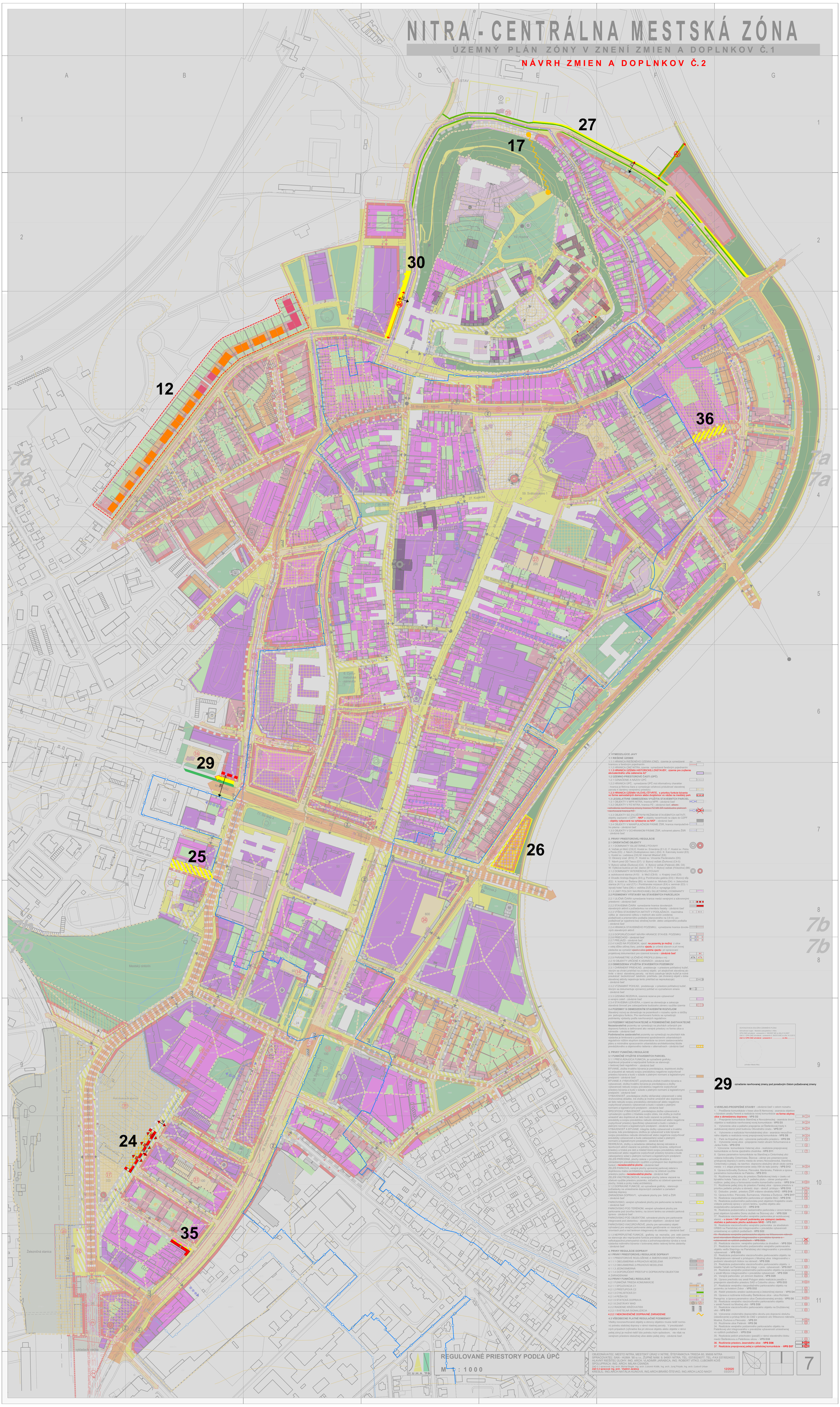
NITRA - CENTRÁLNA MESTSKÁ ZÓNA

ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY V ZNENÍ ZMIEN A DOPLNKOV Č.1

NÁVRH ZMIEN A DOPLNKOV Č.2



1. VYMEDZUJÚCE JAVY

1.1 RIEŠENÉ ÚZEMIE

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 počtu zaľadnenia 4Z"

