

SAN-HUMA '90 s.r.o., Župné námestie č. 9, 949 01 Nitra

Urbanistická štúdia

AREÁL KASÁRNÍ POD ZOBOROM V NITRE

Textová časť

obstarávateľ:

Mesto Nitra, Štefánikova trieda č. 60, 950 01 Nitra

spracovateľ:

SAN-HUMA'90, s.r.o., Župné námestie č. 9, 949 06 Nitra

hlavný riešiteľ:

Ing. arch. Vladimír Jarabica

Ing. Ľubomír Holejšovský

Nitra, august 2012

OBSAH URBANISTICKEJ ŠTÚDIE:

1. Úvodná časť

- 1.1 Údaje o obstarávateľovi
- 1.2 Údaje o spracovateľovi
- 1.3 Ostatné údaje
- 1.4 Použité podklady
- 1.5 Dôvody na obstaranie urbanistickej štúdie
- 1.6 Účel a využitie urbanistickej štúdie

2. Vymedzenie územia

- 2.1 Vymedzenie riešeného územia
- 2.2 Majetkový a právny stav k vlastníctvu pozemkov a objektov vymedzeného územia

3. Analýza historického významu, územných podmienok a stavu vymedzeného územia

- 3.1 Historický význam lokality a územia bývalých kasární
- 3.2 Územné podmienky a stav vymedzeného územia

4. Obmedzenia stavebného rozvoja

- 4.1 Zachovanie kultúrnych pamiatok, pamiatkovo chránených území a ich ochranných pásiem
- 4.2 Prvky prírodného prostredia
- 4.3 Funkčné a prevádzkové celky
- 4.4 Dopravné vplyvy

5. Podmienky vyplývajúce z ÚPNO Nitra a jeho záväznej časti

6. Konceptia a stratégia rozvoja územia

- 6.1 Obnova, prestavba, asanácie a postupnosť stavebného rozvoja
- 6.2 Členenie územia – návrh parcelácie pre zástavbu a verejné priestory
- 6.3 Urbanistický návrh

7. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia zástavby a územia

- 7.1 Všeobecné zásady funkčného využívania a priestorového usporiadania zástavby a územia
- 7.2 Podmienky a regulatívy pre umiestnenie zástavby
- 7.3 Podmienky pre funkčné využitie zástavby
- 7.4 Podmienky pre formovanie verejných priestorov a priestranstiev
- 7.5 Konkretizované podmienky pre priestorovú a funkčnú reguláciu jestvujúcej a navrhovanej zástavby
- 7.6 Údaje pre priestorovú a funkčnú reguláciu jestvujúcej a navrhovanej zástavby
- 7.7 Zásady pre umiestňovanie druhov a zariadení vybavenosti
- 7.8 Podmienky umiestňovania dopravného vybavenia
- 7.9 Návrh koncepcie a riešenia verejnej technickej infraštruktúry

8. Záujmy civilnej a požiarnej ochrany

9. Návrh záväzných častí urbanistickej koncepcie a vymedzenie pozemkov pre verejnoprospešné stavby

9.1 Zásady, usmernenia a regulačné opatrenia

9.2 Verejnoprospešné stavby

10. Činnosti a podklady, ktoré musí zabezpečiť mesto Nitra pre realizáciu zámerov využitia areálu bývalých kasární

11. Záver

12. Grafická príloha – vizualizácie priestorového návrhu riešeného územia

Obsah výkresovej časti:

výkres č. 1 - širšie územné vzťahy	M 1:5000
výkres č. 2 - situácia súčasného stavu riešeného územia	M 1:1000
výkres č. 2a - majetkový stav podľa katastra nehnuteľností	M 1:1000
výkres č. 2b - návrh parcelácie zástavby a verejných priestorov	M 1:1000
výkres č. 2c - návrh úpravy vymedzeného územia NKP Kasáreň - park	M 1:1000
výkres č. 3 - ortofotosituácia súčasného stavu územia	M 1:1000
výkres č. 4 - analýza stavu územia a problémových javov	M 1:1000
výkres č. 5 - historická analýza riešeného územia	M 1:1000
výkres č. 6 - urbanistický návrh – výkres urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania územia	M 1:1000
výkres č. 7 - výkres priestorovej a funkčnej regulácie	M 1:1000
výkres č. 8 - výkres dopravnej koncepcie	M 1:1000
výkres č. 9 - návrh verejnej technickej infraštruktúry	M 1:1000

1. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Údaje o obstarávateľovi

Obstarávateľ: Mesto Nitra, Mestský úrad, Útvar hlavného architekta
Štefánikova tr. č. 60, 950 06 Nitra
Štatutárny zástupca: Doc. Ing. Jozef Dvonč, CSc.
Osoba pre veci technické: Ing. arch. Jozef Hrozenský
Ing. arch. Eva Ligačová
IČO: 00308807
DIČ: 2021102853

1.2 Údaje o spracovateľovi

Spracovateľ: SAN-HUMA '90, s.r.o., Župné nám. 9
949 01 Nitra
IČO: 31408397
IČ DPH: SK 2020405277
Štatutárny zástupca: Ing. Ľubomír Holejšovský, riaditeľ a konateľ
Ing. arch. Vladimír Jarabica, konateľ
Spracovateľ úlohy: Ing. arch. Vladimír Jarabica
Ing. Ľubomír Holejšovský
Ing. Natália Kunová – pomocné práce
Ing. Dr. Milan Skýva – konzultácia pre dopravu
Ing. František Janega – vodné hospodárstvo a plynofikácia
Zoltán Janík – konzultácia pre elektrifikáciu

1.3 Ostatné údaje

Odborné konzultácie: za KPU v Nitre – Ing. Anna Váleková
Za AU SAV v Nitre – PhDr. Matej Ruttkay CSc.

1.4 Použité podklady

- dokumentácia ÚPNO mesta Nitra v znení zmien a doplnkov č. 1, č. 2 a č.3;
- zadanie pre spracovanie urbanistickej štúdie „Areál kasární pod Zoborom v Nitre“ schválené uznesením MZ č. 68/2012-MZ dňa 5.4.2012;
- ideová štúdia pre lokalizáciu zámerov UKF v Nitre (spracovateľ: SAN-HUMA '90, s.r.o., Nitra v r. 2010);
- dokumenty KPÚ v Nitre k návrhu na vyhlásenie územia kasární za Národnú kultúrnu pamiatku;
- rozhodnutie PÚ SR o vyhlásení areálu kasární v Nitre za Národnú kultúrnu pamiatku zo dňa 23. júla 2010;
- štúdia využitia objektov AU SAV v Nitre v areáli kasární (spracovateľ SAN-HUMA '90 s.r.o. Nitra, 2009 a 2010);
- PD rekonštrukcie a prestavby objektov AU SAV (spracovateľ SAN-HUMA '90 s.r.o. v Nitre, 2009 a 2010);
- katastrálna mapa vymedzeného územia v m 1: 1000 (podklad Mesta Nitra);
- situačný výkres s orientačným polohovým zakreslením vedení technických areálových sietí (podklad Mesta Nitra);
- fotodokumentácia z archívu spracovateľa;
- fotodokumentáčné materiály z archívu AU SAV v Nitre;
- zborník z konferencie konanej pri príležitosti Dňa Nitranov 2005 „Dávne dejiny Nitry a okolia vo svetle najnovších archeologických nálezov“ – editor Matej Ruttkay, Nitra 2005;
- Nitra, archeologický výskum slovanských lokalít – zborník pre III. Medzinárodný kongres slovanskej archeológie v Bratislave (Bohuslav Chropovský, Nitra 1975);
- Ranostredoveká sakrálna architektúra nitrianskeho kraja, zborník zo seminára (KPU v Nitre, 2011).

1.5 Dôvody na obstaranie urbanistickej štúdie

Mesto Nitra je vlastníkom časti objektov v priestore bývalého areálu Nitrianskych kasární pod Zoborom, ktoré boli delimitované na mesto v roku 2008 MO SR. V súčasnosti sú objekty a priestory areálu nevyužívané. Časť objektov je vo vlastníctve Archeologického ústavu SAV v Nitre. Objekt ČOV je vo vlastníctve MO SR. Mesto Nitra, ako vlastník objektov a správca územia pôvodných kasární je povinné zabezpečiť a vytvoriť podmienky pre začlenenie územia do mestskej štruktúry, usmerňovať rozvojové a stavebné zámery, regulovať a koordinovať prestavbu a výstavbu na danom území v súlade s územným plánom mesta.

V roku 2010 na 40-tom zasadnutí MZ v Nitre boli schválené Zmeny a doplnky (ďalej len ZaD) č.3 k Územnému plánu (ďalej len ÚPN) mesta Nitra Mestským zastupiteľstvom v Nitre, uznesením č. 231/2010-MZ. V znení ZaD č.3 ÚPN mesta Nitra bolo územie areálu bývalých kasární navrhnuté pre stavebný rozvoj a začlenenie do urbanistickej štruktúry mesta so zámerom pre dané územie spracovať podrobnejšiu dokumentáciu na úrovni Územného plánu zóny (ďalej len ÚPNZ).

Pre zabezpečenie vyššie uvedených úloh bolo nevyhnutné zabezpečiť relevantný operatívny dokument minimálne na úrovni urbanistickej štúdie, ktorý bude po odsúhlasení mestom územno-plánovacím podkladom pre ďalší postup zabezpečovania územno-technickej prípravy a v prechodovom období a podkladom pre výkon a činnosť UHA a stavebného úradu pri rozhodovaní a stavebnom využití územia a jestvujúcej zástavby.

Z tohto dôvodu mesto Nitra zabezpečilo pre územie bývalých kasární spracovanie zadania pre urbanistickú štúdiu ktorej predmetom je podrobnejšie zhodnotenie priestorového usporiadania a funkčného využívania územia v súlade s požiadavkami ÚPN mesta Nitra a jeho ZaD č.3, podmienkami vymedzeného územia a potrebami mesta. Zadanie bolo schválené na riadnom rokovaní Mestského zastupiteľstva dňa 5.4.2012 uznesením č. 68/2012-MZ. ÚHA zabezpečil výberové konanie pre spracovanie Urbanistickej štúdie „Areál kasární pod Zoborom v Nitre. Na základe výberového konania bola úloha zadaná spoločnosti San-Huma '90 s.r.o.

1.6 Účel a využitie urbanistickej štúdie

Účelom urbanistickej štúdie je overiť danosti územia, zhodnotiť jeho historický význam, súčasný stav a technické podmienky a stanoviť základné pravidlá rozvoja územia areálu bývalých kasární v nadväznosti na podmienky určené v ÚPNO mesta Nitra v znení jeho ZaD č.3. Urbanistická štúdia stanovuje postupy a požiadavky na zabezpečenie nutných ďalších podkladov pre majetkové vysporiadanie k nehnuteľnostiam, rozhodovanie o využití územia, realizáciu údržby a stavebnej činnosti. Urbanistická štúdia po odsúhlasení mestom bude územno-plánovacím podkladom pre ďalší postup zabezpečovania územno-technickej prípravy ako aj podkladom pre výkon a činnosť UHA a stavebného úradu pri rozhodovaní o využití jestvujúcej zástavby a stavebnom rozvoji územia.

2. VYMEDZENIE ÚZEMIA

2.1 Vymedzenie riešeného územia

Územie pre riešenie bolo vymedzené obstarávateľom hranicou vedenou po parcelnej hranici okrajom areálu v polohe ulíc Chrenovská, Dobšinského, Jelenecká a oplotením jestvujúceho areálu kasární vedeného od Jeleneckej po Chrenovskú ulicu. Celková výmera takto vymedzeného územia je 21,145 ha.

Návrh riešenia, v súvislosti so zabezpečením optimálneho dopravného prepojenia územia na jestvujúce mestské a miestne komunikácie, prehodnocuje rozsah vymedzeného územia a upravuje hranicu pre riešenie rozšírením do priestoru jestvujúcich kasární. Výmera rozšírenia je 0,401 ha (4010 m²). Celková výmera riešeného územia (vrátane plochy rozšírenej hranice územia) je 21,546 ha.



