# NITRA - CENTRÁLNA MESTSKÁ ZÓNA

## ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY V ZNENÍ ZMIEN A DOPLNKOV Č.1

## NÁVRH ZMIEN A DOPLNKOV Č.2

### IDEOVÁ KONCEPCIA

Hľadanie centra

Dve pôvodné centrá historických štruktúr nesmieme negovať hodnotovou nadradenosťou jedného z nich. Nie je možné vychádzať iba 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 kŠtarému mestu), ale ako počiatok, ako možnosť voľby (toto je vzťah vrámci Starého mesta), ku ktorému sa práve historické ohniská budú javiť ako konečné vyvrcholenia). Takýmto miestom sa špecifikuje práve priestor pri križovatke OD Tesco (od bývalého Roľníckeho domu, dnes bábkové divadlo a klub Tatra po bývalý hotel Tatra), ako miesto kríženia historickej a súčasne aj prírodnej severoseverovýchodne-juhojuhozápadnej osi a novozaloženej osi na túto kolmú, ktorá integruje nové mestské časti.

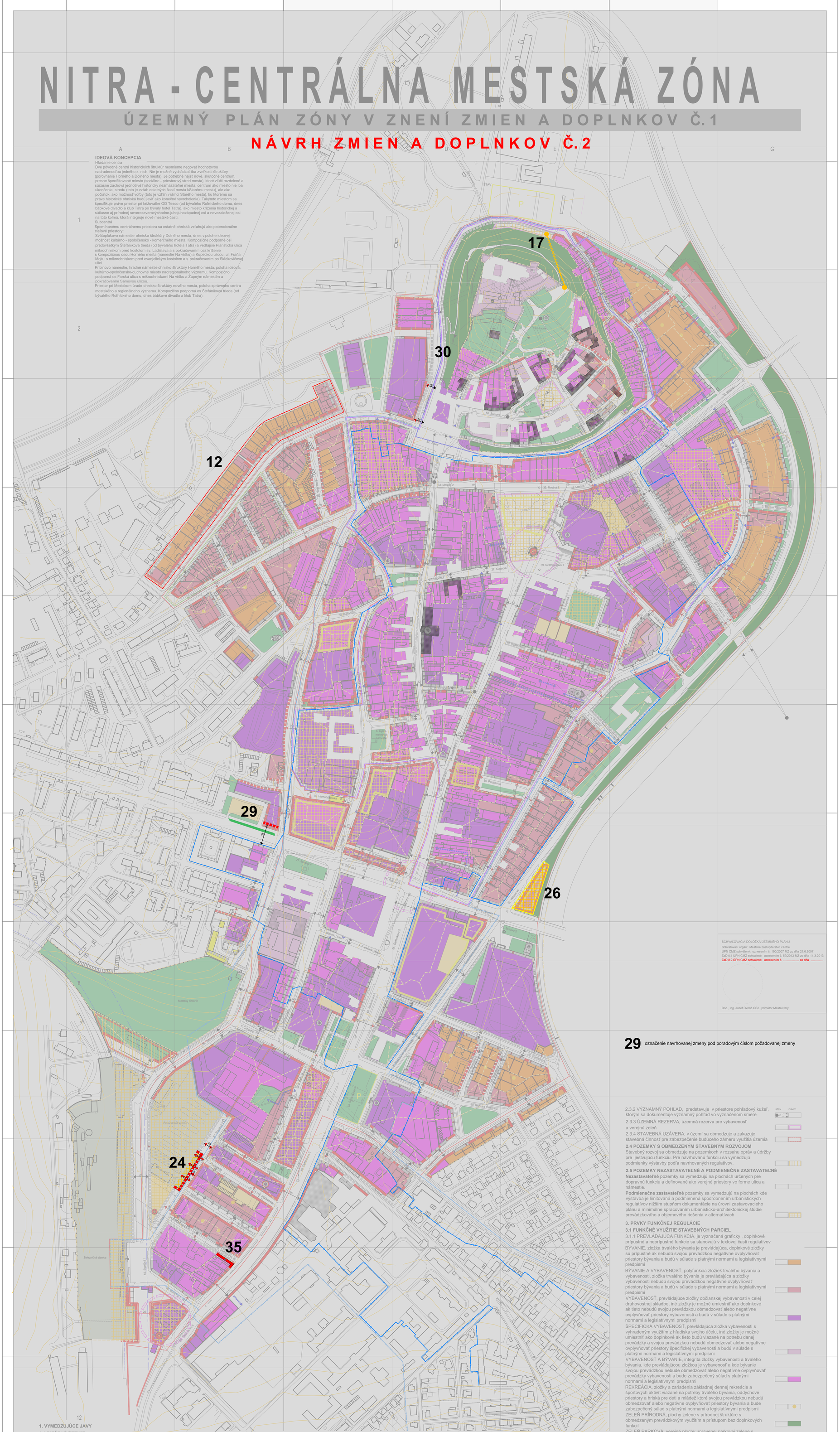
Subcentrá

Spomínanému centrálnemu priestoru sa ostatné ohniská vzťahujú ako potencionálne cieľové priestory:

