR č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu.

d) Zachovať Nitriansku hradnú jaskyňu nachádzajúcu sa v telese hradného vrchu.

e) Rešpektovať objekty pamiatkového záujmu nachádzajúce sa v území CMZ.

f) Rešpektovať biokoridor nadregionálneho významu v polohe rieky Nitra a na ploche jej sprievodnej zelene.

2.11.9 REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA.

2.11.9.1 Regulatívy vyplývajúce z cieľových zámerov dopravnej koncepcie :

a) Zabezpečiť odklon tranzitnej nákladnej dopravy z centra mesta postupným budovaním objazdových zberných komunikácií – v trase južného a východného objazdu mesta.

b) Vytvárať podmienky pre postupné utlmenie dopravy v centre mesta v trasách s dopravno-spoločenským významom a ich postupným pretváraním na spoločensko-obchodné centrum so zvýšenou prioritou mestskej autobusovej dopravy (ďalej MAD) a chodcov.

c) Vybudovať v priamom dotyku s centrom mesta kapacitné viacpodlažné odstavné plochy s jednoduchým dopravným napojením.

d) Zlepšiť parametre hlavných zberných komunikácií po obvode centra mesta, so zvýšením priepustnosti križovatiek.

e) Rozvíjať a skvalitniť pešiu zónu s jej vhodnou obsluhou najmä MAD so zastávkami v priamej väzbe na atraktivitu územia.

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

2.11.9.2 Regulatívy vyplývajúce zo súvisiacich postupov:

a) Zabezpečiť lepšiu prepojenosť obytného územia mesta a centra mesta

a1) v časti Chrenová prepojením ulíc Slančíkova – Kmetkova realizáciou premostenia cez rieku Nitra, (premostenie bolo zrealizované v roku 2011).

a2) v časti Chrenová – Kalvária – centrum dopravným komunikačným prepojením v smere Hodžova ul. – ul. Nábrevie mládeže v prepojení na ul. Akademickú realizáciou premostenia cez rieku Nitra,

a3) v časti Klokočina – centrum realizovaním nadjazdu v križení so železničnou traťou v trase ulíc Hviezdoslavova – Braneckého.

b) Zabezpečiť vylúčenie prejazdu tranzitnej nadmestskej dopravy územím centra mesta vybudovaním juhovýchodného obchvatu mesta v súlade s ÚPN mesta Nitry.

c) Doriešiť v prechodnom období presmerovanie tranzitnej dopravy zo Štefánikovej triedy (preložka cesty I. triedy),

d) Vytvoriť na území CMZ systém dopravných obslužných komunikácií na úrovni vnútorného dopravného okruhu okolo jadrového územia centra mesta v trasách ulíc Wilsonovo nábrežie, Mostná, Ďurkova, Párovská, Cintorínska, Coboriho, Československej armády s priečnym prepojením v mieste Štúrovej ulice, s napojením prístupových a obslužných komunikácií.

e) Formovať v území CMZ systém obslužných prístupových komunikácií s organizovanou obslužnou dopravou s plochami pre statickú zložku dopravy.

f) Rozšíriť pešiu zónu do priestorov Horného mesta, Farskej ulice, Štefánikovej ulice až po Ulicu 7. pešieho pluku s možnosťou usmernenia a časovo koordinovaného dopravne - obslužného prístupu.

2.11.9.3 Regulatívy riešenia dopravných súvislostí na území CMZ:

a) Zamedziť kolízii chodcov s dopravou na križovatke ulíc Štúrova – Štefánikova odľahčením priestoru od dopravy smerovaním a organizačnými úpravami v etapách:

a1) v I. etape:

a1.1) vytvorením podmienok pre odklonenie juhovýchodného tranzitu v smere ulíc Novozámocká – Staničná – Cintorínska,

a1.2) vylúčením automobilovej tranzitnej dopravy z ulice Štefánikova v úseku od križovatky ulíc Štefánikova - Československej armády po križovatku Štefánikova-Štúrova ulica.

a 1.3) vytvoriť priamy prejazd v križovatke Štúrova – Štefánikova ulica v smere Štúrova ulica.

a2) v II. etape:

a2.1) vytvoriť obslužný dopravný okruh okolo centra v trasách ulíc Cintorínska – Coboriho – Čsl. armády – Wilsonovo nábrežie – Mostná – Ďurkova – Párovská a v úseku Štúrova (po vybudovaní južného a východného dopravného objazdu),

a2.2) z dopravného okruhu vytvoriť podmienky pre prjazd k záchytným parkoviskám a parkovacím garážam a pre obsluhu zariadení a objektov centra mesta.

b) Podporiť predovšetkým obslužnú funkciu komunikácie Mostnej ulice pre potreby centra.

c) Vylúčiť automobilovú dopravu z priestorov navrhovanej rozšírenej pešej zóny s obmedzením prístupu pre MAD, obsluhu a zásobovanie.

d) Vytvoriť hlavnú dopravno-obslužnú kostru územia centra v priestoroch ulíc Cintorínska – Staničná, Coboriho – Čsl. armády, Wilsonovo nábrežie – Mostná – Ďurkova – Párovská a Štúrova, v ktorých bude prioritná dopravno - obslužná funkcia a v priestoroch ulíc Štefánikova – Svätoplukovo nám., Farská – Župné nám., Pri synagóge a Kupecká, v ktorých bude prioritná funkcia pešieho pohybu.

e) Formovať na trase línií pešieho pohybu významné referenčné uzly v polohe:

e1) predstaničných priestorov SAD a ŽSR,

e2) mestského úradu,

e3) križovatky Štefánikova – Štúrova ulica,

e4) Svätoplukovho námestia,

e5) Župného námestia – nástupného priestoru do Horného mesta.

f) Zachovať a vytvoriť nové pešie prechody cez vnútrobloky zástavby a zástavbu v polohách podľa vyznačenia vo výkresovej časti ÚPN CMZ.

g) Realizovať úpravu križovatky Párovská, Schurmanova, Vikárska, Ďurkova.

h) Dopravný obslužný prístup k objektom zástavby zabezpečiť z verejného priestoru ulice – vjazd na pozemky je možný z ulice v celej dĺžke uličnej čiar, poloha vjazdu je určená stavom a pre novú zástavbu sa vymedzí poloha vjazdu pri spracovaní projektovej dokumentácie pre územné konanie.

2.11.9.4 Regulatívy riešenia statickej dopravy:

a) Zvýšiť možností parkovania v trasách prístupových a obslužných komunikácií formou vyhradeného parkovania na komunikáciách.

b) Zvýšiť možnosť parkovania v priestore Štefánikovej ulice.

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

c1) pri objekte MsÚ v Nitre, realizáciou verejného nadzemného parkovacieho objektu,

c2) pred Krajským úradom, realizáciou verejného podzemného parkovacieho objektu vrátane parkovej úpravy v úrovni terénu,

c3) pred bývalou budovou Domu služieb na Štúrovej ulici, realizáciou verejného podzemného parkovacieho objektu a parkoviska na úrovni terénu,

c4) pri autobusovej stanici, realizáciou verejného viacúrovňového parkovacieho objektu,

c5) za strediskom ORBIS na Piaristickej ulici, realizáciou verejného viacúrovňového parkovacieho objektu integrovaného v prevádzke vybavenosti vo vyšších podlažiach,

c6) na Wilsonovom nábreží pred internátom Mladosť, realizáciou verejnej parkovacej garáže pod objektom, integrovanej v prevádzke bývania a vybavenosti vo vyšších podlažiach,

c7) za Divadlom Andreja Bagara, realizáciou verejného viacúrovňového parkovacieho objektu,

c8) vedľa objektu Štapringu na Piaristickej ulici, realizáciou viacúrovňového podzemného parkovacieho objektu integrovaného v prevádzke vybavenosti umiestnenej vo vyšších podlažiach,

c9) na Svätoplukovom námestí s prístupom z Mostnej ulice, realizáciou verejného podzemného parkovacieho objektu integrovaného v prevádzke vybavenosti vo vyšších podlažiach,

c10) v lokalite „Tabáň“ na Piaristickej ulici, realizáciou verejného podzemného parkovacieho objektu integrovaného v prevádzke vybavenosti vo vyšších podlažiach,

c11) v areáli bývalých Mlynov, realizáciou verejného viacúrovňového parkovacieho objektu integrovaného v prevádzke vybavenosti vo vyšších podlažiach,

c12) pri Zimnom štadióne, realizáciou verejného viacúrovňového parkovacieho objektu,

c13) v areáli Ferenit na Mostnej ulici, realizáciou verejného viacúrovňového parkovacieho objektu,

c14) na Družstevnej ulici, realizáciou viacúrovňového parkovacieho objektu,

c15) pri stanici SAD, realizáciou verejného viacúrovňového parkovacieho objektu,

c16) za hotelom Zobor, realizáciou verejného viacúrovňového parkovacieho objektu,

c17) na Palárikovej ulici, realizáciou verejného podzemného parkovacieho objektu integrovaného v prevádzke vybavenosti umiestnenej vo vyšších podlažiach.