Obr. č. 1: vymedzenie riešeného územia na katastrálnej mape



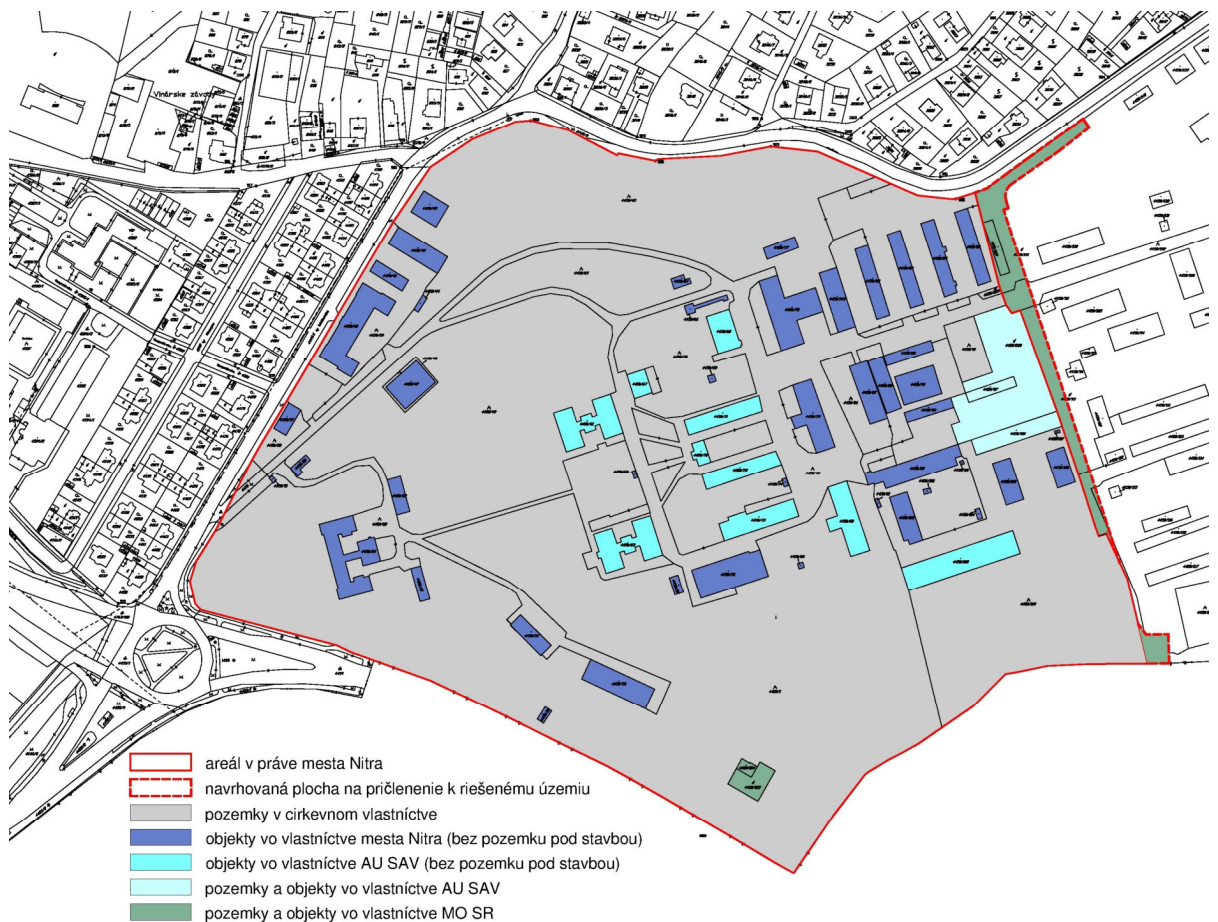
Obr. č. 2: Letecká fotografická snímka s vymedzením územia pre riešenie

Graficky je územie pre riešenie vymedzené vo výkresoch č.2 až 9. Územie vymedzené pre riešenie je zakreslené na obr. č.1 a č.2. Vymedzené územie je vyznačené červenou (žltou) plnou čiarou, rozšírenie územia je vyznačené čiarkovanou červenou (žltou) čiarou a šedou plochou.

2.2 Majetkový a právny stav k vlastníctvu pozemkov a objektov vymedzeného územia

Územie bolo dané do správy Mesta Nitra rozhodnutím o delimitácii nadbytočného majetku MO SR darovacou zmluvou č. 08/0803/171/2008–Dz zo dňa 23.10.2008. Majetkové pomery k nehnuteľnostiam t.j. k pozemkom a stavbám vo vymedzenom území nie sú usporiadané v celom rozsahu v prospech Mesta Nitra. Vlastnícke vzťahy k pozemkom sú evidované v operáte katastra nehnuteľností registra „C“ ako majetkovoprávne neusporiadané. Vlastníctvo je evidované v registri „E“ KN na LV č. 3479 - Rímskokatolícka cirkev Sídlná kapitula, Hradné nám 7, Nitra. Malá časť pozemkov je evidovaná vo vlastníctve Archeologického ústavu SAV v Nitre zapísaná na LV č. 4788. Objekty nachádzajúce sa vo vymedzenom území bývalých kasární sú vo vlastníctve Mesta Nitra (34 budov so súpisným číslom zapísané na LV č. 3079 v k.ú. Zobor a 109 stavebných objektov a investícií ako komunikácie, kryty, spevnené plochy, inžinierske siete, oplotenia, studne, žumpy, ihriská a iné) a Archeologického ústavu SAV v Nitre (12 objektov).

Súčasný stav nehnuteľného majetku a vlastnícke pomery k pozemkom a objektom sú zdokumentované na výkrese č.2 a 2a, v zjednodušenom vyjadrení na obr.č.3.



Obr. 3: Stav vlastníckych pomerov v riešenom území

V území bývalých kasární sú uložené rozvody areálových technických sietí. Polohové uloženie rozvodov technických sietí je informatívne skreslené podľa povrchového zistenia v teréne, dostupných podkladov a informácií správcov jednotlivých sietí. Areálové siete uložené pod zemou a nad terénom sú majetkom Mesta Nitra, časť prípojných rozvodov

zabezpečuje zásobovanie energiami a médiami prevádzkový areál jestvujúcich kasární a je vo vlastníctve respektíve v užívaní vojenského útvaru – MO SR. Polohové umiestnenie areálových rozvodov inžinierskych sietí je zdokumentované vo výkresoch č. 2 a 3.

3. ANALÝZA HISTORICKÉHO VÝZNAMU, ÚZEMNÝCH PODMIENOK A STAVU VYMEDZENÉHO ÚZEMIA

3.1 Historický význam lokality a územia bývalých kasární

Lokalita mesta Nitra v historickom vývoji mala dôležitú úlohu a viacero činiteľov v jednotlivých obdobiach dávalo tomuto miestu charakter centrálného územia. Tak to bolo aj v období, keď do oblasti Nitry prišli slovanské kmene. Dostupné podklady dokumentujú fakt o mimoriadne intenzívnom osídlení najbližšieho okolia Nitry v 9. storočí. Archeologické nálezy v meste Nitra dokazujú pomerne husté osídlenie územia mesta Nitry v dobe veľkomoravskej. Nitra bola centrom nitrianskeho kniežatstva a sídelný hrad panovníkov Veľkej Moravy v roku 830 a 880 až 907. Význam Nitry z tohto obdobia dokumentujú slovanské hradiská na Vřšku, na Martinskom vrchu pod Zoborom, na Borine a na Lupke. Nitra mala vtedy už pravdepodobne mestský charakter a pozostáva pravdepodobne z piatich opevnených hradísk a vyše dvadsiatich sídlisk s rozvinutými remeslami.

Najstaršie slovanské osídlenie oblasti Nitry dosvedčujú aj zistené sídliská na Martinskom vrchu (v lokalite riešeného územia kasárne). Rozsiahle hradisko, ktorého vznik možno datovať do druhej polovice 8. storočia a ktoré malo významné postavenie v dejinách mesta Nitry bolo hradisko na Martinskom vrchu. Areál hradiska s rozlohou 20 ha bol z troch strán obohnaný valom a z jednej priekopou. Mohutné opevnenie tvoril drevozemný val, pozostávajúci zo 40-60 cm hrubých kolov, medzi ktorými bola zem a kamene a pred ním bol zemný val, pred ktorým bol postavený kamenný múr. Na juhozápadnej strane pod hradiskom bola remeselnícka osada. Cez predhradie a remeselnícku osadu viedla do hradiska kamenná cesta široká 10 – 12 m a pozdĺž nej z oboch strán boli zrubové, čiastočne do zeme zapustené objekty – špecializované kováčske, kamenárske, kostiarske a šperkárske dielne. Na východnej strane úbočia pod hradiskom sa nachádzala časť osady, kde bola (podľa zistených archeologických nálezov) remeselná činnosť zameraná na hutnícku a sklársku výrobu. Množstvo predmetov materiálnej kultúry, ktoré boli objavené pri archeologickom výskume tohto územia, a to či už ide o hotové výrobky, polotovary alebo surovinu, ukazuje nielen na špecializovanú výrobu, ale aj na diferenciaciu spoločnosti a závislosť remeselníckej osady od hradiska. Archeologický výskum ukázal, že v tomto území bolo dôležité hospodárske a akiste aj správne centrum, ktorého korene siahajú do predveľkomoravského obdobia, bolo teda jedným z ústredných hradísk nitrianskeho kniežatstva.

V areáli hradiska bol umiestnený kostol z 9. storočia, ide o jednodňový kostol s kvadratickou apsidou. Na jeho základoch bol neskôr (v 11. storočí) postavený románsky kostolík sv. Martina. Tento bol neskôr prestavaný a v roku 1911 pre zlý stavebný stav zbúraný.

Zánik hradiska a osídlenia pod hradiskom na Martinskom vrchu v období stredoveku nie je jednoznačne datovaný. Kostolík na Martinskom vrchu bol počas stredoveku farským kostolom osady Tormoš – dnešná Chrenová so sídlom archipresbytera. V roku 1766 sa spomína už iba ako filiálny kostol nitrianskej farnosti.

V druhej polovici 19. storočia bolo územie na Martinskom vrchu využívané na poľnohospodárske účely, nachádzala sa tu orná pôda, pasienky a vinice, ktoré boli vo väčšine majetkami nitrianskeho biskupstva. Cez toto územie v tomto období prechádzala cesta smerom do Topoľčian na Zlaté Moravce a Levice, ktorá určovala formovanie urbanistickej štruktúry tohto územia koncom 19. storočia a v priebehu 20. storočia.

Významným mestotvorným prvkom, ktorý Nitra dostala v 80-tych rokoch 19. storočia bola vojenská posádka a jej barakové kasárne za riekou na Martinskom vrchu. Bol to jeden z piatich vojenských sústreďovacích táborov Uhorska, v ktorých sa pred veľkými armádami

pohybmi zhromažďovali a formovali útvary z okolitých posádok. Prvú časť tábora dokončili 18. augusta 1882 podľa projektu Jána Lyku a vybudoval ho staviteľ G. Gregersen. Celý „Šiator tábor“, ako sa vtedy nazýval, tvorilo 10 murovaných budov a 24 drevených barakov so všetkým potrebným príslušenstvom pre ubytovanie 300 stálych a 1200 prechodných vojenských obyvateľov. Skladbu týchto objektov tvorila budova veliteľská postavená na stredovej osi, dve pozdĺžne obytné budovy po oboch stranách veliteľskej budovy – dôstojnícke pavilóny, budova strážnice, pozdĺžna budova hostinca na severnej strane, objekt kolkárne vedľa hostinca, pozdĺžna budova lazaretu na južnej strane, ktorá sa nezachovala (na jej mieste pravdepodobne v 20. – 30. rokoch 20. storočia bola postavená obytná budova súbežná s dôstojníckymi pavilónmi), a tri obytné objekty pozdĺžneho obdĺžnikového pôdorysu situované vo východnej časti tábora. V zadnej východnej časti areálu tábora sa nachádzali provizórne baraky, ktoré sa v priebehu 20. storočia často úplne prestavovali. Do začiatku 20. storočia stál v areáli aj kostolík postavený na stredovekých základoch kostolíka sv. Martina. V roku 1911 bol pre havarijný stav asanovaný. Začiatkom 90-tych rokov 19. storočia v juhozápadnej časti areálu bola postavená vojenská nemocnica s ďalšími dvomi menšími pavilónmi. V medzivojnovom období 20. storočia počas pôsobenia československej armády (areál bol využívaný ako Štefánikove kasárne), objektovú skladbu areálu rozšírili o dve budovy situované západným smerom od veliteľskej budovy (neskôr, pravdepodobne v druhej polovici 20. storočia, ich prestavali na veľké trojpodlažné objekty). Medzi nimi tak vznikol priestor veľkého cvičiska s drevenou tribúnou. V druhej polovici 20. storočia boli na obdĺžnikových obytných budovách na východnej strane vykonané prestavby, ktoré zmenili pozdĺžny pôdorys stavieb na pôdorys do tvaru písmena „T“. Na budovách, boli vykonané v priebehu 20. storočia mnohé stavebné zásahy.

Kasárne v roku 1887 počas veľkého vojenského cvičenia (manévrov) navštívil osobne cisár František Jozef I. so svojim sprievodcom. Pri tejto príležitosti bol areál skultivovaný a parkovo upravený podľa projektu Kamila Santóa. Zrealizovala sa priemyselná výsadba okrasných stromov a krov, dodaných zo šľachtických sídel v župe.