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 - záväzná časť

1.3.2 OBJEKTY V PZ NITRA, hranica PZ - záväzná časť, ~~dňom schválenia navrhovanej zmeny hranice PZ MK SR nadobúda platnosť navrhovaná hranica PZ~~

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

1.3.4 OBJEKTY V MANIPULAČNOM PÁSME ŽSR, hranica manipulačného pásma - záväzná časť

1.3.5 OBJEKTY V OCHRANNOM PÁSME ŽSR, ochranné pásmo ŽSR - záväzná časť

2. PRVKY PRIESTOROVEJ REGULÁCIE

2.1 ORIENTAČNÉ OBJEKTY

2.1.1 DOMINANTY SILUETÁRNEJ POVAHY

A: Veľiak pri MsÚ (C9) E: Kostol sv. Emerána (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 Paválinského (D5) T: Návrh pred OD Tesco (D7) U: Bytový veľiak (Ďurkova) (C4-5) V: Bytový veľiak (Ďurkova) (C4) X: Bytový veľiak (Palánok) (B6, C6) W: Výšková budova pri žel. stanici (B11) Y: Bytový veľiak (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 - záväzná časť

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

2.2.3 VÝŠKA STAVEBNÝCH AKTIVÍT V PODLAŽIACH, maximálna výška je stanovená výškou v metroch ako súčin uvedenej podlažnosti a priemerného podlažia (stanoveného na 3,6 m); podlažnosť je vyjadrená bez strešnej konštr. alebo ustúpeného podlažia - záväzná časť

2.2.4 HRANICA STAVEBNÉHO POZEMKU, vymedzenie hranice dovolených stavebných aktivít

2.2.5 DOPORUČOVANÝ NÁVRH HRANICE STAVEB. POZEMKU

2.2.6 PRIECHOD - záväzná časť

2.2.7 PREJAZD - záväzná časť

2.2.4 VJAZD NA POZEMOK, vjazd **na pozemky je možný** z ulice v celej dĺžke uličnej čiary, poloha **vjazdu** je určená stavom a pri novej zástavbe sa vymedzí ~~vjazd z ulice~~ **poloha vjazdu** pri spracovaní projektovej dokumentácii pre územné konanie - **záväzná časť**

2.2.9 PARAMETRE ULIČNÉHO PROFILU (šírka v m)

2.2.10 OBJEKTY URČENÉ K ASANÁCII - záväzná časť

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) - záväzná časť

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

2.3.3 ÚZEMNÁ REZERVA, územná rezerva pre vybavenosť a verejnú zeleň - záväzná časť

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 - záväzná časť

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 - záväzná časť

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 - záväzná časť

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 - záväzná časť

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 - záväzná časť

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 - záväzná časť

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 - záväzná časť

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 - záväzná časť

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

ZELEŇ PRÍRODNÁ, plochy zelene v prírodnej štruktúre s obmedzeným prevádzkovým využitím a prístupom bez doplnkových funkcií - **nezastavateľná plocha** - záväzná časť

ZELEŇ PARKOVÁ, verejné plochy upravenej parkovej zelene s dopĺňkovou malou architektúrou viazanou na účelové využitie priestoru parku - **nezastavateľná plocha** - záväzná časť

ZELEŇ VNÚTROBLOKOVÁ, nevrejné plochy zelene viazané na účelové využitie priestoru pozemku, súčasťou sú účelové spevnené plochy, hriská a prvky malej architektúry