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

e) Zabezpečiť v rámci novorealizovaných stavebných objektov zrealizovanie potrebnej normovej kapacity parkovacích miest vo vzťahu k danej prevádzke, ako integrované priestory konkrétnej novostavby.



- f) Zabezpečiť pri nových realizovaných stavebných objektoch parkovacie plochy pre každú bytovú jednotku v rámci objektu alebo pozemku.
- g) Vyhradiť pre záchytné parkoviská na teréne pre návštevníkov CMZ s priamou väzbou na linky MAD, parkovacie plochy pri športovom areály pod hradom, kruhový objazd na Štúrovej ulici.
- h) Realizovať trasy cyklistickej dopravy na území CMZ v podľa spracovanej koncepcie cyklistických trás na území mesta **a zabezpečiť parkovacie miesta a ich realizáciu - stojany pre bicykle v súlade s platnou legislatívou v rozsahu min. 20% podielu z normovej potreby parkovacích miest pre automobily pre príslušnú funkčnú prevádzku (funkčný blok, areál alebo objekt). Umiestnenie a typ stojanov na bicykle dohodnúť a odsúhlasiť s UHA mesta Nitra.**

2.11.9.5 Regulatívny riešenia nekonvenčných dopravných systémov:

- a) vo vymedzenej polohe na severnej skalnej stene hradného kopca riešiť nekonvenčné dopravné zariadenie pre prístup a dopravu osôb na hradný kopec s umiestnenia nástupných a výstupných staníc pod kopcom na Podzámskej ulici a v hornej polohe na kopci v mieste jestvujúcej plochy parkoviska
- b) zámer - jeho formu a stavebné riešenie je potrebné posúdiť individuálne na podklade vypracovaného podrobného stavebne - technického návrhu z hľadiska vizuálne – priestorovej analýzy začlenenia predmetnej stavby do prostredia.

2.11.10 REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA.

2.11.10.1 Zásobovanie vodou:

- a) Zvýšiť tlakové pomery v rozvodnej sieti vodovodu pre Horné mesto.
- b) Prehodnotiť tlakové pomery v časti Predmostie – Kmeťkova ulica pri zvyšovaní podlažnosti zástavby, vymeniť potrubie za DN 100 s prepojením na Wilsonovo nábrežie.
- c) Prehodnotiť tlakové pomery v rozvodnej sieti vodovodu na Piaristickej ulici a na Palánku.
- d) Zabezpečiť rekonštrukciu vodovodnej siete hlavne v náväznosti na rekonštrukciu komunikácií.
- e) Prehodnotiť tlakové pomery v uliciach Československej armády a Chalupkovej pri zvyšovaní podlažnosti zástavby, vymeniť potrubie za DN 100.
- f) Prehodnotiť tlakové pomery v sieti rozvodu vodovodu v priestore Damborského ulice pri zvyšovaní podlažnosti zástavby, vymeniť potrubie za DN 100.
- g) Rozšíriť sieť vodovodu v navrhovanej trase prepojenia Staničnej ulice na Novozámockú ulicu, dobudovať uličný vodovodný rad s prepojením na jestvujúce rády na Staničnej a Novozámockej ulici.

2.11.10.2 Odvádzanie odpadových vôd:

- a) Zabezpečiť rekonštrukciu zberača „A“, resp. výstavbu nového zberača v celej jeho dĺžke.
- b) Zabezpečiť rekonštrukciu stoky „I“, v priestore Radlinského ulice.
- c) Zabezpečiť rekonštrukciu zberača „B“ na Štefánikovej a Hodžovej ulici a stoky B10 (od tržnice po Coboriho ulicu) vrámci realizácie predĺženia pešej zóny na DN 800.
- d) Zabezpečiť rekonštrukciu zberača „C“ v celej jeho dĺžke cez riešené územie.
- e) Zabezpečiť rekonštrukciu zberača „D“ až po odľahčovaciu komoru (bola predmetom posudzovania a projektového riešenia spolu s odľahčovacíou komorou a stoky, ktoré sú zaústené do zberača „D“ - D1 na Štefánikovej ulici a D5).
- f) Zabezpečiť rekonštrukciu zberača „E“ v jeho koncovej časti.
- g) Zabezpečiť pri riešení projektovej dokumentácie stokovej siete v území CMZ vykonanie podrobnejšieho hydrotechnického výpočtu stokovej siete.

2.11.10.3 Zásobovanie plynom:

- a) Preveriť v rámci prípravy stavebných zámerov v území CMZ kapacitné možnosti a tlakové pomery v plynofikačnej sieti najneskôr v stupni spracovania projektovej dokumentácie u správcu resp. vlastníka siete.
- b) Realizovať infraštruktúru v území CMZ podľa podmienok stanovených správcom resp. vlastníkom technickej siete a zariadení v súvislosti s aktuálne realizovanou výstavbou.

2.11.10.4 Zásobovanie elektrickou energiou:

- a) Realizovať infraštruktúru v území CMZ podľa podmienok stanovených správcom resp. vlastníkom technickej siete a zariadení v súvislosti s aktuálne realizovanou výstavbou.

2.11.10.5 Zásobovanie teplom:

- a) Podporovať napojenie novej zástavby v dosahu centrálného systému zásobovania teplom na tento systém.
- b) Vypracovať koncepciu zásobovania teplom v území CMZ.

2.11.11 OCHRANNÉ PÁSMA:

- 1) Rešpektovať ochranné pásmo železnice vymedzené 60 m od kolajiska trate a 15 m manipulačné pásmo v úseku pozdĺž železničnej trate.
- 2) Rešpektovať obmedzenia vyplývajúce z ochranných pásiem letiska Nitra - Janíkovce určených rozhodnutím Le-teckého úradu SR zn. 3151/309-1097-OP/2008 zo dňa 23. 03. 2009:
- a) ochranné pásmo vodorovnej roviny s výškovým obmedzením 175 m. n. m. Bpv.,
- b) ochranné pásmo kužeľovej plochy (sklon 4% - 1:25) s výškovým obmedzením cca 208 231 m. n. m. Bpv.,
- c) ochranné pásmo vzletových a približovacích priestorov (sklon 1,43% - 1:70) s výškovým obmedzením cca 208 – 231 m. n. m. Bpv.,
- d) ochranným pásmom bez laserového žiarenia, v ktorom úroveň vyžarovania nesmie prekročiť hodnotu 50nW/cm², pričom žiarenie nesmie zapríčiniť vizuálne rušenie letovej posádky lietadla. V pásme sa zakazuje zriaďovať, prevádzkovať a používať laserové zariadenia, ktorých úroveň vyžarovania v ktoromkoľvek mieste ochranného pásma bez laserového žiarenia, by prevyšovala hodnotu 50nW/cm²,
- e) ochranným pásmom s obmedzením stavieb vzdušných vedení VN a VVN - vedenie musí byť riešené podzemným káblom,
- f) ochranným pásmom proti nebezpečným a klamlivým svetlám – povrchová úprava objektov a zariadení musí byť riešená materiálmi s nereflexnou úpravou , externé osvetlenie objektov, spevnených plôch a komunikácií, reklamných zariadení a pod. musí byť riešené svetidlami, ktorých svetelný lúč je nasmerovaný priamo na osvetľovanú plochu a nemôže spôsobiť oslepenie posádky lietadiel; zákaz použitia silných svetelných zdrojov.

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

- 3) Rešpektovať ochranné pásma existujúcich rozvodov a zariadení technickej infraštruktúry.

2.11.12 POZEMKY NA VYKONANIE ASANÁCIE.

Pre vytvorenie nových uličných a komunikačných prepojení sa vymedzujú stavebné objekty na asanáciu v polohách:

- a) v areáli Ferenit pre uvoľnenie priestoru na realizáciu prepojovacej komunikácie v predĺžení ulice Boženy Nemcovej,
- b) navrhovanej „Hornotabánskej ulice“ pre vytvorenie novej ulice a obslužnej komunikácie v danej polohe - asanácia nevyužívaného objektu,
- c) priestoru prekladiska železničnej stanice pre vytvorenie prepojovacej komunikácie z Novozámockej cesty k Staničnej ulici – asanácia dvoch nízkopodlažných objektov v dlhodobom zámere.

2.11.13 ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB.