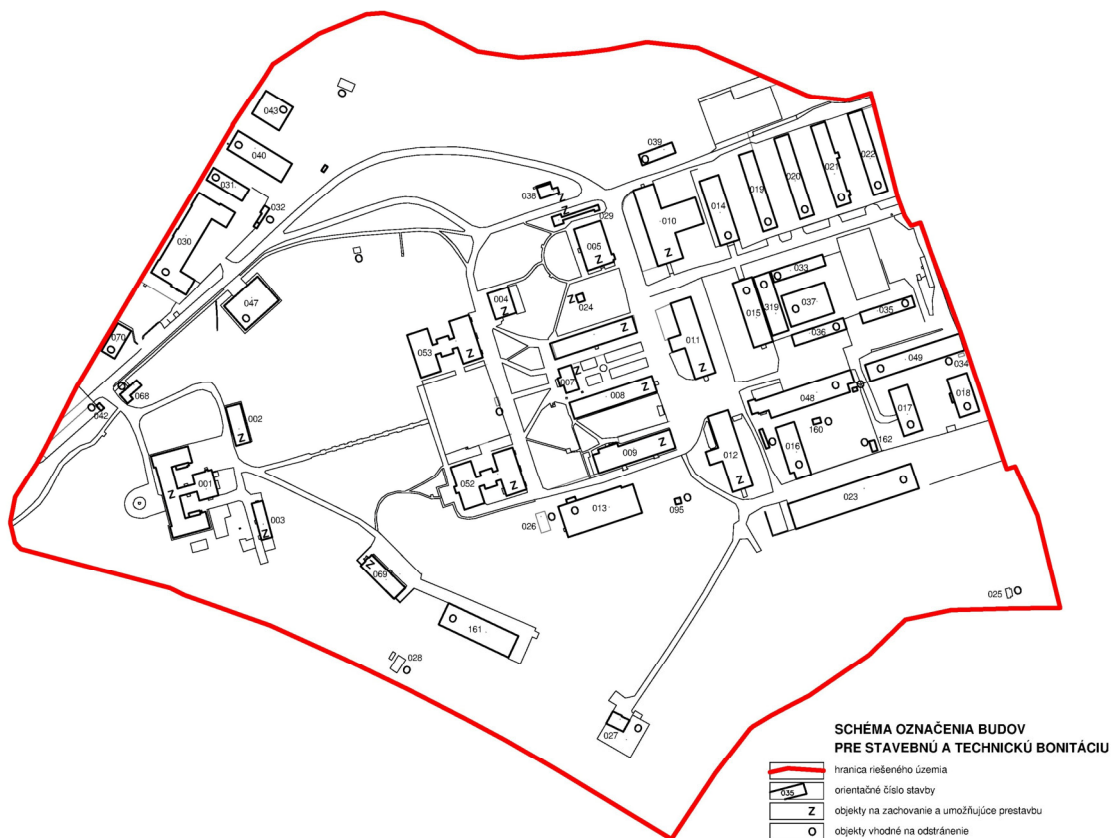
Stavebno-historický vývoj od 19. storočia v lokalite Martinského vrchu je možné zaradiť do 5-tich hlavných stavebných etáp:

1. etapa: koniec 19. storočia (1882-84) – výstavba komplexu kasárenských budov tzv. Šiatortábora
2. etapa: začiatok 90-tych rokov 19. storočia – výstavba troch budov vojenskej nemocnice
3. etapa: začiatok 20. storočia – úprava exteriéru niektorých budov, asanácia kostolíka a objektu lazaretu
4. etapa: medzivojnové obdobie – výstavba nových budov tzv. Štefánikových kasární
5. etapa: druhá polovica 20. storočia – prestavba niektorých objektov, výstavba nových objektov v zadnej časti areálu kasární, úpravy exteriérov a interiérov, dispozície, výmena okenných výplní, nové dlážky, nová krytina a iné.

Historická analýza vývoja a zástavby na riešenom území lokality Martinský vrch je grafickým obsahom výkresu č.5

3.2 Územné podmienky a stav vymedzeného územia **Zástavba a stavebná štruktúra**

Zástavba v areáli kasární mala špecifický účel zameraný na ubytovanie osôb v spoločných ubytovacích priestoroch, zabezpečenie prevádzkových administratívnych potrieb a účelových prevádzkových potrieb pre uskladnenie a manipuláciu s vojenskou technikou v jednoduchých objektoch. Základná spoločenská, stavebná a technická bonitácia jednotlivých stavebných objektov je spracovaná v tabuľkovej prílohe – tab. č. 1. Na podklade stavebného a technického posúdenia jednotlivých objektov ako aj podľa ich spoločenského významu je zástavba definovaná pre zachovanie (rekonštrukciu a prestavbu) alebo pre odstránenie – zástavbu nevhodnú na obnovu a intenzívnu prestavbu z hľadiska jej technického stavu. Pre lepšiu identifikáciu sú jednotlivé objekty vyznačené na obr. č. 4 a vo výkrese č. 4.



Obr. č. 4: schéma označenia budov pre stavebnú a technickú bonitáciu k tab. č.1

Podľa zamerania polohového stavu jestvujúcich objektov – budov nie je identická poloha jednotlivých budov s katastrálnym operátom (viď. výkres č.2 – situácia súčasného stavu riešeného územia). Táto skutočnosť vyvoláva potrebu aktualizácie katastrálneho operátu na podklade nového geometrického plánu dokumentujúceho skutkovú polohu jednotlivých stavebných objektov.

V priestore areálu sa nachádzajú v troch polohách žienijné kryty (podzemný kryt 001 – 003 dva kryty bez označenia). Kryty sú vykreslené polohovo vo výkrese č. 2 – situácia súčasného stavu). V súčasnosti neplnia svoj účel a podľa potreby je možné uvažovať s ich odstránením alebo využitím pre iné technické účely.

Spevnené plochy a dopravná štruktúra

V riešenom území sú zrealizované areálové spevnené cestné komunikácie, manipulačné plochy a chodníky s asfaltovým a v časti betónovým povrchom. Do priestoru a územia areálu bývalých kasární je dopravný vjazd situovaný na jeho západnej strane z Dobšinského ulice. Prístupová komunikácia je v úseku parku rozdelená do dvoch jednosmerných ciest. Povrchová úprava komunikácií a spevnených plôch je nevyhovujúca – je po dobe svojej životnosti, prevažne narušená prerastaním vegetácie cez podložie spevnenej plochy. Všetky spevnené plochy sú odvodnené do okolitého terénu. Polohové rozmiestnenie jestvujúcich spevnených plôch a komunikácií je zdokumentované vo výkrese č. 2 – situácia súčasného stavu riešeného územia.

Technická infraštruktúra

Jednotlivé areálové a verejné rozvody technických sietí sú polohovo informatívne zakreslené vo výkresoch č. 2, 3 a 4 – vo výkrese č. 4 sú vyznačené funkčné rozvody a to verejnej technickej siete a sietí cez ktoré je prepojený jestvujúci areál kasární. Poloha sietí je zakreslená na základe údajov a podkladov bývalého správcu areálu a správcov

jednotlivých sietí. Pre presné polohové zistenie je nutné urobiť polohové vytýčenie jednotlivých sietí v teréne a ich zameranie a skreslenie podľa skutkového stavu.

Elektrifikácia

V priestore areálu je umiestnená transformačná stanica vyhradená iba pre účel bývalých a jestvujúcich kasární. Transformačná stanica je zapojená do systému VN 22kV verejného rozvodu zemným káblovým vedením uloženým pri vstupnej ceste do areálu s prepojením v smere na Dolnozoborskú ulicu. Z transformačnej stanice je urobený vývod 1kV zemným káblom pre zapojenie rozvodov verejného osvetlenia na Jeleneckej a Dobšinského ulici. Areálový NN 1kV vzdušný a zemný káblový rozvod je funkčný pre zapojené prevádzkované objekty, neprevádzkované objekty sú odpojené v rozvodných skriniach. Funkčné sú vedenia cez ktoré je napojený areál nových kasární, objekty pôvodného areálu sú odpojené. V priestore areálu je káblový a vzdušný 1kV rozvod areálového osvetlenia ktorý je z časti nefunkčný (porušený) a v súčasnosti nie je zapojený do odberu.

V priestore ulíc Chrenovská , Dobšinského a Jelenecká sú uložené verejné rozvody 22kV a 1kV káblových vedení a 1kV káblové rozvody verejného osvetlenia.

Telekomunikačný rozvod

Cez riešené územie je vedený funkčný diaľkový telekomunikačný kábel TCKQYPY 50xN0,8 v správe Ministerstva obrany SR. Kábel je vedený cez priestor parku s prepojením do areálu jestvujúcich kasární. V priestore areálu v polohe pri západnom, južnom a východnom oplotení je uložený diaľkový telekomunikačný kábel Orange.

V priestore areálu sú vedené areálové rozvodné telekomunikačné vedenia ktoré sú nefunkčné – nie sú zapojené do odberu.

V priestore ulíc Chrenovská , Dobšinského a Jelenecká sú uložené verejné telekomunikačné rozvody rôznych prevádzkovateľov (Satro, Orange, Telecom a pod.) .

Plynofikácia

Územím areálu v severnej polohe pozdĺž Jeleneckej ulice prechádza verejné plynofikačné STL potrubie v profile DN200. V areáli sú umiestnené areálové prípojky jednotlivých objektov a to STL plynová prípojka k objektu č. 10 z Jeleneckej ulice, STL plynová prípojka k objektu č. 01 z Chrenovskej cesty a STL plynová prípojka k pôvodnému objektu kotolne č. 13 respektíve k objektu regulačnej stanice plynu č. 26. Areálové STL plynové prípojné rozvody sú v súčasnosti nefunkčné – odpojené.

V polohe Chrenovskej, Dobšinského a Jeleneckej ulice sú uložená STL plynové verejné vedenia.

Teplofikácia

Prevádzkové objekty č. 08, 09, 11 a 12 boli zásobované teplom a teplou úžitkovou vodou z centrálnej plynovej kotolne cez tepelný kanálový rozvod. Kotolňa a teplovodné rozvody sú v súčasnosti nefunkčné. Objekty č. 01 a 10 boli vykurované z vlastných lokálnych domových kotolní na zemný plyn. Ostatné objekty boli vykurované z vlastných zdrojov – lokálnym kúrením alebo kotolní na tuhé palivo. Skladové a garážové prevádzkové objekty neboli vykurované.

Vodovod

Do areálu bývalých kasární sú vyvedené dve vodovodné prípojky ukončené vodomernou zostavou v šachtách za oplotením areálu. Vodovodná prípojka na Dobšinského ulici zabezpečuje napojenie na vodovod objekty č. 01, 30, 31, 40, 43, 69 a 161. V súčasnosti je odstavená mimo prevádzky, vodovodný areálový rozvod je poškodený, jeho využitie si vyžaduje rekonštrukciu respektíve výmenu. Vodovodná prípojka na Jeleneckej ulici zabezpečuje pripojenie objektov č. 04 – 16, objektov č. 19 – 21 a objektov č. 48,49,52 a 53 a súčasne je prepojovacím rozvodom do areálu jestvujúcich kasární. V súčasnosti sú jestvujúce pripojenia k objektom v areály bývalých kasární odpojené a funkčný je len vodovodný rozvod prepojujúci areál jestvujúcich kasární. Odpojené areálové rozvody sú v nevyhovujúcom technickom stave a vyžadujú si rekonštrukciu alebo výmenu.

Vymedzené územie sa nachádza v I. tlakovom pásme miestneho verejného vodovodu. Rozvody verejnej vodovodnej siete sú uložené v priestore ulíc Dobšinského a Jelenecká.

Kanalizácia

V priestore areálu bývalých kasární je uložená jednotná areálová kanalizácia vyvedená do vlastnej čistiarne odpadovej vody (ďalej len ČOV) umiestnenej v južnej okrajovej polohe areálu. Pred zaústením do objektu ČOV sú splaškové vody filtrované, splašky sú konzistenčne upravené v kalových čerpadlách pre technológiu biologického čistenia. Kapacita ČOV je 300m³ splaškovej vody denne. Prečistené vody sú vyvedené do kanalizácie DN 500 vyvedenej do rieky Nitra. Súčasný výkon ČOV je vyťažený pre 150 – 180 m³ odpadovej splaškovej vody/deň. Na jestvujúcu ČOV je napojený areál jestvujúcich a prevádzkovaných kasární a bytovej zástavby umiestnenej pri kasárňach na Jeleneckej ulici. Hygienické ochranné pásmo je vymedzené vo vzdialenosti 200 m po obvodě objektu ČOV. Minimálne prevádzkové a ochranné pásmo je stanovené na 50 m po obvodě objektu ČOV. Jestvujúca kanalizácia vo vymedzenom území areálu bývalých kasární nie je v súčasnosti využívaná – ČOV zabezpečuje potrebu jestvujúcich kasární. Funkčný je hlavný zberač areálovej kanalizácie vyvedený do separačnej nádrže, separačná nádrž, ČOV a kanalizačné prepojenie odvádzajúce prečistenú vodu do rieky.