Svätoplukovo námestie ohnisko štruktúry Dolného mesta, dnes v polohe ideovej možnosť kultúrno - spoločensko - komerčného miesta. Kompozične podporné osi predovšetkým Štefánikova trieda (od bývalého hotela Tatra) a vedľajšie Piaristická ulica mikroohniskom pred kostolom sv. Ladislava a s pokračovaním cez kríženie s kompozičnou osou Horného mesta (námestie Na vŕšku) a Kupeckou ulicou, ul. Fraňa Mojtu s mikroohniskom pred evanjelickým kostolom a s pokračovaním po Sládkovičovej ulici.

Pribinovo námestie, hradné námestie ohnisko štruktúry Horného mesta, poloha ideová, kultúrno-spoločensko-duchovné miesto nadregionálneho významu. Kompozičnou podpornú os Farská ulica s mikroohniskami Na vŕšku a Zúpnym námestím a pokračovaním Samovou ulicou.

Priestor pri Mestskom úrade ohnisko štruktúry nového mesta, poloha správneho centra mestského a regionálneho významu. Kompozičnou podpornú os Štefánikova trieda (od bývalého Roľníckeho domu, dnes bábkové divadlo a klub Tatra).




SCHVAĽOVACIA DOLOŽKA ÚZEMNÉHO PLÁNU

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

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

**29** označenie navrhovanej zmeny pod poradovým číslom požadovanej zmeny

### 1. VYMEDZUJÚCE JAVY

**1.1 RIEŠENÉ ÚZEMIE**

1.1.1 HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA (CMZ), územie je vymedzené hranicou a farebným pojednaním

1.1.2 HRANICA CMZ NITRA, územie vymedzené farebným pojednaním

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

**1.2 ÚZEMNO-PRIESTOROVÉ ČASTI (ÚPČ)**

1.2.1 OZNAČENIE A NÁZOV ÚPČ

1.2.2 HRANICA ÚPČ, vymedzenie ÚPČ má informatívny charakter

- hranica je fiktívna čiara a vymedzuje vzťahovú príslušnosť stavebnej parcely k danému verejnému priestoru

1.2.3 HRANICA ÚZEMIA VILOVEJ ŠTVRTE, s prioritou funkcie bývania vo forme samostatných domov alebo dvojdomov vo väzbe na mestský park

**1.3 LEGISLATÍVNE OBMEDZENIA VYUŽITIA STAVEBNÝCH PARCIEL**

1.3.1 OBJEKTY V MPR NITRA, hranica MPR

1.3.2 OBJEKTY V PZ NITRA, hranica PZ

1.3.3 OBJEKTY SO ZVLÁŠTNYM REŽIMOM STAVEBNÝCH AKTIVÍT, objekty zapísané v ÚZPF - NKP a navrhnuté na zápis do ÚZPF - objekty vytipované na vyhlásenie za NKP

1.3.4 OBJEKTY V MANIPULAČNOM PÁSME ŽSR, hranica manipulačného pásma

1.3.5 OBJEKTY V OCHRANNOM PÁSME ŽSR, ochranné pásmo ŽSR

### 2. PRVKY PRIESTOROVEJ REGULÁCIE

**2.1 ORIENTAČNÉ OBJEKTY**

2.1.1 DOMINANTY SILUETÁRNEJ POVAHY

A: Veža pri MsÚ (C9) E: Kostol sv. Emeráma (E1-2) F: Kostol sv. Petra a Pavla (D3) J: Návrh (Svätoplukovo nám.) (E4) K: Kalvínsky kostol (E5) L: Kostol sv. Ladislava (C6) M: Internát Mladosť (E8) O: Okresný úrad (B10) P: Kostol sv. Vincenta Paviánskeho (D5) T: Návrh pred OD Tesco (D7) U: Bytový veža (Ďurkova) (C4-5) V: Bytový veža (Ďurkova) (C4) X: Bytový veža (Palánok) (B6, C6) W: Výškový dom pri žel. stanici (B11) Y: Bytový veža (Hviezdna) (B6)