Územný plán CMZ stanovuje verejnoprospešné stavby pre:

- D1) Vytvorenie vnútorného dopravného okruhu pre dopravnú obsluhu a zásobovanie centrálnnej mestskej zóny a MAD v priestore ulíc: Wilsonovo nábrežie, Mostná, Ďurková, Párovská.
- D2) Vytvorenie a realizácia prepojovacej komunikácie ulíc B. Nemcovej - Za Ferenitkou – Wilsonovo nábrežie v predĺžení trasy ulice Boženy Nemcovej (súvisiaca asanácia časti objektov v bývalom areály Ferenit) – **ulicu formovať ako obytnú ulicu s obmedzením obslužnej dopravy.**
- D3) Realizácia prepojenia komunikácie Staničnej a Novozámockej ulice (súvisiaca asanácia dvoch objektov).
- D4) Riešiť prestavbu areálu autobusovej stanice a železničnej stanice v Nitre.
- D5) Úprava a rozšírenie križovatky Štefánikova ul. – Ul. Richtára Peregrína a úprava parametrov Ulice Československej armády.
- D6) Rozšírenie ulice Palánok.
- D7) Vytvorenie a realizácia ulice a pešieho prepojenia od Štefánikovej ulice k autobusovej stanici.
- D8) Vytvorenie a realizácia „Hornotabánskej ulice“, novonavrhovaná komunikácia prepájajúca ulice Palánok a Piaristickú.
- D9) Vytvorenie a realizácia námestia s parkovou úpravou priestoru na Kúpeľnej ulici.
- D10) Vytvorenie novej ulice – prepojenie medzi ulicami Schurmanova a Janka Kráľa.
- D11) Vytvorenie a realizácia komunikácie Veternej ulice – realizácia prepojovacej komunikácie - zjazdného chodníka.
- D12) Úprava parametrov komunikácie Staničnej a Cintorínskej ulice vrátane križovatky Cintorínska – Štúrova ulica v súvislosti s presmerovaním prístupovej dopravy k centru mesta zo smeru Novozámocká, Staničná, Cintorínska s prepojením na navrhovaný dopravné – obslužný okruh okolo centra mesta – v I. etape presmerovanie cesty I/64 do tejto polohy.
- D13) Úprava križovatky Párovská, Ďurková, Mariánska, Palánok a úprava parametrov komunikácie na Palánku.
- D14) Rozšírenie pešej zóny do priestoru Štefánikovej ulice v úseku od bývalého hotela Tatra po ulicu 7. pešieho pluku – zámer postupného rozširovania pešej zóny a formovania nového komerčného centra resp. námestia.
- D15) Rozšírenie pešej zóny do priestoru Farskej ulice – úprava priestoru s prioritou pešieho pohybu a obmedzeného dopravné-obslužného prístupu.



- D16) Dobudovanie predstaničného priestoru ŽSR vrátane obrátiska MAD.
D17) Úprava križovatky Párovská, Schurmanova, Vikárska, Ďurkova.
D18) Realizácia nadzemného parkovacieho objektu pri objekte MsÚ v Nitre.
D19) Realizácia podzemného parkovacieho objektu pred Krajským úradom vrátane parkovej úpravy v úrovni terénu.
D20) Realizácia podzemného parkovacieho objektu a parkoviska na úrovni terénu pred bývalou budovou Domu služieb na Štúrovej ulici.
D21) Realizácia verejného viacúrovňového parkovacieho objektu pri autobusovej stanici – **v úrovni 1.NP vytvoriť podmienky pre výstupnú zastávku, otočisko a odstavnú plochu autobusov MHD.**
D22) Realizácia verejného viacúrovňového parkovacieho objektu za strediskom ORBIS na Piaristickej ulici, integrovaného v prevádzke vybavenosti vo vyšších podlažiach.
~~D23) Realizácia verejného podzemného parkovacieho objektu na Wilsonovom nábreží pred internátom Mladost, integrovaného v prevádzke bývania a vybavenosti vo vyšších podlažiach.~~
D24) Realizácia verejného viacúrovňového parkovacieho objektu za Divadlom Andreja Bagara.
D25) Realizácia viacúrovňového podzemného parkovacieho objektu vedľa Stapringu na Piaristickej ulici, integrovaného v prevádzke vybavenosti umiestnenej vo vyšších podlažiach.
D25) Realizácia verejného podzemného parkovacieho objektu na Svätoplukovom námestí s prístupom z Mostnej ulice, integrovaného v prevádzke vybavenosti vo vyšších podlažiach.
D27) Realizácia verejného podzemného parkovacieho objektu v lokalite „Tabáň“ na Piaristickej ulici integrovaného v prevádzke vybavenosti vo vyšších podlažiach.
D28) Realizácia verejného podzemného parkovacieho objektu v areáli bývalých Mlynov integrovaného v prevádzke vybavenosti vo vyšších podlažiach.
D29) Realizácia verejného parkovacieho objektu pri Zimnom štadióne.
D30) Realizácia verejného viacúrovňového parkovacieho objektu, v areáli Ferenit na Mostnej ulici.
D31) Realizácia viacúrovňového parkovacieho objektu na Družstevnej ulici.
D32) Realizácia verejného viacúrovňového parkovacieho objektu za hotelom Zobor.
D33) Úprava prechodu cez areál Polygon alebo realizácia pasáže s prepojením staničného priestoru SAD s Coboriho ulicou.
D34) Realizácia verejného podzemného parkovacieho objektu na Palárikovej ulici integrovaného v prevádzke vybavenosti umiestnenej vo vyšších podlažiach.
D35) Realizácia peších priechodov (pasáží) v stavebnom bloku uzatvárajúcom Štefánikovu a Palárikovu ulicu.
D36) Rozšírenie priestoru Jesenského ulice.
D37) Realizácia prepojujacej pešej a cyklistickej komunikácie – Parkové nábrežie.

Na uskutočnenie verejnoprospešných stavieb možno podľa § 108 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) ako vyplýva zo zmien a doplnení vykonaných zákonom č. 103/1990 Zb., zákonom č. 262/1992 Zb., zákonom Národnej rady Slovenskej republiky č. 136/1995 Z.z., zákonom národnej rady Slovenskej republiky č. 199/1995 Z.z., nálezom Ústavného súdu Slovenskej republiky č. 286/1996 Z.z., zákonom č. 229/1997z.z., zákonom č. 175/1999 Z.z., zákonom č. 237/2000 Z.z., zákonom č. 416/2001 z.z., zákonom č. 553/2001 Z.z. a nálezom ústavného súdu slovenskej republiky č. 217/2002 Z.z., zákonom č. 103/2003 Z.z., zákonom č. 245/2003 Z.z., zákonom č. 417/2003 Z.z., zákonom č. 608/2003 Z.z., zákonom č. 541/2004 Z.z., zákonom č. 290/2005 Z.z., zákonom č. 479/2005 Z.z., zákonom č. 24/2006 Z.z., zákonom č. 218/2007 Z.z., zákonom č. 540/2008 Z.z., zákonom č. 66/2009 Z.z., zákonom č. 513/2009 Z.z., zákonom č. 145/2010 Z.z., zákonom č. 118/2010 Z.z., zákonom č. 145/2010 Z.z., zákonom č. 547/2010 Z.z., zákonom č. 408/2011 Z.z. pozemky, stavby a práva k nim vyvlastniť alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám obmedziť.

2.11.14 URČENIE NEZASTAVATEĽNÝCH PLÔCH.

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

3. DOPLŇUJÚCE ÚDAJE

3.1 NÁVRH NA ZMENU SYSTÉMU URČOVANIA NÁZVOV MESTSKÝCH ČASTÍ, ULÍC A VEREJNÝCH PRIESTRANSTIEV

Návrh predkladá doporučenie na zmenu systému pomenovania mestských častí, ulíc a verejných priestranstiev. Chceme poukázať predovšetkým na dva dôvody: nová situácia (prítomnosť) a historickú súvislosť (tradícia).

Premenovávanie ulíc súvisiace so zmenou spoločenskej situácie po r.1989 bolo akútnym riešením problému avšak bez dôkladnej analýzy, čím vznikol stav, ktorý sa prakticky nelíši v ničom od pôvodného okrem mechanického premenovania ulíc a verejných priestranstiev. Pri mestských častiach sa pri tom neudiala žiadna zmena a dodnes máme stav, ktorý postupne vznikol v priebehu Druhej československej republiky.

Názov mestskej časti a ulice z hľadiska uvedených dvoch aspektov je fenomén dynamický a nie statický. Názov je len určitým odrazom organizačného (plní zmysel priestorovo orientačného prvku) alebo charakterového vzťahu k miestu (odráža funkčnú náplň priestoru alebo jednoducho tradičné pomenovanie), ktoré ním dopĺňa a umocňuje.

Nasledujúce podnety sa snažia naplniť tento predpoklad bez nároku na presnosť či správnosť riešenia z hľadiska názvu, no s jednoznačným definovaním, vymedzením jednotlivých miest a priestorov.

3.1.1 NÁZVY MESTSKÝCH ČASTÍ

(Systém: súčasný názov - navrhovaný názov (vymedzenie): poznámka, dôvod názvu, iné)

STARÉ MESTO - HORNÉ MESTO (dnešná MPR Nitra): historicky odôvodnený názov.