V severnej polohe v území areálu je uložený nový kanalizačný zberač DN 500 ktorý nebol doteraz uvedený do prevádzky. Uložený je v areáli jestvujúcich kasární a prechádza cez vymedzené územie bývalých kasární s napojením do verejného kanalizačného zberača HA. Kanalizačný zberač HA v profile DN 1000 prechádza územím areálu v severnej polohe pozdĺž Jeleneckej ulice. V priestore Jeleneckej ulice je uložený verejný kanalizačný zberač H v profile DN 600. V Dobšinského ulici je uložená časť verejného kanalizačného zberača HA v profile DN 1000. V priestore Dobšinského ulice je uložená aj verejná uličná kanalizácia v profile DN 300. V priestore Chrenovskej ulice je uložená verejná uličná kanalizácia v profile DN 500.

Vo vymedzenom a ani v širšom území nie je uložená žiadna verejná dažďová kanalizácia.

4. OBMEDZENIA STAVEBNÉHO ROZVOJA

Vo vymedzenom území areálu bývalých kasární vplyvajú na organizáciu územia a stavebný rozvoj faktory pamiatkovej ochrany, prírodných prvkov, jestvujúcich funkčných prevádzkových celkov a dopravných vplyvov.

4.1 Zachovanie kultúrnych pamiatok, pamiatkovo chránených území a ich ochranných pásiem

Pamiatkový úrad Slovenskej republiky rozhodnutím č. PÚ-10/717-17/4193 zo dňa 23.7.2010 vyhlásil za národnú kultúrnu pamiatku kasáreň s areálom v Nitre s pamiatkovými objektmi:

Budova veliteľská na parcele č. 4450/72 so súpisným číslom 2881,

Pavilón dôstojnícky I. na parcele č. 4450/73 so súpisným číslom 2880,

Pavilón dôstojnícky II. na parcele č. 4450/79 so súpisným číslom 2882,

Budova obytná I. na parcele č. 4450/78 so súpisným číslom 2885,

Budova obytná II. na parcele č. 4450/79 so súpisným číslom 2886,

Budova obytná III. na parcele č. 4450/80 so súpisným číslom 2887,

Strážnica na parcele č. 4450/67 so súpisným číslom 2877,

Budova hostinca na parcele č. 4450/68 so súpisným číslom 2878,

Kolkáreň na parcele č. 4450/66 so súpisným číslom 2876,

Nemocnica – hlavná budova na parcele č. 4450/54 so súpisným číslom 2868,

Nemocnica - pavilón severný na parcele č. 4450/53 so súpisným číslom 2867,

Nemocnica – pavilón južný na parcele č. 4450/55 so súpisným číslom 2869,

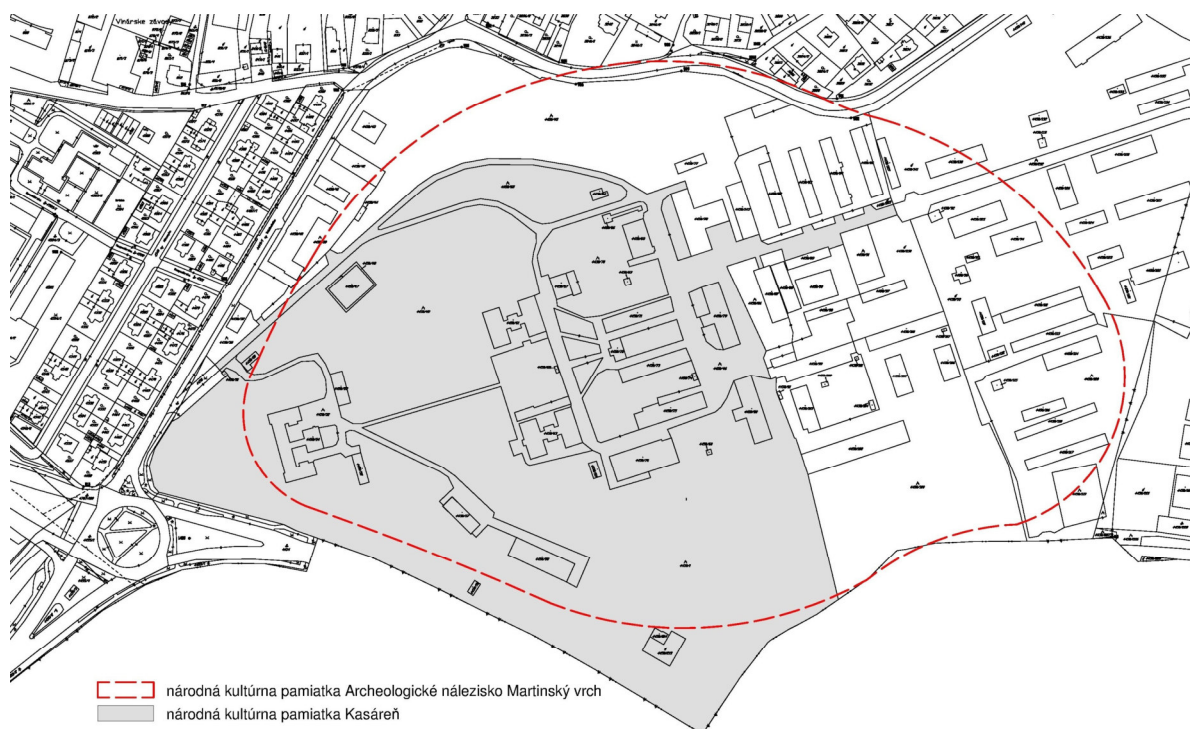
Park na parcelách č. 4450/1, 4450/49, 4450/65, 4450/70 a na parcelách – pozemkoch bez stavby č. 4450/46, 4450/47, 4450/48, 4450/50, 4450/51, 4450/52, 4450/56, 4450/57, 4450/58, 4450/59, 4450/60, 4450/61, 4450/62, 4450/63, 4450/64, 4450/69, 4450/74, 4450/75, 4450/76, 4450/213, 4450/214 nachádzajúcich sa v k.ú. Nitra - Zobor.

Kasáreň je zapísaná v Ústrednom zozname pamiatkového fondu pod číslom 11749/1-13 ako národná kultúrna pamiatka. Pozemky a objekty národnej kultúrnej pamiatky Kasáreň sú na obr. č.5. a vo výkresoch č. 4 a 7.



Obr. 5: Územie a objekty národnej kultúrnej pamiatky Kasáreň

Ochranné pásmo pre územie a objekty národnej kultúrnej pamiatky Kasáreň nie je vymedzené. Pre územie národnej kultúrnej pamiatky Park je vymedzené plošne územie s regulatívom stavebných zásahov a pre časť vymedzeného územia nie sú definované regulatívy stavebných zásahov (viď. obr. č. 5 a výkres č. 4).



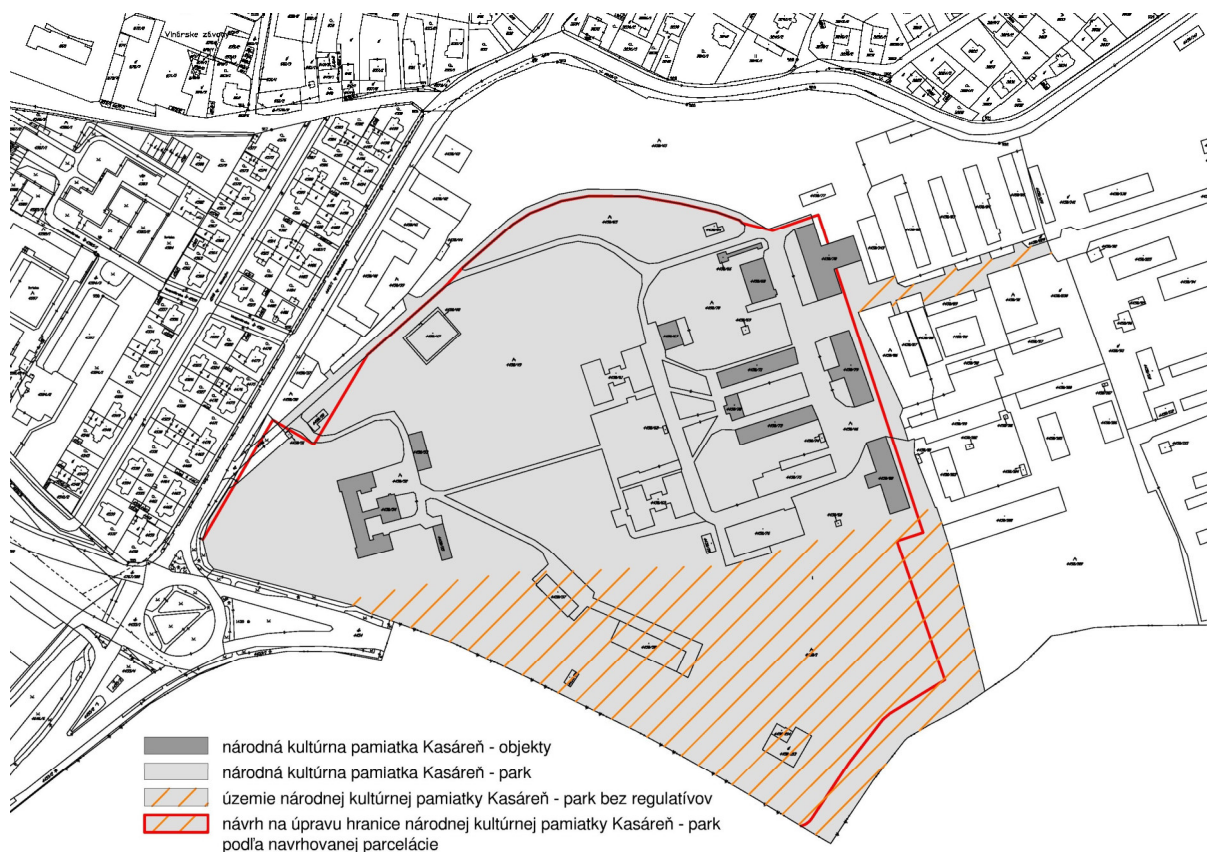
Obr. 6: Územie národnej kultúrnej pamiatky Archeologické nálezisko Martinský vrch

Priestor areálu bývalých kasární sa nachádza v území národnej kultúrnej pamiatky Archeologické nálezisko Martinský vrch zapísané v Ústrednom zozname pamiatkového fondu pod číslom 1056810. Vymedzenie územia národnej kultúrnej pamiatky Archeologické nálezisko Martinský vrch je na obr. č. 6 a vo výkrese č. 4 a 7. Súčasťou vymedzeného územia národnej kultúrnej pamiatky Archeologické nálezisko Martinský vrch je aj nálezisko pôvodných základov románskeho kostolíka sv. Martina.

Pre územie a objekty národnej kultúrnej pamiatky určí Krajský pamiatkový úrad v Nitre svojím rozhodnutím podmienky, pri ktorých je možné vykonávať zámer stavebnej obnovy, prestavby a inej výstavby. Vo vymedzenom území kasární je predpoklad možnosti výskytu archeologických nálezísk zachytávajúcich pozostatky pôvodných osídlení. Podmienky pri ktorých je možné vykonávať zámer stavebnej obnovy, prestavby prípadne inej výstavby svojím rozhodnutím vydá Pamiatkový úrad na podklade stanoviska Archeologického ústavu.

Návrh na úpravu hranice národnej kultúrnej pamiatky Kasáreň

V súvislosti s prehodnotením využitia územia a vymedzenia plôch pre novú zástavbu urbanistická štúdia rieši návrh novej parcelácie územia. V nadväznosti na navrhovanú parceláciu je spracovaný návrh na úpravu hranice vymedzených plôch pre národnú kultúrnu pamiatku Kasáreň – park. Návrh na úpravu hranice je zakreslený v schéme na obr. č. 7 a vo výkrese č. 2c – návrh na úpravu vymedzeného územia NKP Kasáreň – park.



Obr. 7: Návrh na úpravu hranice národnej kultúrnej pamiatky Kasáreň - park

4.2 Prvky prírodného prostredia

Vo vymedzenom území sa nachádza plocha súvislej stromovej zelene ktorá je evidovaná a zapísaná v Ústrednom zozname pamiatkového fondu pod číslom 11749/13 ako národná kultúrna pamiatka Kasáreň – park. Na týchto plochách sa požaduje regulovať zachovnú a obnovnú činnosť so zameraním na formovanie parkového priestoru s jeho začlenením do urbanistickej štruktúry ostatného riešeného územia.

Pre uvedenú požiadavku je nutné urobiť základnú údržbu pre odstránenie náletových porastov a následne zabezpečiť inventarizáciu jestvujúcej zelene (porastov) a na jej podklade urobiť návrh pre zachovanie jednotlivých porastov a nutný výrub nevyhovujúcich porastov a stanoviť podmienky pre ochranu, údržbu a verejné užívanie priestorov. V následnom štádiu bude nutné vypracovať projekt sadovej – záhradnej úpravy s cieľom riešiť prvky terénnej úpravy, drobnej architektúry a technickej infraštruktúry (parkové osvetlenie, závlaha a pod.)