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 - záväzná časť

PARKOVISKO, verejné vyhradené plochy pre parkovanie na teréne - záväzná časť

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

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

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

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 - záväzná časť

4. PRVKY REGULÁCIE DOPRAVY

4.1 PRVKY PRIESTOROVEJ REGULÁCIE DOPRAVY

4.1.1 PRIESTOROVÉ ROZLOŽENIE A SMEROVANIE DOPRAVY

4.1.1.1 OBOJSMERNÁ 4-PRUHOVÁ NEDELENÁ

4.1.1.2 OBOJSMERNÁ 2-PRUHOVÁ NEDELENÁ

4.1.1.3 JEDNOSMERNÁ

4.1.1.4 DOPORUČENÝ PRÍSTUP K DOPRAVNÝM OBJEKTOM A ZARIADENIAM

4.2 PRVKY FUNKČNEJ REGULÁCIE

4.2.1 FUNKČNÁ TRIEDA KOMUNIKÁCIE

4.2.1.1 SPOJOVACIA C1

4.2.1.2 PRÍSTUPOVÁ C2

4.2.1.3 CYKLISTICKÁ D1

4.2.1.4 PEŠIA D2

4.2.1.5 STATICKÁ DOPRAVA

4.2.1.6 ZASTÁVKY MHD

4.2.2 RIADENIE KRIŽOVATIEK

4.2.2.1 SVETELNÁ SIGNALIZÁCIA

4.2.2.1 NEKONVENČNÉ DOPRAVNÉ ZARIADENIE

4.3 VŠEOBECNE PLATNÉ REGULAČNÉ PODMIENKY

Všetky novonavrhované objekty a obnovy objektov musia riešiť normovú potrebu statickej dopravy v rámci vlastnej parcely. V preukázateľných prípadoch (výhradne iba pri obnove objektu alebo objekte v rámci pešej zóny) je možné riešiť túto potrebu iným spôsobom, nie však na verejnom priestore obslužnej ulice alebo pešej zóny - záväzná časť.