STARÉ MESTO - DOLNÉ MESTO (Štúrova - rieka - Priehradná - Palánok): historicky odôvodnený názov

STARÉ MESTO - NOVÉ MESTO (južne od Štúrovej ulice):

STARÉ MESTO - PÁROVCE (západne od Priehradnej a Palánku): historicky odôvodnený názov

3.1.2 NÁZVY ULÍC A VEREJNÝCH PRIESTRANSTIEV

(Systém: súčasný názov - navrhovaný názov (vymedzenie): poznámka, dôvod názvu, iné)

bez názvu - DOLNOTABÁNSKA ulica (z hľadiska navrhovanej novej priestorovej situácie, miesto medzi Palánkom a Piaristickou ulicou): historicky odôvodnený názov.

bez názvu - VETERNÁ ulica (z hľadiska navrhovanej novej priestorovej situácie, priestor medzi Piaristickým gymnáziom a budovou Stapringu): historicky odôvodnený názov.

MOSTNÁ ulica - KAPITULSKÁ ulica (úroveň divadla - križovatka Farskej a Mostnej ulice): upravenie tradičného vymedzenia s historickým názvom.

MOSTNÁ ulica - MOSTNÁ ulica (kruhový objazd pod Zoborom - úroveň divadla): upravenie tradičného vymedzenia, organizačná úprava, navodenie na navrhované Dolné námestie.

PRIBINOVO námestie - HORNÉ námestie z hľadiska navrhovanej novej priestorovej situácie, miesto od konca františkánskeho kláštora - spojnice vchod Malý Seminár a začiatok Veľkého Seminára): názov nie je historicky odôvodnený, ale poukazuje na existenciu iného Dolného námestia ako výraz duality a rovnocennosti dvoch priestorov a korešponduje s historickým názvom Horné mesto).

SAMOVA ulica - HORNÁ ulica (podjazd Galéria - koniec františkánskeho kláštora): názov nie je historicky odôvodnený, ale poukazuje na existenciu inej Dolnej ulice a korešponduje s historickým názvom).

SLÁDKOVIČOVA ulica - PRIEVOZSKÁ ulica (hlavná pošta - nový evanjelický kostol): historicky odôvodnený názov.

SVÄTOPLUKOVO námestie - DOLNÉ NÁMESTIE (z hľadiska navrhovanej novej priestorovej situácie, miesto medzi divadlom a múzeom): názov nie je historicky odôvodnený, ale poukazuje na existenciu iného Horného námestia ako výraz duality a rovnocennosti dvoch priestorov a korešponduje s historickým názvom Dolné mesto.

SVÄTOPLUKOVO námestie - KRÍŽNA ulica (z hľadiska navrhovanej novej priestorovej situácie, miesto pozdĺž západnej strany dnešného námestia): historicky odôvodnený názov, skratka (krížom) do Horného mesta.

ŠTEFÁNIKOVA trieda - DOLNÁ ulica (bývalý hotel Tatra - Nitrianske múzeum): názov nie je historicky odôvodnený, ale poukazuje na existenciu inej Hornej ulice a korešponduje s historickým názvom Dolného mesta.

ŠTEFÁNIKOVA trieda - OBCHODNÉ námestie (bývalý hotel Tatra - bývalý roľnícky dom a dnes bábkové divadlo a klub Tatra): názov nie je historicky odôvodnený, ale poukazuje na novú situáciu a charakter miesta.

ulica FRAŇA MOJTU - ČÍNEŠSKÁ ulica (bezo zmeny): historicky odôvodnený názov.

ulica FRAŇA MOJTU - PROTESTANTSKE NÁMESTIE (z hľadiska navrhovanej novej priestorovej situácie, miesto medzi evanjelickým kostolom a ZŠ): historicky neodôvodnený názov, poukazuje na kostol evanjelikov a reformovanej cirkvi.

ŽUPNÉ námestie - GALERIJNÉ námestie (bezo zmeny): názov nie je historicky odôvodnený, ale poukazuje na zmenu charakteru priestoru.

3.2 OSOBITNÉ POŽIADAVKY CIVILNEJ OCHRANY

Zásady, potreby a požiadavky civilnej obrany sú legislatívne špecifikované v Zákone NR SR č. 42 z 27. 1. 1994 – o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov (zákon č. 252/2001 Z.z.) , Nariadením vlády SR č. 166/1994 Z.z. o kategorizácii územia SR v znení neskorších predpisov (NV 25/1997 Z.z. a NV 565/2004 z 29.9.2004), vyhláske MV SR č. 297 z 19. 10. 1994 – o stavebno-technických požiadavkách stavieb a technic-



kých podmienkach zariadení vzhľadom na požiadavky civilnej obrany v znení jej neskorších predpisov (vyhlášky č.349/1998 z 27.10.1998 a vyhlášky 202/2002 Z.z. z 3.4.2002).

Z uvedených legislatívnych podkladov vyplývajú priamo požiadavky na riešenie vymedzených problematik na úrovni územného plánu zóny. Podstatný rozsah požiadaviek sledujúcich aj zásady a potreby civilnej obrany je určený jednotlivými rezortno-odvetvovými zložkami (napr. ZVS, telekomunikácie, ZEZ, ...).

Podľa Nariadenia vlády SR č. 565/2004 Z.z. je obvod Nitra zaradený v II. kategórii z hľadiska možnosti vzniku mimoriadnych udalostí v dôsledku priemyselných činností a negatívneho pôsobenia prírodných síl.

Územie sídelného útvaru Nitra nespadá do ochranných pásiem jadrových elektrární Jaslovské Bohunice (30 km) a Mochovce (20 km).

Osobitné požiadavky vyplývajúce z hľadiska potrieb civilnej obrany sú formulované na podklade konzultácie s odborom krízového riadenia a civilnej obrany pri Obvodnom úrade v Nitre a vyplývajú z poznania pomerov, podmienok a potrieb územia sídelného útvaru Nitra.

Požiadavky na rešpektovanie potrieb z hľadiska civilnej obrany na území mesta Nitra:

- v zmysle vyhl. č. 297/1998 Zb. a jej neskorších zmien a doplnkov (vyhlášky číslo 349/1998 Zb. a vyhlášky č.202/2002 Z.z.) a vyhl. č. 55/2001 Z.z. sa požaduje samostatné doložky CO vypracovať v stupni územných plánov (a projektov) zón – doložka k ÚPN CMZ je spracovaná ako samostatná príloha;
- ukrytie obyvateľstva riešiť a zabezpečovať v dvojúčelových zariadeniach s mierovým používaním a s havarijným, resp. vojnovým využitím v rámci novostavieb objektov vybavenosti a bývania;
- hlavné rozvody a rády technických sietí riešiť zaokruhovaním (vzájomným prepojením) pre možnosť privádzania energií a médií k objektom z viacerých smerov;
- šírkové parametre zberných komunikácií riešiť v parametroch s rezervou pre prípad evakuácie obyvateľstva z územia mesta (nevyužívať limit minimálneho parametra komunikácie v prepočítaní na súčasnú dopravnú záťaž);
- dopravné premostenie rieky Nitry navrhnúť vo viacerých polohách, tak, aby bola zabezpečená plynulosť dopravy pri nárazovej dopravnej záťaži (zabezpečiť únikové smery z mesta v rozptyle);
- cestnú dopravnú kostru organizovať tak, aby boli jasne vymedzené vonkajšie cestné okruhy, vnútorné cestné okruhy a prepojovacie cesty (radiály);
- výrazné uzly automobilovej a železničnej dopravy (osobné a nákladné stanice, prekládkové stanice a pod.) lokalizovať na okraji zastavaných území;
- formu zástavby neorganizovať do tesne uzavretých blokov, mať na zreteli hľadisko optimálneho prístupu pri záchranných prácach pri závaloch (možnosť využitia závalov);
- podzemné garáže a parkovacie garáže riešiť pre potrebu využitia ukrytia obyvateľstva vymedzením priestorov pre havarijné úkryty s mierovým využívaním pre parkovanie a odstavovanie vozidiel a tiež ako úkryty budované svojpomocne po zrealizovaní potrebných úprav.

Samostatná doložka civilnej obrany je vypracovaná na podklade návrhu ÚPN-CMZ Nitra a jeho zmien a doplnkov č.1 vo forme samostatného elaborátu. V štádiu vypracovania ÚPN – CMZ a jeho zmien a doplnkov č.1 bola doložka CO prerokovaná a v závere prác odsúhlasená s Odborom krízového riadenia a civilnej ochrany obyvateľstva pri OÚ v Nitre. Vyhotovená je v troch elaborátoch a odovzdaná obstarávateľovi, ktorý postúpi 1 elaborát na Odbor krízového riadenia a COO pri OÚ v Nitre.