Nie menej podstatným je doriešiť majetkový vzťah k vlastníctvu vymedzených pozemkov parku a stanoviť správcu plôch verejnej zelene a prvkov verejných priestorov.

4.3 Funkčné a prevádzkové celky

Vo vymedzenom území sa nachádza zariadenie a funkčná prevádzka lokálnej biologickej čistiarne odpadovej vody (ďalej len ČOV), ktorá zabezpečuje čistenie splaškových vôd z jestvujúcej prevádzky areálu kasární. Prevádzka čistiarne má stanovené hygienické ochranné pásmo vo vzdialenosti 200 m po obvode objektu ČOV a prevádzkové pásmo 50 m po obvode objektu ČOV. Ochranné pásma limitujú stavebné a funkčné využívanie plôch pozemkov do ktorých zasahujú. Prevádzka ČOV nie je vhodná na zachovanie v riešenom území a jej zrušenie je podmienené prepojením areálovej kanalizácie na verejnú kanalizáciu – v danom území prepojenie do zberača H.

Cez vymedzené územie v jeho severnej okrajovej polohe je uložený verejný rozvod kanalizačného zberača HA v profile DN1000, STL plynovodu DN200, VN 22kV vedenia do areálovej TS a prípojného 1kV vedenia verejného osvetlenia umiestneného na Jeleneckej a Dobšinského ulici. Poloha sietí limituje stavebnú využiteľnosť pozemkov v tejto časti areálu a vyvoláva potrebu prekládky uvedených sietí do verejného priestoru Dobšinského a Jeleneckej ulice. Prekládka uvedených sietí je vyvolanou investíciou pre stavebnú činnosť na pozemkoch v tejto časti územia.

4.4 Dopravné vplyvy

Stavebný rozvoj vo vymedzenom území v kontakte s Dobšinského a Jeleneckou ulicou podmieňuje úpravu parametrov jestvujúcej komunikácie (rozšírenie cestného telesa, zelených pásov a chodníkov) záberom plôch z vymedzeného areálu bývalých kasární.

Stavebný rozvoj vo vymedzenom území je determinovaný realizáciou novej cestnej miestnej prepojovacej komunikácie polohovo trasovanej tak, aby z tejto komunikácie bolo možné zabezpečiť dopravné vstupy do riešeného územia ale aj do priestorov areálu jestvujúcich kasární. Polohové riešenie trasy novej prepojovacej komunikácie podmieňuje úpravu hranice vymedzeného územia a čiastočný záber (o výmere 4010 m²) do pozemkov areálu jestvujúcich kasární. Tento zámer je podmienený dohodou s vlastníkom pozemkov – Ministerstvom obrany SR. Rozsah záberu z pozemkov areálu jestvujúcich kasární je graficky vyjadrený na obr. č. 1 a 3 a vo výkresoch č. 2a.

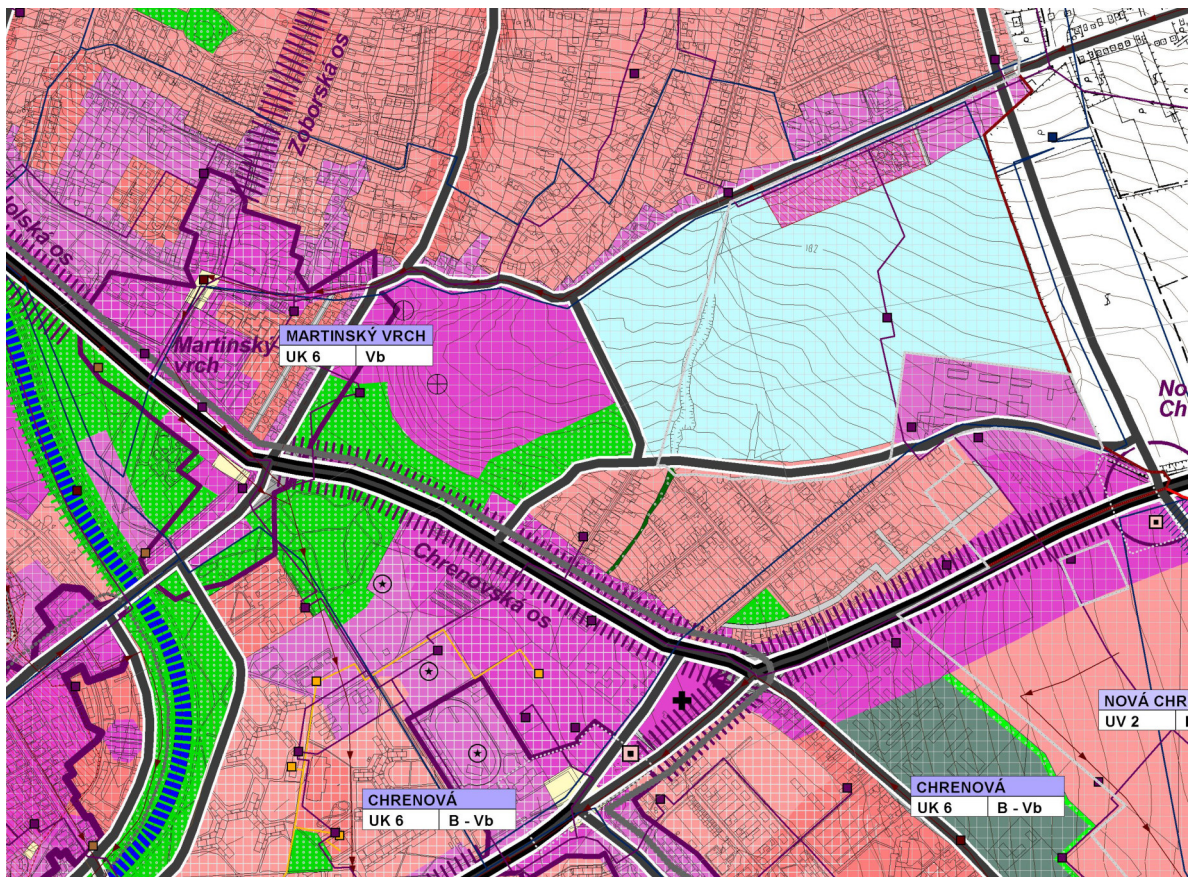
Vymedzené územie areálu bývalých kasární spadá do ochranných pásiem letiska Janíkovce v ktorom sú legislatívne dané obmedzenia výškového umiestnenia stavieb. Ochranné pásma letiska nad vymedzeným územím definujú pásmo výškového obmedzenia stavieb vymedzené prekážkovými rovinami letiska Janíkovce a to jeho šikmou prekážkovou rovinou vzletového a približovacieho priestoru, bočnej prechodovej prekážkovej roviny a kuželovej prekážkovej plochy a stanovené výškové obmedzenia stavieb, zariadení, stavebných mechanizmov, porastov a pod. v rozmedzí 180 – 200,00 m.n.m. B.p.v.. Všetky obmedzujúce pásma ochrany Letiska Janíkovce zasahujúce nad vymedzené územie bývalého areálu kasární sú zakreslené vo výkrese č. 4 a 7.

5. PODMIENKY VYPLÝVAJÚCE Z ÚPNO NITRA A JEHO ZÁVÄZNEJ ČASTI

Urbanistická koncepcia:

Podľa koncepcie ÚPNO mesta Nitra sa územie kasární nachádza v území priestorovo-funkčného celku mestského typu – Martinský vrch. Spodná (t.j. západná) okrajová časť je včlenená do územia vymedzeného ako urbanistické centrum mestského významu v lokalite

Martinský vrch. Chrenovská cesta je definovaná ako urbanistická mestská os – Chrenovská os.



Obr. 8: Grafická časť riešeného územia v ÚPNO mesta Nitra jeho ZaD č.3

V rámci ZaD č.3 ÚPNO mesta Nitra bola schválená zmena funkčného využitia plôch na území areálu bývalých kasární pod Zoborom pre účel vybavenosti a urbánnej ekostabilizujúcej zelene s príslušnou dopravou a technickou vybavenosťou. Funkčné plochy vybavenosti sú definované pre účelové prevádzky kultúry, vedy, školstva (v západnej časti areálu) a ostatnej vybavenosti (vo východnej časti areálu) vo forme uličnej voľnej zástavby do 4 nadzemných podlaží. Súvislé plochy urbánnej ekostabilizujúcej zelene sú definované v západnej a južnej okrajovej polohe areálu.

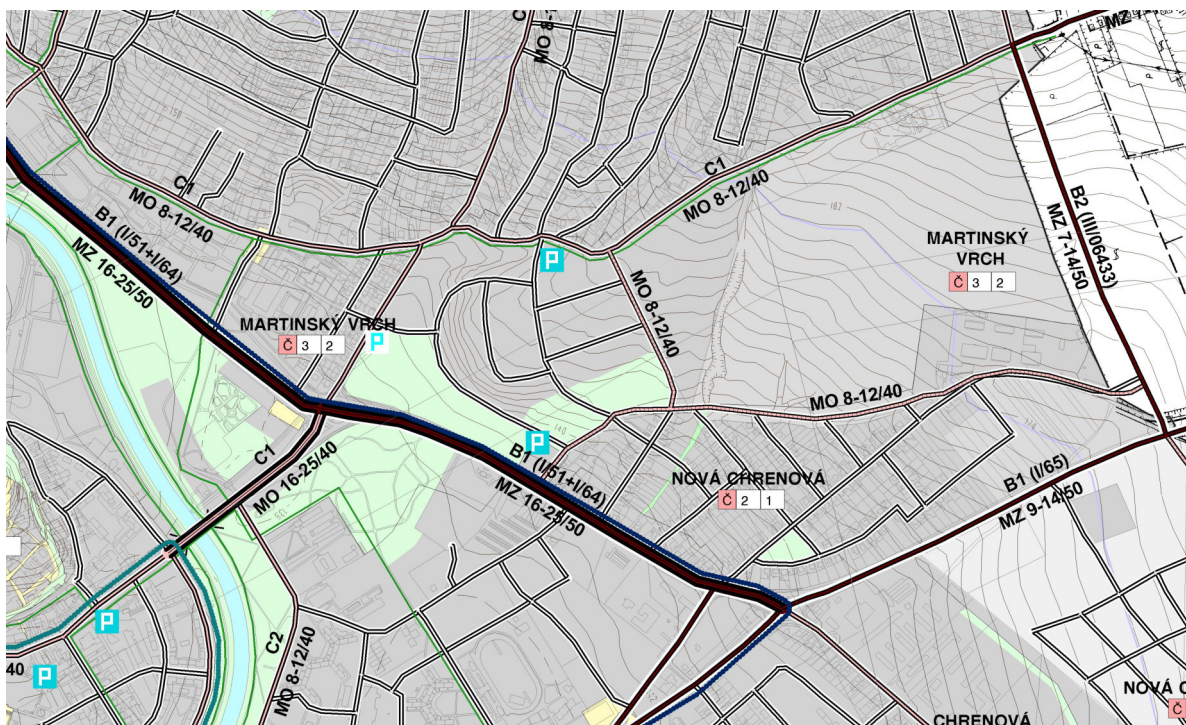
Dopravná koncepcia:

V dopravnej koncepcii ÚPNO mesta Nitra nie sú cez vymedzené územie vedené nadradené dopravné trasy, po obvode územia sa nachádzajú miestne cestné komunikácie:

- v polohe Chrenovskej ulice je definovaná zberná komunikácia s funkčným významom B1 v kategórii MZ 16-25/50, pričom táto komunikácia má význam cesty 1. triedy s označením I/51 a I/64;
- v polohe ulíc Dobšinského a Jelenecká je definovaná obslužná komunikácia s funkčným významom C1 v kategórii MO 8-12/40;

V dopravnej koncepcii sú na obvode vymedzeného územia kasární navrhované nové prepojujúce trasy miestnych obslužných komunikácií s funkčným významom C1 v kategórii MO 8-12/40. V rámci vymedzeného územia budú riešené obslužné a prístupové komunikácie vo funkčnej triede C3 v parametroch podľa reálnej potreby. V rámci vymedzeného územia sú definované verejné parkovacie plochy s prístupom z ulíc Jelenecká, Dobšinská a Chrenovská.

Z hľadiska všeobecných podmienok je v ÚPNO mesta Nitra definovaná požiadavka na zabezpečenie normových kapacít parkovacích a garážových stojísk pre jednotlivé konkrétne stavené zámery v rámci vlastného pozemku alebo stavby.



Obr. 9: Grafická časť výkresu dopravy v ÚPNO mesta Nitra jeho ZaD č.3

Koncepcia vodného hospodárstva:

V polohe Jeleneckej ulice na strane areálu kasární je navrhované vedenie prepojovacieho skupinového vodovodu Gabčíkovo, vodovod v profile DN 600 z vodojemu Nitra - Nitrianske Hrnčiarovce s pripojením na Ponitriansky skupinový vodovod v lokalite Šindolka.