2.1.2 DOMINANTY INTERIÉROVEJ POVAHY

a: autobusová stanica (A10) b: MsÚ (C8-9) c: Krajský úrad (C9) d: Divadlo Andreja Bagara (E4) g: Ponitrianska galéria (D3) i: Morový stĺp (E2) k: kostol sv. Štefana (B5) m: kostol sv. Michala (D4) n: železničná stanica (A11) p: súd (C7) r: Ponitrianske múzeum (E4) s: seminár (E3) t: bývalý hotel Tatra (D6) v: vežička ZUŠ (C4) z: synagóga (D5)

2.1.3 LIMIT POLOHY NAVRHOVANEJ SILUETÁRNEJ DOMINANTY

**2.2 PODMIENKY VÝSTAVBY NA STAVEBNÝCH PARCELÁCH**

2.2.1 ULIČNÁ ČIARA vymedzenie hranice medzi verejnými a súkromnými priestormi

2.2.2 STAVEBNÁ ČIARA vymedzenie hranice dovolených stavebných aktivít s požiadavkou na orientáciu fasády

2.2.3 VÝŠKA STAVEBNÝCH AKTIVÍT V PODLAŽIACH, maximálna výška je stanovená výškou v metroch ako súčin uvedenej podlažnosti a priemernej výšky podlažia (stanovenej na 3.6 m); podlažnosť je vyjadrená bez strešnej konštr. alebo ustúpeného podlažia

2.2.4 HRANICA STAVEBNÉHO POZEMKU, vymedzenie hranice dovolených stavebných aktivít

2.2.5 DOPORUČOVANÝ NÁVRH HRANICE STAVEB. POZEMKU

2.2.6 PRIECHOD

2.2.7 PREJAZD

2.2.8 PARAMETRE ULIČNÉHO PROFILU (šírka v m)

2.2.9 OBJEKTY URČENÉ K ASANÁCII

**2.3 OBMEDZENIA VYUŽITIA STAVEBNÝCH POZEMKOV**

2.3.1 CHRÁNENÝ PRIEHĽAD, predstavuje v priestore pohľadový kužeľ, ktorým sa chráni priehľad na zvolený objekt; pri akejkoľvek stavebnej aktivite v rámci stavebnej parcely, na ktorú zasahuje takýto kužeľ je nutné preukázať bezkolíznosť takéhoto priehľadu (ak chránený objekt v dobe stavebnej aktivity nejestvuje tento priehľad sa nepreukazuje).

2.3.2 VÝZNAMNÝ POHĽAD, predstavuje v priestore pohľadový kužeľ, ktorým sa dokumentuje významný pohľad vo vyznačenom smere

2.3.3 ÚZEMNÁ REZERVA, územná rezerva pre vybavenosť a verejnú zeleň

2.3.4 STAVEBNÁ UZÁVERA, v území sa obmedzuje a zakazuje stavebná činnosť pre zabezpečenie budúceho zámeru využitia územia

**2.4 POZEMKY S OBMEDZENÝM STAVEBNÝM ROZVOJOM**

Stavebný rozvoj sa obmedzuje na pozemkoch v rozsahu opráv a údržby pre jestvujúcu funkciu. Pre navrhovanú funkciu sa vymedzujú podmienky výstavby podľa navrhovaných regulatívov.

**2.5 POZEMKY NEZASTAVATEĽNÉ A PODMIENEČNE ZASTAVATEĽNÉ**

**Nezastavateľné** pozemky sa vymedzujú na plochách určených pre dopravnú funkciu a definované ako verejné priestory vo forme ulica a námestie.

**Podmienečne zastavateľné** pozemky sa vymedzujú na plochách kde výstavba je limitovaná a podmienená spodrobnením urbanistických regulatívov nižším stupňom dokumentácie na úrovni zastavovacieho plánu a minimálne spracovaním urbanisticko-architektonickej štúdie prevádzkového a objemového riešenia v alternatívach

### 3. PRVKY FUNKČNEJ REGULÁCIE

**3.1 FUNKČNÉ VYUŽITIE STAVEBNÝCH PARCIEL**

3.1.1 PREVLÁDAJÚCA FUNKCIA, je vyznačená graficky , doplnkové prípustné a neprípustné funkcie sa stanovujú v textovej časti regulatívov

BÝVANIE, zložka trvalého bývania je prevládajúca, doplnkové zložky sú prípustné ak nebudú svojou prevádzkou negatívne ovplyvňovať priestory bývania a budú v súlade s platnými normami a legislatívnymi predpismi