4. ZÁVER

4.1 NÁVRH ĎALŠIEHO POSTUPU

Mestským zastupiteľstvom odsúhlasený a schválený územný plán centrálnej mestskej zóny v Nitre v znení jeho zmien a doplnkov č.1 **a č.2** sa stáva základným nástrojom pre usmerňovanie a riadenie mestskej politiky, investičných činností, koordinácie investorských záujmov a riadenia ekonomiky využitia a vyťažiteľnosti územia centrálnej mestskej zóny v Nitre. Pre pracovníkov Mestského úradu v Nitre a štátnej správy pôsobiacich v oblasti územného a stavebného konania bude tento dokument nástrojom pre rozhodovanie a riadenie stavebnej činnosti na vymedzenom území centrálnej mestskej zóny v Nitre.

4.1.1 POSTUP OBSTARÁVATEĽA ÚPN CMZ NITRA

ÚPN CMZ Nitra v znení jeho zmien a doplnkov č.1 **a č.2** je vyjadrením požiadaviek mesta formulovaných v zadávacom dokumente k ÚPN-CMZ Nitra a v Súborných stanoviskách obstarávateľa vyhotovených na podklade prerokovacích konaní ku konceptu a návrhu ÚPN CMZ Nitra a jeho zmien a doplnkov č.1 **a č.2**. Dokumentácia ÚPN CMZ Nitra v znení jeho zmien a doplnkov č.1 **a č.2** určuje reguláciu územného rozvoja a stavebnej činnosti na vymedzenom území centrálnej mestskej zóny.

Obstarávateľ dokumentáciu ÚPN CMZ a jeho zmeny a doplnky č.1 **a č.2** uloží na Meste Nitra (príslušný odbor alebo oddelenie na MsÚ v Nitre) a v jednej sade na Stavebnom úrade a Obvodnom úrade v Nitre, odbore výstavby a bytovej politiky.

5. VÝKRESOVÁ ČASŤ

Výkresová časť tvorí samostatnú prílohu a jej obsahom sú výkresy:

Výkres číslo 1. Širšie vzťahy v merítke 1:5 000

Výkres číslo 1a. Vymedzenie územia na riešenie v merítke 1:2000

Výkres číslo 2. Priestorová a funkčná regulácia v merítke 1:2 000

Výkres číslo 3. Komplexný urbanistický návrh v merítke 1:1 000

Výkres číslo 4. Verejná dopravná vybavenosť v merítke 1:1 000

Výkres číslo 5. Verejná technická vybavenosť – vodné hospodárstvo v merítke 1:1 000

Výkres číslo 6. Verejná technická vybavenosť – energetika a slaboprád v merítke 1:1 000

Výkres číslo 7. Regulované priestory podľa ÚPČ v merítke 1:1 000

6. POZNÁMKOVÝ APARÁT

6.1 ZOZNAM POJMOV A ICH VYSVETLENIE

Bývanie – základná mestotvorná funkcia a druh technickej charakteristiky zástavby v stavebnej štruktúre.

Centrálna mestská zóna (CMZ) vymedzuje plochu centra mesta a jeho širšie okolie v jeho hlavných smeroch rozvoja. Zahŕňa nadväznú, funkčne zmiešanú územie, s výraznejšími zoskupeniami prvkov vyššej občianskej vybavenosti, či iných ťažiskových funkcií mesta a zároveň tvorí plošnú rezervu centra. Hranicu CMZ nie je možné jednoznačne územne fixovať pretože jej územné vymedzenie je pociťovo subjektívne vnímané a objektívne je dané podmienkami ekonomického a sociálneho rozvoja mesta. Hranica sa v rôznych štádiách rozvoja mesta mení podľa reálneho stavu socio-ekonomického rozvoja sídla.

Centrum mesta ústredná časť mesta tvoriaca najidentiteľnejšie prostredie v organizme mesta spravidla stotožnené s prostredím historicky pôvodnej zástavby. Charakterovo je najpríťažlivejšie a najnavštevovanejšie miesto v meste so svojimi špecifickými znakmi, ponúka návštevníkovi v zhustenej forme variabilné prostredie - ruch i intimitu, napätie i rozptýlenie, príležitosti ku spoločenským kontaktom, teda všetko, čo bežné prostredie mesta nemôže poskytnúť. Z hľadiska významu je ideové, funkčné, organizačné, prevádzkové a priestorové ťažisko mesta s maximálnou koncentráciou zariadení vybavenosti pre všetky vekové a sociálne kategórie obyvateľstva mesta a jeho spádového zázemia.

Dominanty vid'. vysvetlenie pre *Orientačné objekty*.

Doprava – fenomén miesta s priestorovými podmienkami a funkčnými vlastnosťami, ktorý poskytuje možnosť presunu ľudí a ich hmotných potrieb z miesta na iné miesto a vykonáva sa rôznymi spôsobmi podľa použitých prostriedkov.

Fenomén miesta prvok miesta (prírodný alebo umelý), napr. prírodné: substrát, reliéf, vodstvo, rastlinstvo a pod.; umelé: zástavba, doprava, technická vybavenosť a pod.

Hranica stavebného pozemku vymedzenie hranice dovoľených (legislatívnych) stavebných aktivít.

Charakter miesta vlastnosti, ako je nám niečo dané; funkcia jednotlivých fenoménov alebo ich celku.

Chránený priehľad, definuje vymedzenie smeru horizontálnej a vertikálnej roviny pre zachovanie priehľadov ku koncepcie a kompozičnej významným orientačným objektom – orientačným objektom interiérového a siluetárneho charakteru;

Kultúrna pamiatka je legislatívne chránená huteľná alebo nehnuteľná vec, prípadne súbor takýchto vecí, ktoré sa vyznačuje vysokou kultúrnou a historickou hodnotou. Kultúrne pamiatky vyhlasuje ministerstvo kultúry na základe vyjadrenia Krajského pamiatkového úradu resp. Slovenskej akadémie vied pri archeologických nálezoch.

Mestská pamiatková rezervácia (MPR) vid'. aj *Pamiatková rezervácia*. MPR Nitra bola vyhlásená uznesením vlády ČSSR z 21.1.1981 č.21.

Mestské centrum vid'. *Centrum mesta*

Miesto presne definuje polohu, lokalizáciu priestoru alebo javu.

Nadzemné podlažie v ponímaní tejto práce chápeme nadzemným podlažím každé také podlažie, ktoré sa minimálne 2/3 svojej podlažnej plochy nachádza nad alebo na úrovni prislúchajúceho upraveného terénu verejného priestoru, pričom priemerná konštrukčná výška je maximálne 3,6 m. Tu treba rozumieť, že priemerná konštrukčná výška sa stanovuje ako pomôcka pre výpočet maximálnej výšky objektu ako súčin uvedenej max. podlažnosti a priemernej konštrukčnej výšky; napr. pri 4-roch nadzemných podlažiach budovy je to 4 x 3,6 m = 14,4m, čo je výškový limit korunnej rímsoy, pričom je tu možné postaviť objekt vysoký max. 14,4 m s počtom štyroch nadzemných podlaží (napr. pre vybavenostný objekt), pričom môže byť 1 nadzemné podlažie s vyššou konštrukčnou výškou a ostatné 3 nadzemné podlažia s nižšou konštrukčnou výškou tak, aby bola svetlá výška miestností v súlade s STN a príslušným hygienickým predpisom podľa charakteru využitia priestoru podlažia. Prípadne môže byť pri zachovaní limitnej výšky riešený aj nižší počet podlaží s vyššou priemernou výškou, alebo s premenlivou výškou podlaží (napr. pri polyfunkčnom objekte vybavenosti a bývania môže byť 1 nadzemné podlažie so zvýšenou konštrukčnou výškou a ostatné 3 nadzemné podlažia so štandardnou konštrukčnou výškou pre obytné priestory 4,8 + 3 + 3 + 3,6 = 14,4m. Zníženie výšky zástavby oproti stanovenej limitnej výške nadzemných podlaží je prípustné max. o 1/2 podlažia, resp. priemernej konštrukčnej výšky.



Národná kultúrna pamiatka je kultúrna pamiatka, ktorá tvorí najvýznamnejšiu súčasť kultúrneho bohatstva národa. NKP vyhlasuje vláda Slovenskej republiky a eviduje Národné pamiatkové a krajinné centrum SR.

Organizácia miesta princíp priestorového usporiadania.

Orientačné objekty, takto sú definované polohy a objekty v priestorovej štruktúre prostredia významné pre polohovú a priestorovú orientáciu návštevníkov prostredia mesta a mestského centra. V koncepcii štruktúry priestorov a prostredia majú okrem orientačného významu aj kompozično výtvarný význam – dominantné významné a výrazové pôsobenie v objektivej štruktúre mestského priestoru (v polohe urbanistického interiéru) a mestského prostredia (v polohe siluetárneho mesta).