V štádiu predprojektovej prípravy bude nutné prehodnotiť kapacity a rozvody areálovej kanalizačnej siete, vyhodnotiť technický stav areálovej kanalizácie a riešiť nové verejné uličné kanalizačné zberače ako aj navrhnúť spôsob riešenia likvidácie povrchových dažďových vôd a splaškových odpadových vôd.

Energetika:

Bude nutné zhodnotiť stav elektrifikačnej siete na území vymedzeného areálu a navrhnúť systém verejných elektrifikačných rozvodov a systém osvetlenia verejných priestorov.

V rámci reštrukturalizácie areálu prestavby, a výstavby nových objektov sa predpokladá lokálne zásobovanie teplom z vlastných domových kotolní.

V danom území v ÚPNO mesta Nitra neboli vymedzené žiadne verejnoprospešné stavby alebo stavby mestského záujmu. V území sa nenachádzajú plochy poľnohospodársky využívaného pôdneho fondu a ani plochy lesného pôdneho fondu.

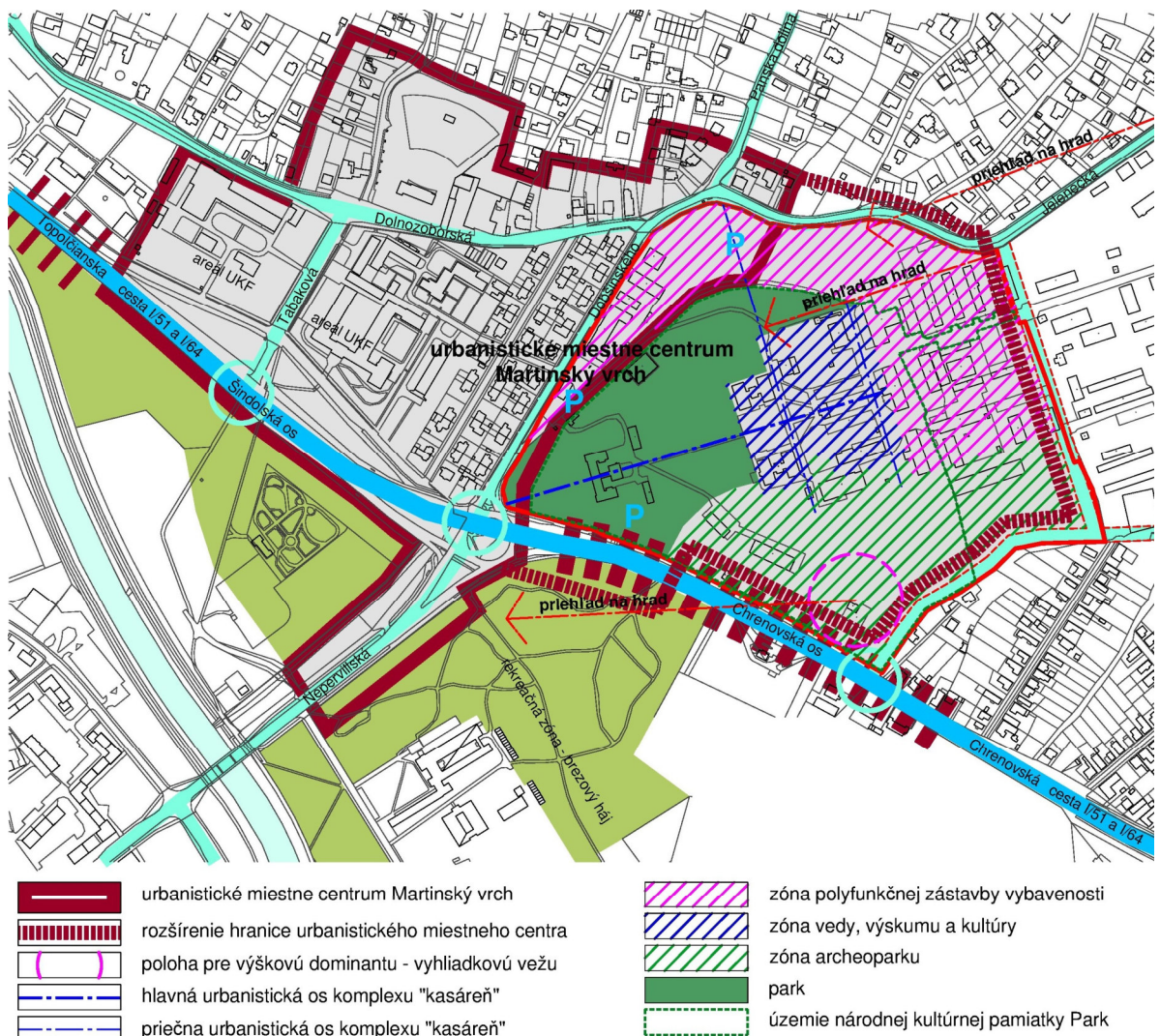
6. KONCEPCIA A STRATÉGIA ROZVOJA ÚZEMIA

Základné koncepcné zámery pre rozvoj vymedzeného územia areálu bývalých kasární predpokladajú :

- otvoriť areál a zapojiť jeho územie do urbanistickej štruktúry mesta – formovať centrum mestského významu v lokalite Martinský vrch na plochách jestvujúcej mestskej vybavenosti a na ploche bývalého areálu kasární;
- dopravne zapojiť riešené územie do štruktúry miestnych mestských komunikácií – vytvoriť nové dopravné prepojenie pre dopravnú obsluhu územia v polohe na obode riešeného územia – prepojovacia komunikácia medzi ulicami Jelenecká a Chrenovská;
- rešpektovať danosť historického objektu v západnej časti územia a peší nástup do priestoru na návrší cez parkovú zeleň;
- koncipovať polohu hlavnej nástupnej urbanistickej osi v polohe od križovatky Dobšinského – Jelenecká otvoreným podchodom a prechodom v navrhovanej zástavbe

- do územia pôvodnej zástavby NKP Kasáreň a do navrhovaného komplexu archeoparku;
- zachovať historický významový kontext daného územia a vytvoriť podmienky pre prezentáciu kultúrneho dedičstva a tradície na území mesta Nitra formou prezentácie archeologických nálezov v priestore navrhovanom s významom archeoparku a na vymedzenom území národnej kultúrnej pamiatky „Kasáreň“;
 - v polohe Dobšinského a Jeleneckej ulice sformovať spoločenskú a komerčnú zónu v kompaktnej zástavbe s preferenciou zložiek školstva, polyfunkcie zložiek vybavenosti obchodu, služieb, kultúry, prechodného ubytovania a doplnkového trvalého bývania s vytvorením prechodov do zóny parku a centrálného vstupného priestoru do „historickej“ časti územia na Martinskom vrchu;
 - v polohe pôvodnej historickej zástavby sformovať zónu s kumuláciou prevádzok zameraných na vedu, výskum a prezentáciu histórie miesta s prepojením na územie vymedzené pre špecifický účel prezentácie archeologických nálezov a spôsobu života v 9. storočí – tzv. archeopark;
 - východnú časť areálu riešiť ako polyfunkčnú zónu pre zložky vybavenosti a prechodného alebo trvalého bývania.

Základná koncepčná schéma je graficky vyjadrená na obr. č.10 a vo výkrese č.1 – širšie územné vzťahy.



Obr. 10: Koncepcia územia a začlenenia areálu do miestneho centra Martinský vrch

Rozvojové tendencie vymedzeného územia nie sú viazané na potreby vyplývajúce demografického alebo momentálneho hospodárskeho rozvoja mesta. V meste Nitra je pravdepodobnosť zvyšovania podielu migračného prírastku a zvýšenej návštevnosti cielenej za potrebou vybavenosti čo môže byť dôsledkom budúceho hospodárskeho rastu mesta a jeho okolia na základe nasledovných predpokladov:

- možných budúcich investícií najmä v oblasti priemyselnej výroby v lokalite priemyselného parku - možné umiestnenie nových priemyselných areálov v rámci ktorých sa bude koncentrovať primeraný ľudský potenciál,
- možný nárast miery migrácie do mesta Nitra predstavuje jeho charakter krajského mesta a centra nitrianskeho regiónu čo vyvoláva podporovaný príchod vybavenostných a výrobných aktivít do mesta Nitra (priemyselná výroba tzv. čistého charakteru, veľkoobchodné a skladové prevádzky, veľkokapacitná komerčná vybavenosť a pod.),
- v súvislosti s proklamovanou snahou mesta Nitra o rozvoj univerzitného školstva na území mesta, t.j. cieľavedomá podpora univerzitného školstva a tým aj potencionálny možný dopyt po rozšírení prevádzok vyššieho školstva,
- historický a dejinný význam mesta Nitra a jeho podmienky pre rozvoj v oblasti cestovného ruchu so zameraním na prezentáciu pamätihodností a histórie mesta a jeho okolia pre slovenských a zahraničných návštevníkov.

Na základe uvedených predpokladov môže dôjsť k nárastu obyvateľstva a k rastu potreby vyššej špecificky zameranej vybavenosti v meste Nitra. Mesto Nitra ako centrum regiónu musí pripravovať podmienky pre možný rast mesta a formovať štruktúru vybavenosti pre širšie a špecifické využitie miestnych a mestských obyvateľov ako aj pre návštevníkov mesta.

Možnosti prezentácie archeologických pamiatok

Nitra je symbol Veľkomoravskej ríše, miesto v ktorom sú korene stredodunajského kresťanstva. Je to naozaj tak? Je Nitra v skutočnosti matkou slovenských miest? Letný pohľad dnešného návštevníka mesta o tom asi nepresvedčí. Z veľkej časti zničené Staré mesto, s obmedzeniami prístupný hrad či absencia vyhladkových trás neodrážajú jej skutočný význam. Pod takýmto zdanlivo nepríťažlivým obalom je v skutočnosti skryté množstvo unikátnych dokladov a indícií o význame nitrianskeho priestoru vo viac, alebo i menej vzdialenej minulosti. Najväčšmi sa o získavanie týchto informácií zaslúžila archeológia. Na tomto relatívne malom priestore evidujeme azda najväčší počet prebádaných archeologických lokalít na kilometer štvorcový v strednej Európe. Stovky záznamov v archívoch Archeologického ústavu SAV, tisíce známych archeologických nálezov, množstvo zverejnených odborných textov potvrdzujú, že Nitra a jej zázemie tvoria jeden unikátny celok s obrovským množstvom archeologických nálezísk a nálezov. Napriek tomu dnes v podstate verejnosti nie je k dispozícii ani jedno zrekonštruované archeologické nálezisko.

Ku kľúčovým lokalitám Nitry patrí lokalita Martinský vrch kde v priestore bývalých kasární pod Zoborom bolo veľkomoravské hradisko. V tejto lokalite sú odkryté základy dvoch kostolov – románskeho a pod ním veľkomoravského. Pôvodne románsky kostol, stojaci až do začiatku 20. storočia, mal obdĺžnikový pôdorys a podkovovitú apsidu. Pod románskym kostolom sa pôvodne nachádzal kostol veľkomoravský, s pravouhlou apsidou. Tento kostol bol výrazne väčší oproti neskoršie postavenému kostolu. V súčasnosti je možné zrealizovať otvorenie celého pôdorysu kostola, respektíve jeho zachovaných častí pre trvalú prezentáciu tejto dôležitej pamiatky. V južnej a západnej polohe územia bývalých kasární, na plochách kde boli archeologickým prieskumom objavené prvky pôvodného osídlenia z 9. storočia a staršie je vhodné vytvoriť skanzen archeologických nálezov, respektíve archeopark, ktorý by bol prezentačným miestom histórie daného miesta a mesta Nitra a v určitej forme aj oddychovou zónou Nitranov a návštevníkov mesta. Priestor v západnej časti tohto územia sa môže stať prezentačným miestom historickej rekonštrukcie pôvodného osídlenia a obydlí remeselníckej osady a archeologických nálezov z obdobia 9. storočia. Môžu byť prezentované repliky obydlí, remeselníckych dielní, hospodárskych

objektov a pôvodné prvky remeselníckej (alebo roľníckej) osady podľa zistených archeologických nálezov priamo na tejto lokalite, alebo na iných významných náleziskách v regióne mesta. Návštevník by si mohol prezrieť reliktov zostatkov pôvodného kostola z doby veľkomoravskej, priestorovú projekciu kostola a jeho vývojových etáp, oboznámiť sa s históriou a významom miesta Martinský vrch, ale aj s významnými lokalitami na území mesta Nitra a jeho okolia, vstúpiť cez repliku rekonštrukcie pôvodného opevnenia hradiska a vstupnú bránu do hradiska do priestoru predhradia, prezrieť si fragmentálne repliky typov opevnení slovanských hradísk, strážnej veže, vstúpiť do keltského či germánskeho domu, poprechádzať sa po staroslovanskej osade a prezrieť si nálezy odokrytých pohrebísk. Pri rôznych spoločensky a historicky významných výročiach a kultúrnych podujatiach ale aj pravidelných akciách bude možné prezentovať rôzne dávne remeslá a techniky (tkáčstvo, kováčstvo, sklárstvo atď.) výjavy do života našich predkov. Je to voľný priestor prezentácie historickej kultúry a tradície pre rôzne spoločenské, záujmové a tvorivé skupiny, občianske združenia a nadácie. V priestore areálu archeoparku je možné zrealizovať depozit archeologických nálezov a priebežne približovať najnovšie výsledky archeologických výskumov v regióne a na Slovensku odbornej a laickej verejnosti. Takýto priestor môže byť miestom, ktoré poskytne odborným skupinám v oblasti archeológie podmienky odborné semináre, praktické vzdelávanie, aplikovanú vedu a výskum.