SCHVAĽOVACIA DOLOŽKA ÚZEMNÉHO PLÁNU

Schvaľovací orgán: Mestská zastupiteľstvo v Nitre

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

ZaD č.1 OPN CMZ schválené: uznesením č. 590/2013-MZ zo dňa 14.3.2013

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

primátor Mesta Nitry

29 označenie navrhovanej zmeny pod poradovým číslom požadovanej zmeny

5 VEREJNO-PROSPEŠNÉ STAVBY - záväzná časť v celom rozsahu

1. Predĺženie komunikácie v trase ulice B.Nemcovej - asanácia objektov v bývalom areály Ferenit a realizácia novej komunikácie **vo forme obytnej ulice s obmedzenou dopravou** - VPS D2
2. Prepojenie komunikácie Staničnej a Novozámockej - asanácia dvoch objektov a realizácia navrhovanej novej komunikácie - **VPS D3**
3. Vytvorenie ulice a pešieho prepojenia od Štefánikovej trasty k autobusovej stanici pred budovou Obvodného úradu - **VPS D7**
4. Vytvorenie a realizácia Hornotabánskej ulice - asanácia nevyužívaného objektu a realizácia novej prepojovacej komunikácie - **VPS D8**
5. Park na Kúpeľnej ulici - vytvorenie parkového priestoru - **VPS D9**
6. Vytvorenie novej ulice - prepojenie medzi ulicami Schurmanova a Janka Kráľa - **VPS D10**
7. Vytvorenie komunikácie Veternej ulice - realizácia prepojovacej komunikácie vo forme zjazdného chodníka - **VPS D11**
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 prepojí, na navrhov. dopravno-obslužný okruh okolo centra mesta - v I. etape presmerovanie cesty I/64 do tejto polohy - **VPS D12**
9. Úprava križovatky Ďurkova, Párovská, Mariánska, Palánok a úprava parametrov komunikácie na Palánku - **VPS D13**
10. Rozšírenie pešej zóny do priestoru Štefánikovej triedy v úseku od bývalého hotela Tatra po ulicu 7. pešieho pluku - zámer postupného rozširov. pešej zóny a formovania nového komerčného centra - **VPS D14**
11. Rozšírenie pešej zóny do priestoru Farskej ulice - úprava priestoru s prioritou pešieho pohybu a obmedz. dopr.- obsluž. prístupu - **VPS D15**
12. Dobudov. predst.. priestoru ŽSR vrátane obratiska MHD - **VPS D16**
13. Úprava križov. Párovská, Šurmanova, Vrkanska a Ďurkova - **VPS D17**
14. Realizácia viacpodlažného parkoviska pri objekte MsÚ - **VPS D18**
15. Realizácia podzemného parkoviska pred objektom Krajského úradu vrátane parkovej úpravy v úrovni terénu, využitie objektu ako dvojúčelového zariadenia CO - **VPS D19**
16. Realizácia podzemného a nadzemného parkoviska v úrovni terénu pred objektom bývalého Domu služieb na Štúrovej ulici - **VPS D20**
17. Realizácia viacúrovňového verejného parkoviska pri autobusovej stanici - **v úrovni 1.NP vytvorí podmienky pre výstupnú zastávku, otočisko a parkovaciu plochu autobusov MHD** - VPS D21
18. Realizácia viacúrovňového verejného parkoviska za strediskom ORBIS na Pianistickej ulici integrovaného v prevádzke vybavenosti umiestnenej vo vyšších podlažiach - **VPS D22**
~~19. Realizácia verejného parkovacieho objektu na Wilsonovom nábreží pred internátom Mladosť integrovaného v prevádzke bývania a vybavenosti vo vyšších podlažiach - VPS D23~~
20. Realizácia viacúrov. verejného parkoviska za divadlom - **VPS D24**
21. Realizácia viacúrovňového podzemného verejného parkovacieho objektu vedľa Staprinigu na Pianistickej ulici integrovaného v prevádzke vybavenosti - **VPS D25**
22. Realizácia podzemného viacúrovňového parkovacieho objektu na Svätoplukovom námestí s prístupom z Mostnej ulice integrovaného v podzemí stavebných blokov na námestí - **VPS D26**
23. Realizácia podzemného viacúrovňového parkovacieho objektu v lokalite Tabáň na Pianistickej ulici integr. v prev. vybavenosti - **VPS D27**
24. Realizácia verejného podzemného parkovacieho objektu na pozemku v areáli Mlynov integrovaného v prevádzke vybavenosti - **VPS D28**
25. Verejné parkovisko pri zimnom štadióne - **VPS D29**
26. Úprava prechodu cez areál Polygon alebo realizácia pasáže s prepojením staničného priestoru SAD s Coborího ulicou - **VPS D33**
27. Realizácia verejného viacpodlažného parkovacieho objektu na pozemku za hotelom Zobor - **VPS D32**
28. Riešiť prestavbu areálov autobusovej a železničnej stanice - **VPS D4**
29. Úprava a rozšírenie križovatky Štefánikova ulica - ulica Richtára Peregrina a úprava parametrov ulice Československej armády - **VPS D5**
30. Realizácia verejného viacúrovňového parkovacieho objektu v areáli Ferenit na Mostnej ulici - **VPS D30**
31. Realizácia viacúrovňového parkovacieho objektu na Družstevnej ulici - **VPS D31**
32. Vytvorenie vnútorného dopravného okruhu pre dopravnú obsluhu (zásobovanie) a prístup MAD do CMZ v priestore ulic Wilsonovo nábrežie, Mostná, Ďurkova a Párovská - **VPS D1**
33. Rozšírenie ulice Palánok - **VPS D6**
34. Realizácia verejného podzemného parkovacieho objektu na Palárikovej ulici integrovaného v prevádzke vybavenosti umiestnenej vo vyšších podlažiach - **VPS D34**
35. Realizácia peších priechodov (pasáží) v rámci stavebného bloku medzi Štefánikovou a Palárikovou ulicou - **VPS D35**
36. Rozšírenie priestoru Jesenského ulice - **VPS D36**
37. Realizácia prepojovacej pešej a cyklistickej komunikácie - **VPS D37**

REGULOVANÉ PRIESTORY PODĽA ÚPČ

M 1 : 1000

HUMA '90

OBJEDNÁVATEĽ: MESTO NITRA, MESTSKÝ ÚRAD V NITRE, ŠTEFÁNIKOVA TRIEDA 60, 95606 NITRA
SPRACOVATEĽ: SAN - HUMA '90 s.r.o., ŽUPNÉ NÁM. 9, 94901 NITRA, TEL. 037/6524077, TEL.-FAX 037/6524022
HLAVNÝ RIEŠITEĽ ÚLOHY: ING. ARCH. VLADIMÍR JARABICA, ING. ROBERT VÍTKO, ĽUBOMÍR KOIŠ
SPOLUPRÁCA: ING. ARCH. MILAN CSANDA
ZaD č.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
KRESLILI: ING.ARCH.NATÁLIA KUNOVÁ, ING.ARCH.BRAŇO ŠTEVKO, ING.ARCH.LACO NAGY

12/2020
03/2013

7