Pamiatková rezervácia (PR) legislatívne vymedzené územie vyznačujúce sa ako celok vysokou kultúrnou a historickou hodnotou. PR vyhlasuje ministerstvo kultúry a eviduje Národné pamiatkové a krajinné centrum SR.

Pamiatková zóna (PZ) legislatívne vymedzené územie, ktoré vykazuje význačné kultúrne a historické hodnoty. PZ vyhlasuje krajský úrad a eviduje Národné pamiatkové a krajinné centrum SR. PZ Nitra bola vyhlásená vyhláškou Okresného úradu v Nitre č.1/92 zo dňa 15.9.1992.

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

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

Podlažie v ponímaní tejto práce je to priestorový prvok v objekte ktorý sa v absolútnom vyjadrení chápe v priemernej konštrukčnej výške 3,6m (viď. *Nadzemné podlažie*).

V bežnej praxi a v súlade s STN sa používajú pre funkčné priestory vybavenosti konštrukčné výšky podlažia min. 3,3m až do 4,5m. Konštrukčné výšky podlažia nad 4,5m sú neštandardné a pri stanovovaní výšky zástavby sa postupuje podľa vyššie uvedeného vysvetlenia. Pre funkčné priestory bývania sa používajú konštrukčné výšky podlažia obytných miestností min. 2,8m až 3,3m. Konštrukčné výšky podlažia nad 3,3m sú pre funkciu bývania neštandardné a pri stanovovaní výšky zástavby sa postupuje podľa vyššie uvedeného vysvetlenia.

Podlažnosť v ponímaní tejto práce chápeme podlažnosť ako sumu všetkých nadzemných podlaží (viď. aj *Nadzemné podlažie a Podlažie*) mimo strešnej konštrukcie alebo ustúpeného podlažia (viď. aj *Ustúpené podlažie*). Z tohoto hľadiska delíme podlažnosť ďalej na *nízkopodlažnú* 1-2 podlažia, *strednopodlažná* 3-5 podlaží a *vysokopodlažnú* viac ako 5 podlaží.

Pozemok je základná územná jednotka vytvorená z parcely alebo viacerých parciel.

Regulačný plán legislatívne neznámy pojem, územno-plánovacia dokumentácia ktorá riadi stavebnú aktivitu v území na základe regulačných prvkov.

Rekonštrukcia 1. všeobecné (nesprávne používané) označenie pre akúkoľvek obnovu zástavby alebo objektu. **2.** doplnenie chýbajúcej väčšej a podstatnej časti zástavby alebo objektu, opakovaním pôvodného a v origináli už nezachovaného vzhľadu.

Renovácia doplnenie chýbajúcej časti zástavby alebo objektu novotvarom, prípadne ich zhodnotenie novými výrazovými prostriedkami.

Solitérna zástavba druh zástavby ktorá svojim umiestnením nevymedzuje ucelený tvar verejného priestoru (ulica, námestie), zvyčajne sú stavby na parcelách umiestnené ako jednotlivé samostatne stojace objekty.

Stavebná čiara vymedzuje hranicu dovolených (legislatívnych) stavebných aktivít s požiadavkou na orientáciu fasády.

Stavebný pozemok súhrn parciel (parcely) s konkrétnym majiteľom (majiteľmi) určené na (ďalšiu) výstavbu. Je ohraničený uličnou čiarou alebo uličnou čiarou a hranicou stavebného pozemku (v tejto práci je častý jav, že stavebná a uličná čiara sú totožné, a potom sa uličná čiara nekreslí)

Strešná konštrukcia - za strešnú konštrukciu sa považujú všetky konštrukcie, ktoré tvoria ukončenie objektu bezspádovým alebo spádovým spôsobom (plochá respektíve šikmá strecha). Pre spádové šikmé strechy sa stanovuje maximálna výška hrebeňa strechy na 7000 mm od korunnej rímsy objektu. Funkčné podlažné plochy v rámci strešnej konštrukcie sa nezapočítavajú do celkovej podlažnosti objektu.

Štruktúra miesta, organizácia (princíp priestorového usporiadania) a charakter (vlastnosti, ako je nám niečo dané; funkcia) fenoménov.

Uličná čiara vymedzenie hranice medzi verejnými a súkromnými priestormi z hľadiska jeho priestorovo-prevádzkovej dimenzie.

Uličná zástavba druh priestorovej charakteristiky zástavby pevne formujúci verejný priestor či už spôsobom ohradenia stavebného pozemku (*uličná zástavba extenzívna*) alebo samotným objektom (*uličná zástavba intenzívna*).

Ustúpené podlažie v ponímaní tejto práce chápeme ustúpené podlažie ako spôsob ukončenia objektu (alternatíva strešnej konštrukcie). Konštrukčná výška ustúpeného podlažia sa stanovuje maximálne na 3600 mm pričom odstup od hrany fasády objektu musí byť väčší nanajvýš totožný s konštrukčnou výškou tohoto podlažia.

Územno-priestorová časť (ÚPČ) je to menšia časť územia, pre ktorú je možné stanoviť jednotné regulačné princípy stavebného rozvoja a vymedziť základné podmienky pre využitie územia. ÚPČ začleňujú plošne jednotlivé ulice a verejné priestranstvá a ich vzťahové územie. Vymedzenie ÚPČ je potrebné z hľadiska návrhu základných

funkčných a priestorových regulatívov ako aj definovania bilančných potrieb, pretože práve v menšom celku je možné sledovať určené hodnoty intenzity využitia územia.

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

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

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

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

Vybavenosť druh funkčnej charakteristiky zástavby, obslužné zariadenia nevýrobného charakteru (administratíva, rekreácia, školstvo, obchod...), ktoré ďalej členíme podľa ekonomického charakteru na *komerčné* sledujúce svojou činnosť zisk a *nekomerčné* neziskového charakteru, zvyčajne financované zo štátneho rozpočtu.

Výroba druh funkčnej charakteristiky zástavby, zariadenia produkujúce svojou činnosťou určité výrobky alebo ďalej spracovávané suroviny.

Významný pohľad je určený svojím stanoviskom a smerom v ktorom je vizuálne vnímaná stavebná štruktúra v panoramatickom pohľade alebo jednotlivá architektúra či zoskupenie stavieb v interiérovom pohľade. Tento pojem nemá regulatívnu váhu, má iba informatívny význam.

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

Zástavba kultúrny (umelý) fenomén (prvok) miesta tvorený priestorovými a funkčnými vlastnosťami, ktoré súhrnne tvoria miesta kde človek zabezpečuje svoje základné životné potreby. Priestorové vlastnosti predstavujú hmotnú časť tohto fenoménu a sú vyjadrené vo forme jednotlivých budov a objektov formujúcich sa do rôznych organizačných štruktúr podľa funkčných (charakterových) vlastností ich vnútornej prevádzky.

Zóna časť územia vymedzená podľa zvoleného kritéria, ktoré zdôrazňuje určitú homogenitu stanovených parametrov, zariadení, vlastností, prípadne špecifických väzieb, ktoré sa realizujú vo vymedzenom priestore. Vymedzenie môže byť uskutočnené napr.: typologicky, funkčne, historicky a pod.

6.2 ZOZNAM POUŽITÝCH ZDROJOV INFORMÁCIÍ A PODKLADOV

6.2.1 LITERATÚRA A ÚČELOVÉ PUBLIKÁCIE

- **Zoznam okresov, ulíc, námestí, domov ako aj majiteľov domov v meste Nitra**, Technické oddelenie mesta Nitra, Nitra 1931

- **Zoznam okresov, námestí, ulíc, domov ako aj majiteľov domov v meste Nitra**, Technický referát Jednotného národného výboru Nitry, Nitra 1950

- **Pomenovanie ulíc a verejných priestranstiev v meste Nitra**, MsNV Nitra, Nitra 1980

Fojtík a kol. - Nitra, Obzor, Bratislava 1977

Gajdoš a kol. - Človek a prostredie Nitra, MsNV Nitra a S-CHKO Ponitrie, Nitra 1990

Knopp, Krampfl a kol. - Zásady a pravidla územního plánování, VÚVA a URBION, Brno 1983

kol. - Nyitra Vármegye, Apollo, Budapest 1898

kol. - Ottův slovník naučný, 18. díl, str. 340-341, J. Otto, Praha 1902

kol. - Nitra. Príspevky k najstarším dejinám mesta, Archeologický ústav SAV, Nitra 1993

Lajoš - Nitra - Slovom i obrazom, Okresné vlastivedné múzeum v Nitre, Bratislava 1964

Linč - Obraz goroda, Strojizdat, Moskva 1982

Mestský úrad v Nitre - Zoznam ulíc a verejných priestranstiev v meste Nitra, MsÚ v Nitre, Nitra 1992