Prezentáciu historického kultúrneho dedičstva je možné zamerať na obdobie 9. storočia a Veľkej Moravy ale parciálne je možné prezentovať širší historický vývoj. Taktiež je možné prezentovať rôzne formy hmotnej kultúry. Uvádzame širšiu štruktúru prezentačných možností:

- vývoj osídlenia od doby kamennej až po osídlenie v stredoveku (príchod Slovanov, Slovania a Avari, Veľká Morava a kresťanstvo, starí Maďari, Nitra – jedno z najdôležitejších centier Uhorského kráľovstva, stredoveké mesto);
- prezentácia najdôležitejších hradísk v jednotlivých úsekoch ich vývoja (Zobor, Lupka, Martinský vrch, Žibrica, Tríbeč, Krnča, Lysec, Medvedí vrch, Javorový vrch ... – priestorové makety, modely a vo vybraných prípadoch aj modelové rekonštrukcie;
- história budovania sakrálnych objektov, modely významných sakrálnych objektov v rôznych etapách ich vývoja;
- mesto Nitra z historických prameňov – informácie a údaje o Národných kultúrnych pamiatkach a archeologických náleziskách na území mesta a v jeho okolí s informačnou mapou.

Pre realizáciu zámeru vytvorenia priestoru pre prezentáciu našej histórie je nevyhnutná spolupráca mesta Nitra, regionálnych inštitúcií (Nitrianskeho samosprávneho kraja), štátnych inštitúcií (Ministerstva kultúry SR), inštitúcií ochrany pamiatok (Pamiatkového úradu SR, Krajského pamiatkového úradu, Archeologického ústavu SAV) ale aj podpora súkromnej spoločenskej sféry (podnikatelia a skupiny zanietenej verejnosti) pre upevnenie kultúrnej príslušnosti. Realizovaný zámer archeoparku v kontexte s dnes prístupnými pamiatkami na území mesta by v Nitre v priebehu 3-5 rokov mohol vzniknúť unikátny kultúrny, historický a náučný celok, ktorý by Nitre mohli závidieť mnohé stredoeurópske mestá.

Je isté, že realizácia takéhoto zámeru spätne podporí rozvoj múzeí a historicky hodnotných nehnuteľností v meste a Nitra sa tak môže zaradiť medzi významné centrá cestovného ruchu cielenej prezentácie slovenskej a stredoeurópskej histórie a tým bude pútať záujem návštevníkov zo Slovenska i zo zahraničia.

6.1 Obnova, prestavba, asanácie a postupnosť stavebného rozvoja

Vo vymedzenom území bývalých kasární bola v rámci analýzy územia spracovaná základná stavebná a technická bonitácia jednotlivých objektov (viď. kapitola 3.2) na základe ktorej sú v návrhu určené objekty na zachovanie, obnovu a prestavbu a objekty z hľadiska nevyhovujúceho stavebno-technického stavu, nevhodnosti na prestavbu a efektívnosti

využitia pozemku určené na postupnú asanáciu v etape výstavby reálnych stavebných zámerov na vymedzených stavebných pozemkoch.

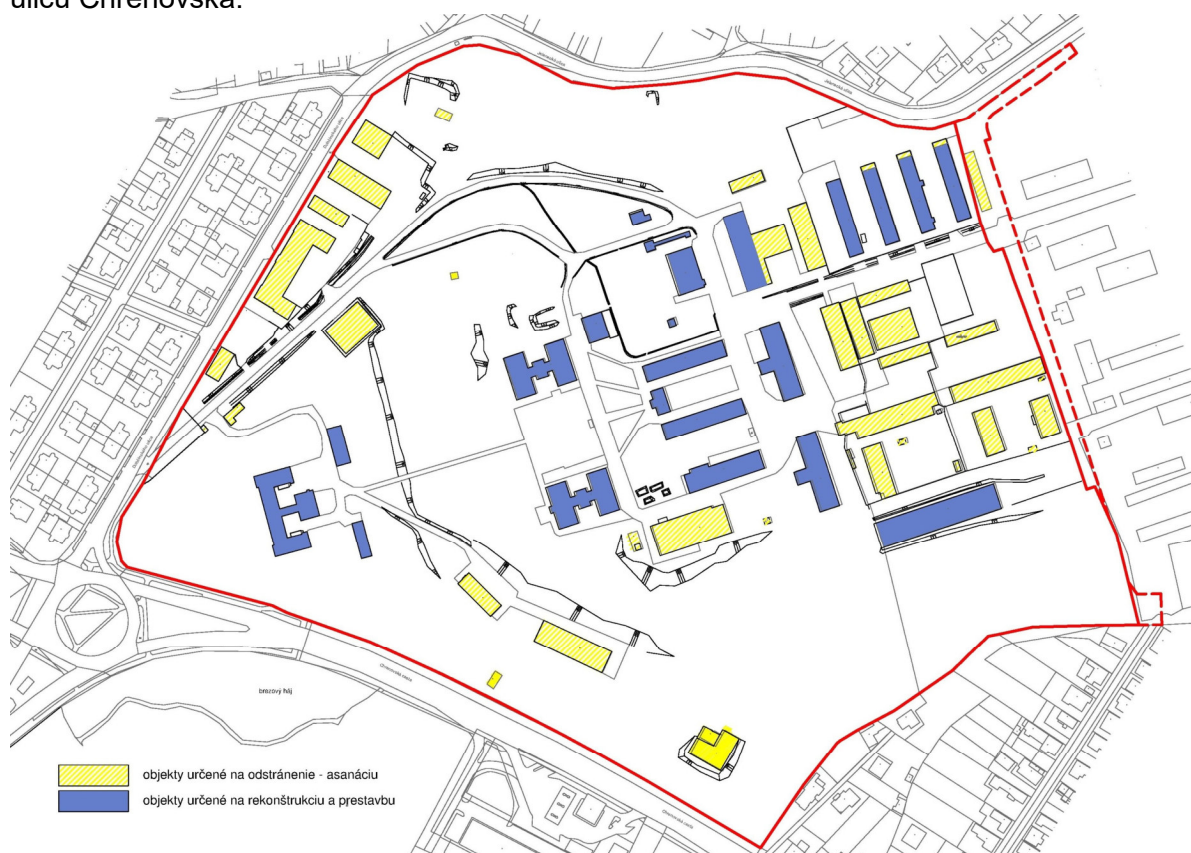
Objekty evidované ako národné kultúrne pamiatky (popisné č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 29) predpokladajú záchovnú a obnovnú činnosť (viď. výkres č.7). Objekty, ktoré nie sú evidované ako národné kultúrne pamiatky, ale sú z hľadiska stavebného a technického stavu v dobrom alebo vyhovujúcom stave (popisné č. 9, 38, 52, 53), sú zachované a určené na rekonštrukciu, prestavbu a dostavbu. Ostatné objekty sú prevažne v nevyhovujúcom a zlom stavebnom a technickom stave alebo svojim stavebným riešením neumožňujú efektívnu prestavbu alebo využitie pozemku. Tieto objekty sú určené na odstránenie postupne v štádiu pred realizáciou novej výstavby na vymedzených stavebných pozemkoch. Objekty určené na odstránenie sú zakreslené vo výkrese č. 7 – výkres priestorovej a funkčnej regulácie. V schéme sú objekty na odstránenie vyznačené na obr. č. 11.

Časovú postupnosť a poradie stavebného rozvoja predpokladá:

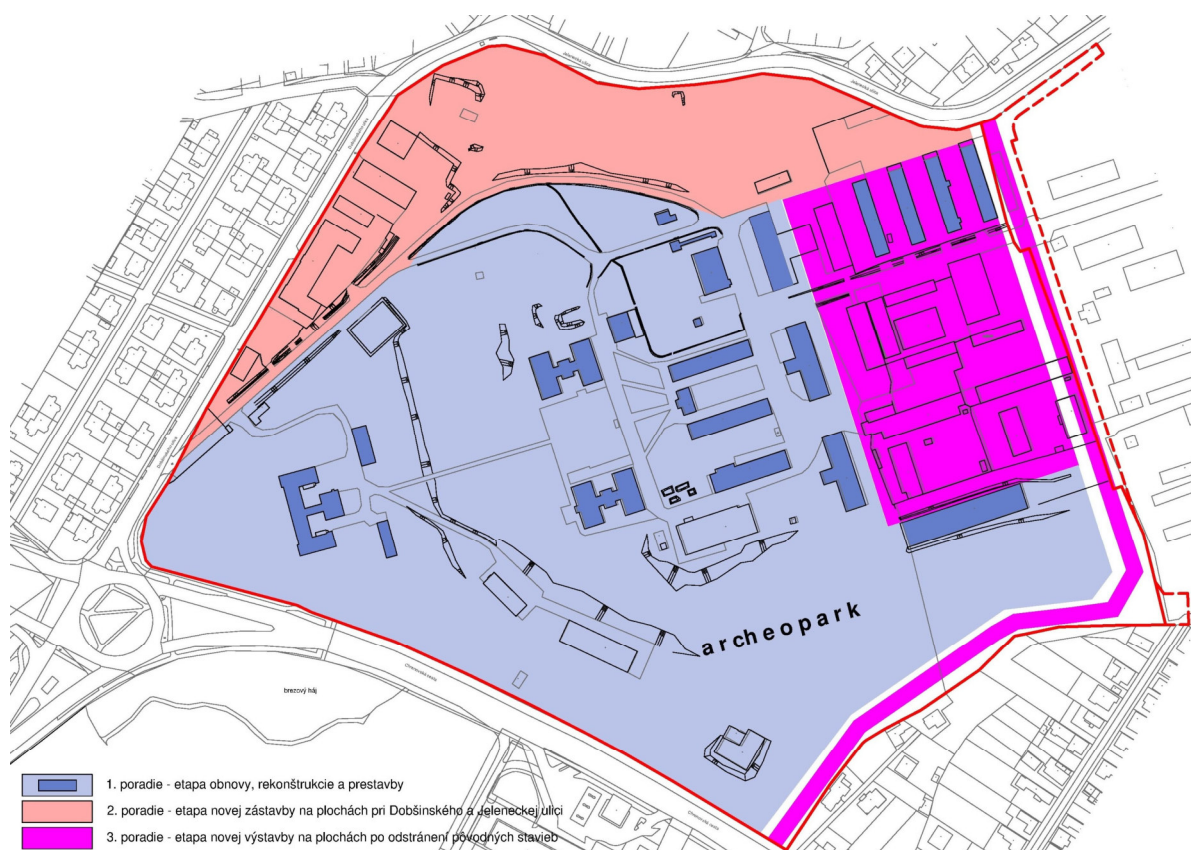
v prvom poradí - realizáciu záchovnej a obnovnej činnosti zameranej na rekonštrukciu a prestavbu existujúcej zástavby v území vyhlásenej národnej kultúrnej pamiatky „Kasáreň“. V tejto etape je možné realizovať aj úpravu parku a výstavbu priestoru navrhovaného archeoparku;

v druhom poradí - následne (ale je možná aj súbežná realizácia s 1. etapou) sa predpokladá nová výstavba na nezastavaných plochách a následne na plochách uvoľnených po odstránení nevyhovujúcich stavieb v polohe pri Dobšinského a Jeleneckej ulici, ako prirodzené rozširovanie mestskej štruktúry v kontinuálnej väzbe na zastavané územie. V tejto etape je nutné zrealizovať úpravu parametrov Dobšinského a Jeleneckej ulice;

v treťom poradí – v tejto etape sa predpokladá prestavba a nová výstavba na zastavaných plochách územia, ktoré budú uvoľňované pre novú výstavbu postupnou asanáciou nevyhovujúcej zástavby a tiež realizácia prepojovacej komunikácie z ulice Jelenecká na ulicu Chrenovská.