BÝVANIE A VYBAVENOSŤ, polyfunkcia zložiek trvalého bývania a vybavenosti, zložka trvalého bývania je prevládajúca a zložky vybavenosti nebudú svojou prevádzkou negatívne ovplyvňovať priestory bývania a budú v súlade s platnými normami a legislatívnymi predpismi

VYBAVENOSŤ, prevládajúce zložky občianskej vybavenosti v celej druhovostnej skladbe, iné zložky je možné umiestniť ako doplnkové ak tieto nebudú svojou prevádzkou obmedzovať alebo negatívne ovplyvňovať priestory vybavenosti a budú v súlade s platnými normami a legislatívnymi predpismi

ŠPECIFICKÁ VYBAVENOSŤ, prevládajúca zložka vybavenosti s vyhradeným využitím z hľadiska svojho účelu, iné zložky je možné umiestniť ako doplnkové ak tieto budú viazané na potrebu danej prevádzky a svojou prevádzkou nebudú obmedzovať alebo negatívne ovplyvňovať priestory špecifickej vybavenosti a budú v súlade s platnými normami a legislatívnymi predpismi

VYBAVENOSŤ A BÝVANIE, integrita zložky vybavenosti a trvalého bývania, kde prevládajúcou zložkou je vybavenosť a kde bývanie svojou prevádzkou nebude obmedzovať alebo negatívne ovplyvňovať prevádzky vybavenosti a bude zabezpečený súlad s platnými normami a legislatívnymi predpismi

REKREÁCIA, zložky a zariadenia základnej dennej rekreácie a športových aktivít viazané na potreby trvalého bývania, oddychové priestory a hriská pre deti a mládež ktoré svojou prevádzkou nebudú obmedzovať alebo negatívne ovplyvňovať priestory bývania a bude zabezpečený súlad s platnými normami a legislatívnymi predpismi

ZEĽEŇ PRÍRODNÁ, plochy zelene v prírodnej štruktúre s obmedzeným prevádzkovým využitím a prístupom bez doplnkových funkcií

ZEĽEŇ PARKOVÁ, verejné plochy upravenej parkovej zelene s doplnkovou malou architektúrou viazanou na účelové využitie priestoru parku

3.1.2 DOPRAVNÉ FUNKCIE, sú vyznačené graficky , stanovujú požiadavky na umiestnenie dopravných zariadení a zariadení statickej dopravy

ZARIADENIA DOPRAVY, vyhradené plochy pre SAD a ŽSR

PARKOVISKO, verejné vyhradené plochy pre parkovanie na teréne

PARKOVISKO POD TERÉNOM, verejné vyhradené plochy pre parkovanie pod úrovňou terénu, na úrovni terénu sa umiestni parková úprava

PARKOVISKO POD OBJEKTOM, vyhradené plochy pre parkovanie integrované pod zástavbou - stavebným objektom

PARKOVISKO VIACÚROVŇOVÉ, plochy pre samostatný objekt vyhradený pre verejné parkovanie alebo garážovanie vo viacerých úrovniach pod a nad terénom integrovaný do zástavby

NEKONVENČNÉ DOPRAVNÉ ZARIADENIE, pre prístup a zabezpečenie prepravy osôb na hradný kopec

3.1.3 NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE, graficky sa neznačia, pre celé územie sa stanovuje ako neprípustná funkcia prevádzka obchodných reťazcov, veľkokapacitná priemyselná výroba a poľnohospodárska výroba a nová výstavba rodinného bývania v izolovanej alebo radovej forme zástavby

HUMA '90

## PRIESTOROVÁ A FUNKČNÁ REGULÁCIA

M 1 : 2000


OBJEDNÁVATEĽ: MESTO NITRA, MESTSKÝ ÚRAD V NITRE, ŠTEFÁNIKOVA TRIEDA 60, 95606 NITRA
SPRACOVATEĽ: SAN - HUMA '90 s.r.o., ŽUPNÉ NÁM. 9, 94901 NITRA, TEL. 037/6524077, TEL.-FAX 037/6524022
HLAVNÝ RIEŠITEĽ ÚLOHY: ING. ARCH. VLADIMÍR JARABICA
SPOLUPRÁCA: ING. ARCH. MILAN CSANDA
ZaD č.1 spracoval: Ing. arch. Michal Bogár, Ing. arch. Ľubomír Králik, Ing. arch. Juraj Polyák, Ing. arch. Ľudovít Urban
ZaD č.2 spracoval: Ing. arch. Vladimír Jarabica
KRESLIL: ING.ARCH.NATÁLIA KUNOVÁ, ING.ARCH.BRAŇO ŠTEVKO, ING.ARCH.LACO NAGY


12/2020
03/2013

2