Schulz - Genius loci, Odeon, Praha 1994

Sitte - Stavba měst podle uměleckých zásad, ABF - ARCH, Praha 1995

Verešák, Cidlinská - Nitra v památkach, Osveta, Martin 1956

Závadová - Verný a pravý obraz slovenských miest a hradov..., Tatran, Bratislava 1974

Žubácka, Ida - Nitra za prvej Československej republiky, Univerzita Konštantína Filozofa, Nitra 1997

Žudel - Stolice na Slovensku, Obzor, Bratislava 1984

6.2.2 LEGISLATÍVNE PODKLADY

Európska konvencia o ochrane archeologického dedičstva, Malta 1992;

Medzinárodná charta na záchranu historických miest, Washington 1987;



Medzinárodná charta o ochrane a obnove pamiatok a pamiatkových sídiel, Benátky 1964;
Uznesenie vlády SSR z 21.1.1981 č.21 o vyhlásení mestskej pamiatkovej rezervácie Nitra;
Viedenská charta o plánovaní ľudského životného prostredia, Viedeň 1973;
Vyhláška FMTIR č. 84/1976 Zb. o územno-plánovacích podkladoch a územno-plánovacej dokumentácii v znení vyhlášky č. 377/1992;
Vyhláška MK č. 21/1988 Zb. o štátnej pamiatkovej starostlivosti;
Vyhláška Okresného úradu Nitra č. 1/92 zo dňa 15.9.1992 o vyhlásení pamiatkovej zóny Nitra;
Zákon SNR č. 27/1987 Zb. o štátnej pamiatkovej starostlivosti;
Zákon SNR č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov;
Vyhláška MŽP SR č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch územnoplánovacej dokumentácii.

6.2.3 MAPOVÉ PODKLADY

- Nitra, digitálne zameranie mestskej časti Staré mesto s vyznačením parciel, AUREX;
- Nitra, digitálna technická mapa mestskej časti Staré mesto bez vykreslenia vnútroblokov;
Geodézia, n.p., Bratislava – Technicko-hospodárska mapa 1:1000, mapové listy Nitra 9-4/11 až 13, 9-4/31, Slovenský úrad geodézie a kartografie, Bratislava 1985;
Geodézia, n.p., Bratislava - Štátna mapa 1:5000 - odvodená, mapové listy Nitra 8-4, 9-3 až 5, Sládečkovce 0-4 až 5, Slovenský úrad geodézie a kartografie, Bratislava 1988-90;
Geodézia, š.p., Žilina - Základná mapa ČSSR 1:25000, mapové listy Veľké Zálužie 35-433, Nitra 45-211, Slovenský úrad geodézie a kartografie, Bratislava 1989;
Slovenská kartografia, š.p., Bratislava - Nitra 1:10000, mapa mesta SSR, mapové listy 11, 12, 21, 22, 1. vydanie, Slovenský úrad geodézie a kartografie, Bratislava 1989;
Vojenský kartografický ústav, š.p., Harmanec - Nitra, plán mesta 1:10000, 1. vydanie, Harmanec 1994;
Vojenský zemepisný ústav v Praze - Nitra 1:75000, Praha 1938;
Digitálna technická mapa centra mesta, rok aktualizácie 2005.
Digitálna technická mapa mesta Nitra, rok aktualizácie 2011.

6.2.4 DOKUMENTÁCIE

Územné a hospodárske zásady pre ÚPN-CMZ Nitra, Aurex, Bratislava 1996;
Csanda, Zelenický - Piaristická ulica, urbanisticko-regulačná štúdia, In Antis, Nitra 1996;
Jarabica - Nitra-centrálna mestská zóna, prieskumy a rozbor, Stavoprojekt Nitra, Nitra 1988
Jarabica - Centrálna mestská zóna Nitra, urbanistická štúdia, San-Huma 90, Nitra 1992;
Jarabica, Kuruc - Nitra-centrálna mestská zóna, urbanisticko-regulačná štúdia, San-Huma 90, Nitra 1992;
Jarabica, Škyva - Koncepcia dopravy mesta Nitra, dopravná štúdia, San-Huma 90, Nitra 1992;
Jarabica - ÚPN SÚ Nitra, aktualizácia, San-Huma 90, Nitra 1994;
Jarabica - Územné a hospodárske zásady pre ÚPN CMZ Nitra, San-Huma 90, Nitra 1996;
Jarabica - Nitra-centrálna mestská zóna, dopĺňujúce prieskumy a rozbor k ÚPN CMZ Nitra, San-Huma 90, Nitra 1996;
Jarabica - Mostná ulica v Nitre, urbanisticko-regulačná štúdia, San-Huma 90, Nitra 1996;
Jarabica - Polygon, urbanistická štúdia využitia areálu, San-Huma 90, Nitra 1996;
Kachlík - ÚPN CMZ Nitra, špecifické prieskumy a rozbor, Urbion, Bratislava 1989;
Mrázová - Zásady pamiatkovej starostlivosti pre MPR Nitra, Štátny ústav pamiatkovej starostlivosti Bratislava, Bratislava 1990;
Mrázová - Zásady pamiatkovej starostlivosti pre PZ Nitra, Pamiatkový ústav Bratislava, Bratislava 1995;
Rózová Zdenka - Miestny územný systém ekologickej stability mesta Nitra, San-Huma 90 a Regioplán, Nitra 1997;
Šabík, Polyák, Jarabica - Župné námestie, štúdia a zadanie stavby, San-Huma 90, Nitra 1996.
Zelenický a spol., Rozšírenie pešej zóny Nitra – Štefánikova trieda, zadanie stavby IN ANTIS s.r.o. 2001;
Zelenický, Kuruc, Kvasnicová – Polyfunkčné centrum na Palárikovej ulici v Nitre, zadanie stavby IN ANTIS s.r.o. Nitra 2003;
Kvasnicová, Zelenický, Kňazek – Mestská tržnica v Nitre – obchodné centrum, zadanie a projekt stavby 2002;
Kuruc, Kňazek – Polyfunkčný dom – Palánok na Podzámskej a Baštovej ulici, štúdia a zadanie stavby 2006;
Lysý – Okružná križovatka na Mostná ulica – Wilsonovo nábrežie, projekt 2007;
Ateliér DUMA – Urbanistická štúdia Nitra Predmostie – dotvorenie vnútroblokov, ÚPP 2005;
Zásady ochrany mestskej pamiatkovej rezervácie v Nitre, aktualizované v roku 2011, ktoré nadobudli účinnosť dňa 1.1. 2012;
Štúdia novostavby parkovacích garáží a administratívnej budovy Nitra, Wilsonovo nábrežie, parc. č. 1932, autor: Ing. Slavomír Lieskovský, 2007;

Lokalizačná štúdia „Hromadné garáže na parkovisku Wilsonovo nábrežie“ v meste Nitra, autori: František Vavrinčík, Ing. Peter Horský, Ing. arch. Viktor Šabík, 2006;
Administratívna budova RENAUDIT SDS, projektová dokumentácia pre ÚR, Piaristická ul., p. č. 1174/9, Nitra autor: Ing. arch. Amro Khalifa, 2004;
Projekt „NOVÁ NITRA“, areál pivovaru Corgoň, Štefánikova ulica, Nitra, architektonicko - urbanistická štúdia autori: GFI + AAKH + BARAK ARCHITEKTI + NONCONFORM architektúry vor ort, 2007;
Nadstavba PKO – Nitra, architektonická štúdia, autor: Ing. arch. Ivan Šuráni;
Polyfunkčný objekt Palárikova ulica, Nitra, objemovo – zastavovacia štúdia, autori: Ing. arch. Branislav Števkó, Ing. arch. Juraj Turányi, Ing. arch. Jana Števková, 2009;
Mlyny Veža, Retail, Hotel, Office, Štefánikova trieda 61, Nitra, prezentačný materiál;
Nástupný priestor mestského cintorína, štúdia, autor: Ing. arch. Viktor Šabík, Barak architekti.
Územný plán mesta Nitry schválený Mestským zastupiteľstvom v Nitre uznesením č. 169/2003-MZ zo dňa 22.5. 2003 v znení neskorších zmien a doplnkov č.1 až č.6.
Zásady ochrany pamiatkového územia Pamiatková zóna Nitra – spracované v roku 2015

7. OBSAH

1.	ZÁKLADNÉ ÚDAJE	2
1.1	ÚVOD	2
1.2	ZÁKLADNÉ ÚDAJE O ZADANÍ ÚLOHY A HLAVNÝCH CIEĽOCH RIEŠENIA	2
1.3	ZHODNOTENIE PODKLADOV A DOTERAZ SPRACOVANEJ ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE A ÚZEMNOPLÁNOVACÍCH PODKLADOV	3
1.4	SÚLAD RIEŠENIA ÚPN CMZ SO ZADANÍM A SÚBORNÝM STANOVISKOM OBSTARÁVATEĽA	3
1.5	AKTUALIZÁCIA ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE	3
1.5.1	ZMENY A DOPLNKY Č. 1 ÚZEMNÉHO PLÁNU CENTRÁLNEJ MESTSKEJ ZÓNY V NITRE	3
1.5.2	ZMENY A DOPLNKY Č. 2 ÚZEMNÉHO PLÁNU CENTRÁLNEJ MESTSKEJ ZÓNY V NITRE	4
2.	RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU	8
2.1	HRANIČNÉ VYMEDZENIE A ČLENENIE ÚZEMIA	8
2.1.1	HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA CENTRÁLNEJ MESTSKEJ ZÓNY	8
2.1.2	HRANICA CENTRA MESTA	8
2.1.3	ÚZEMNO–PRIESTOROVÉ ČASTI	8
2.2	OPIS RIEŠENÉHO ÚZEMIA	10
2.2.1	PRIRODNÁ ŠTRUKTÚRA	10
2.2.1.1	Substrát	10
2.2.1.2	Reliéf	10
2.2.1.3	Hydrológia	10
2.2.1.4	Podnebie	10
2.2.1.5	Pôda	10
2.2.1.6	Rastlinstvo	10
2.2.1.7	Živočíšstvo	13
2.2.2	UMELÁ ŠTRUKTÚRA	13
2.2.2.1	Štruktúra mesta	13
2.2.2.2	Zástavba centra	13
2.2.2.3	Doprava	13
2.2.2.4	Technická vybavenosť	16
2.2.3	PROGNÓZA ROZVOJA	20
2.2.3.1	Umelá štruktúra	20
2.3	VÄZBY VYPLÝVAJÚCE Z RIEŠENIA A ZÁVÄZNEJ ČASTI ÚPNO MESTA NITRA	21
2.4	LIMITY VYUŽITIA ÚZEMIA	22
2.4.1	LEGISLATÍVNE PLATNÉ DOKUMENTY, ZÁSADY A ZÁMERY	22
2.4.1.1	Mestská pamiatková rezervácia Nitra	22
2.4.1.2	Pamiatková zóna Nitra	24
2.4.1.3	Kultúrne pamiatky nehnuteľné	25
2.4.1.4	Osobitné požiadavky na ochranu prírodných hodnôt	27
2.4.2	HODNOTENIE LIMITOV VYUŽITIA ÚZEMIA	27
2.5	URBANISTICKÁ KONCEPCIA	27
2.5.1	TEORETICKÉ PRINCÍPY KONCEPCIE URBANISTICKÉHO ROZVOJA	27
2.5.1.1	Teoretické východisko	27
2.5.1.2	Praktické uplatnenie	28



2.5.1.3	Ideový postulát.....	28
2.5.2	URBANISTICKÁ KONCEPCIA CMZ	28
2.5.2.1	Východiská koncepčného rozvoja	28
2.5.2.2	Ideová koncepcia	29
2.5.2.3	Priestorové predpoklady	29
2.5.2.4	Zastavovacie podmienky a regulačné opatrenia.....	30
2.5.3	DOPRAVNÁ KONCEPCIA.....	34
2.5.3.1	Koncepčné ideové východiská.....	34
2.5.3.2	Koncepcia.....	34
2.5.3.3	Priestorové predpoklady	34
2.5.3.4	Návrh riešenia dopravy a regulačné opatrenia	35
2.5.4	KONCEPCIA OCHRANY A TVORBY ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA.....	38
2.5.4.1	Všeobecné zásady	38
2.5.4.2	Koncepcia zelene	39
2.5.4.3	Ochrana ovzdušia pred vplyvom exhalátov automobilovej dopravy	41
2.5.4.4	Požiadavky na ochranu pôdneho fondu	42
2.6	KONCEPCIA TECHNICKEJ VYBAVENOSTI	42
2.6.1	ZÁSOBOVANIE PITNOU VODOU	42
2.6.2	ODVÁDZANIE A ČISTENIE ODPADOVÝCH VÔD	43
2.6.3	ZÁSOBOVANIE PLYNOM	43
2.6.4	ZÁSOBOVANIE ELEKTRICKOU ENERGIU	43
2.6.5	ZÁSOBOVANIE TEPLOM	44
2.7	URČENIE NEZASTAVATEĽNÝCH A PODMIENEČNE ZASTAVATEĽNÝCH POZEMKOV	44
2.8	CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY	44
2.9	ETAPIZÁCIA POSTUPOV A ČASOVÁ KOORDINÁCIA STAVEBNÝCH AKTIVÍT.....	44
2.10	POZEMKY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, STAVEBNÚ UZÁVERU A VYKONANIE ASANÁCIE.....	44
2.10.1	VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY	44
2.10.2	VYMEDZENIE ÚZEMIA NA STAVEBNÚ UZÁVERU	45
2.10.3	NÁVRH STAVIEB NA ASANÁCIU.....	45
2.11	NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI ÚZEMNÉHO PLÁNU CMZ	45
2.11.1	CIEĽ ÚZEMNÉHO PLÁNU	45
2.11.2	VYMEDZENIE ÚZEMIA A JEHO ČLENENIE.....	45
2.11.3	NÁVRHOVÉ OBDOBIE	46
2.11.4	REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA POZEMKOV A STAVIEB	46
2.11.5	REGULATÍVY FUNKČNÉHO A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA POZEMKOV VEREJNÝCH PRIESTOROV	47
2.11.5.1	Regulatívy formovania námestí :.....	47
2.11.5.2	Regulatívy formovania priestorov ulíc:	47
2.11.6	REGULATÍVY ZAČLENENIA STAVIEB DO OKOLITEJ ZÁSTAVBY	48
2.11.7	REGULATÍVY UMIESTNENIA STAVIEB NA JEDNOTLIVÝCH POZEMKOCH S URČENÍM ZASTAVOVACÍCH PODMIENOK.....	49
2.11.8	REGULATÍVY ZAČLENENIA STAVIEB DO PAMIATKOVEJ REZERVÁCIE, PAMIATKOVEJ ZÓNY A OSTATNEJ KRAJINY	49
2.11.8.1	Regulatívy začlenenia stavieb do Mestskej pamiatkovej rezervácie Nitra:.....	49
2.11.8.2	Regulatívy začlenenia stavieb do územia ochranného pásma Mestskej pamiatkovej rezervácie Nitra:	49
2.11.8.3	Regulatívy začlenenia stavieb do Pamiatkovej zóny Nitra :.....	49
2.11.8.4	Regulatívy obnovy, ochrany a užívania kultúrnych pamiatok:.....	49
2.11.9	REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA.	50
2.11.9.1	Regulatívy vyplývajúce z cieľových zámerov dopravnej koncepcie :.....	50
2.11.9.2	Regulatívy vyplývajúce zo súvisiacich postupov:.....	50
2.11.9.3	Regulatívy riešenia dopravných súvislostí na území CMZ:.....	50
2.11.9.4	Regulatívy riešenia statickej dopravy:	50
2.11.10	REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA	51
2.11.10.1	Zásobovanie vodou:.....	51
2.11.10.2	Odvádzanie odpadových vôd:.....	51
2.11.10.3	Zásobovanie plynom:.....	51
2.11.10.4	Zásobovanie elektrickou energiou:.....	51
2.11.10.5	Zásobovanie teplom:.....	51

2.11.11	OCHRANNÉ PÁSMA:	51
2.11.12	POZEMKY NA VYKONANIE ASANÁCIE.....	51
2.11.13	ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB.	51
3.	DOPLŇUJÚCE ÚDAJE	52
3.1	NÁVRH NA ZMENU SYSTÉMU URČOVANIA NÁZVOV MESTSKÝCH ČASTÍ, ULÍC A VEREJNÝCH PRIESTRANSTIEV.....	52
3.1.1	NÁZVY MESTSKÝCH ČASTÍ	52
3.1.2	NÁZVY ULÍC A VEREJNÝCH PRIESTRANSTIEV	52
3.2	OSOBITNÉ POŽIADAVKY CIVILNEJ OCHRANY	52
4.	ZÁVER.....	53
4.1	NÁVRH ĎALŠIEHO POSTUPU.....	53
4.1.1	POSTUP OBSTARÁVATEĽA ÚPN CMZ NITRA.....	53
5.	Výkresová časť	53
6.	POZNÁMKOVÝ APARÁT	53
6.1	ZOZNAM POJMOV A ICH VYSVETLENIE.....	53
6.2	ZOZNAM POUŽITÝCH ZDROJOV INFORMÁCIÍ A PODKLADOV	54
6.2.1	LITERATÚRA A ÚČELOVÉ PUBLIKÁCIE	54
6.2.2	LEGISLATÍVNE PODKLADY	54
6.2.3	MAPOVÉ PODKLADY	55
6.2.4	DOKUMENTÁCIE	55
7.	OBSAH	55