Obr. 11: Objekty určené na obnovu, prestavbu a odstránenie



Obr. 12: Návrh postupu stavebného rozvoja

Jednotlivé etapy zástavby môžu byť realizované aj súbežne v závislosti na podmienkach a polohách kde budú vytvorené územno-technické podmienky pre výstavbu. Vo vymedzenom území bývalých kasární je stavebný rozvoj limitovaný územno-technickými podmienkami chýbajúcej verejnej dopravnej a technickej infraštruktúry. Prvky verejnej dopravnej a technickej infraštruktúry v riešenom území je nutné zabezpečiť v prvom poradí alebo v súbehu s pripravovanou výstavbou v príslušnej etape v rámci prípravy územia. V schéme je predpokladaná etapizácia stavebného rozvoja vyjadrená na obr. č. 12.

6.2 Členenie územia – návrh parcelácie pre zástavbu a verejné priestory

Vo výkrese č. 2b je návrh parcelácie pre jestvujúcu a novú zástavbu a navrhované verejné priestory. Navrhovaná parcelácia zohľadňuje navrhované funkčné a priestorové využitie pozemkov a je podkladom pre vlastnícke usporiadanie pozemkov viazaných k budovám a stavbám. Navrhovaná parcelácia vymedzuje pozemky k stavbám – zastavané alebo zastavateľné stavebné pozemky a pozemky verejných priestorov – nezastavateľné pozemky (plochy pre verejnú komunikáciu - ulice, námestia a plochy pre verejnú a parkovú zeleň), špecificky je vyčlenená parcelácia pre areál archeoparku.

6.3 Urbanistický návrh

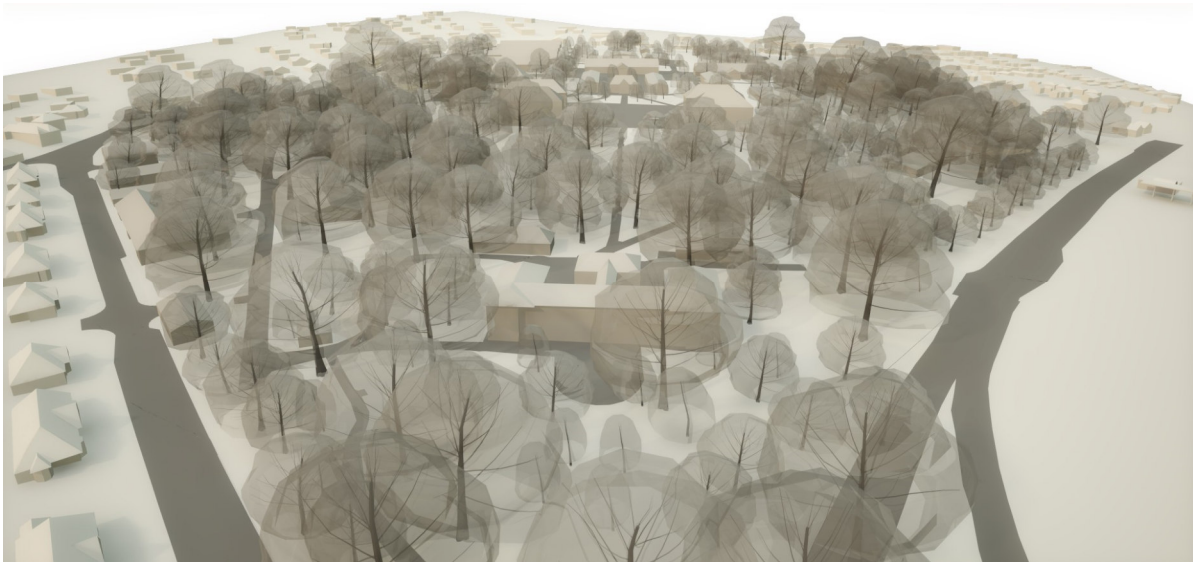
Vo výkrese č. 6 - návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania riešeného územia je vyjadrením urbanistickej štruktúry vymedzeného územia v generovanej forme základného priestorového usporiadania zástavby. Ideové hmotové a priestorové usporiadanie riešeného územia je dokumentované formou vizualizácie – vizualizačné pohľady sú obsahom grafickej prílohy v kapitole 12 v závere tejto textovej časti. Porovnanie stavu a návrhu priestorovej štruktúry riešeného územia je prezentované formou nižšie dokumentovaných vizualizačných pohľadov.



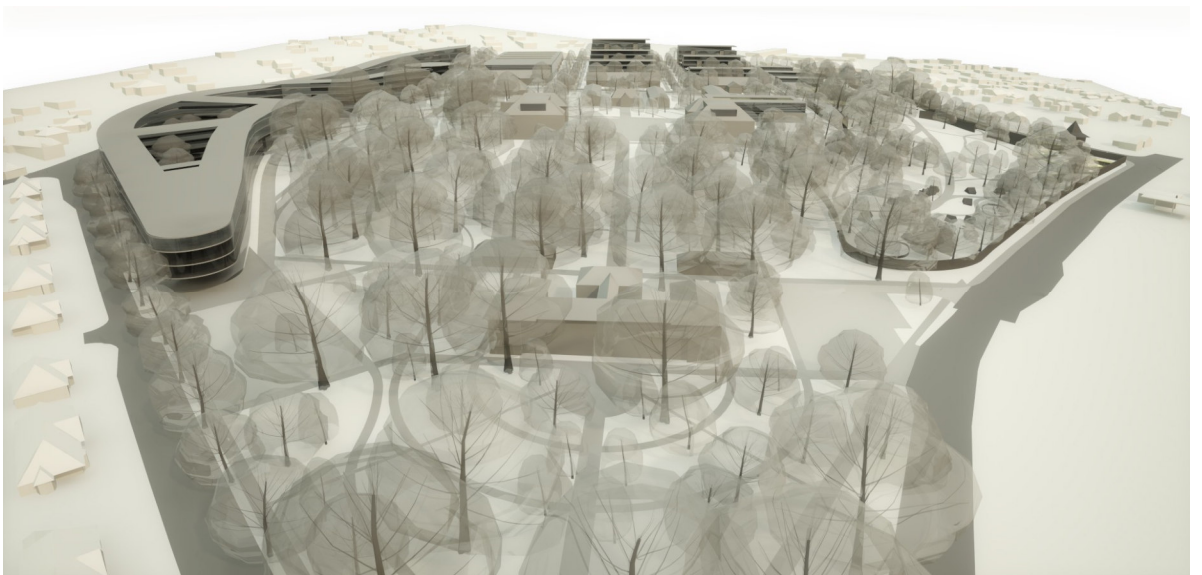
Ortogonalný pohľad na súčasný stav



Ortogonalný pohľad na navrhovanú štruktúru



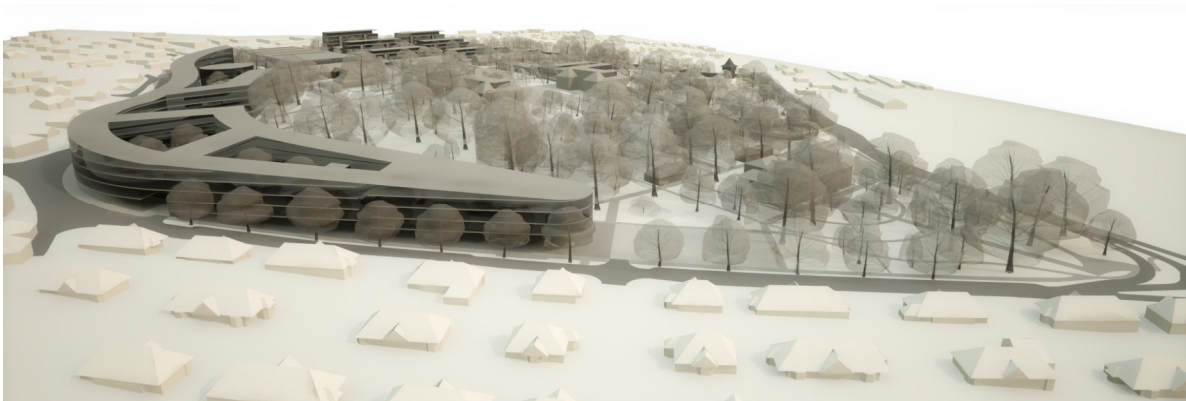
Nadhľad z Nepervilskej ulice na súčasný stav



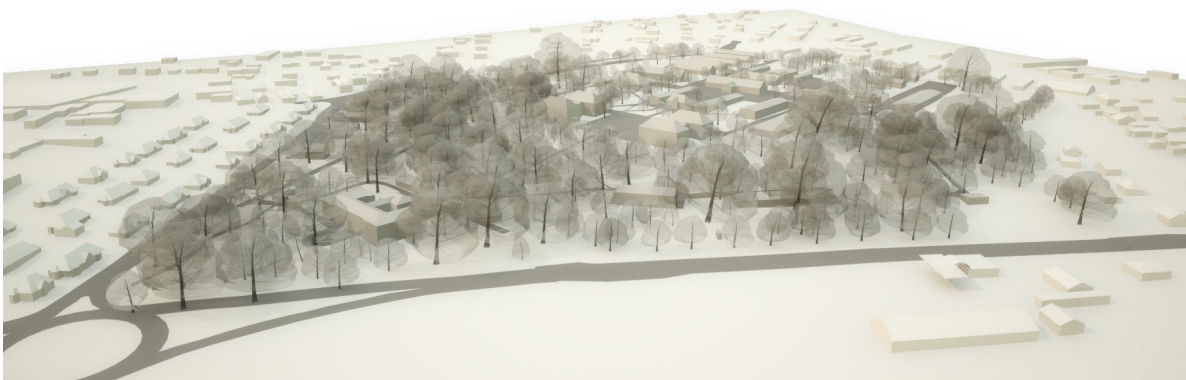
Nadhľad z Nepervilskej ulice na navrhovanú štruktúru



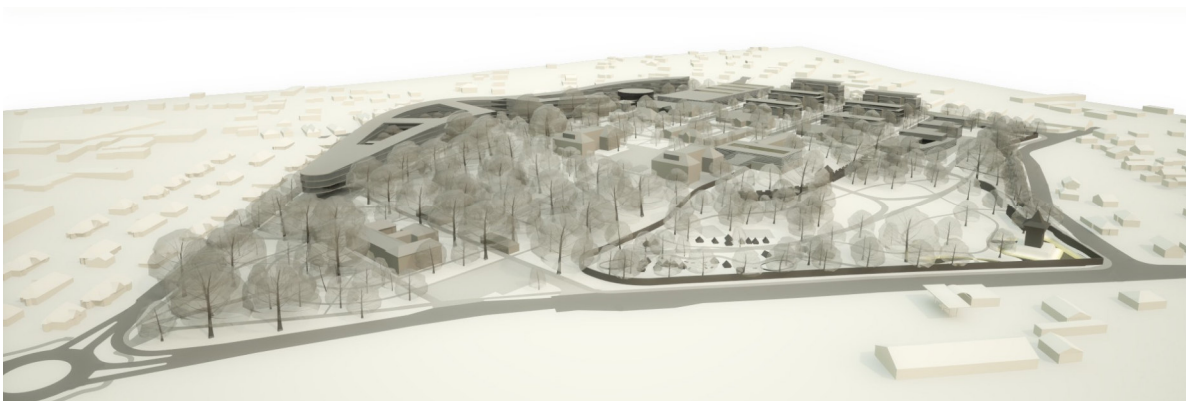
Nadhľad na stav v priestore Dobšinského ulice



Nadhľad na navrhovanú štruktúru v priestore Dobšinského ulice



Nadhľad z priestoru brezového hája na súčasný stav



Nadhľad z priestoru brezového hája na navrhovanú štruktúru

7. ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽITIA ZÁSTAVBY A ÚZEMIA

7.1 Všeobecné zásady funkčného využitia a priestorového usporiadania zástavby a územia

Vymedzené územie je určené pre mestské funkcie s diferencovaným prostredím z hľadiska koncentrácie zložiek vybavenostnej, obytnej, rekreačnej a zmiešanej funkcie. V riešenom území nie je prípustné umiestňovať funkcie a prevádzky výrobné, skladové a areálové – výnimkou je špecifická prevádzka areálu archeoparku. V riešenom území nie je prípustné umiestňovať zástavbu vo formách rodinných domov. Vo vyhradených polohách územia je možné (prípustné) riešiť formy bytovej zástavby v mestskej forme v polyfunkcii s vybavenosťou. V riešenom území je neprípustné umiestňovať rekreačnú zástavbu vo

formách individuálnej chatovej rekreácie alebo vo forme záhradných chatiek a hospodárskych prístavkov. Nová zástavba na vyhradených plochách sa bude realizovať pre funkcie a v priestorovej forme vymedzenej regulatívami. Riešenie odstavnej statickej dopravy v rozsahu normovej potreby pre jednotlivé prevádzky a prevádzkové celky ako aj obytnú zástavbu je možné riešiť výlučne v rámci plochy vyčlenenej pre zástavbu – nemožno ju riešiť na plochách verejných priestorov a priestranstiev. V línii významných priehľadových osí riešiť zástavbu v podlažnosti stanovenej regulatívom a tak, aby boli zachované priehľady na mestskú dominantu hradného komplexu.

Priestorová štruktúra, forma zástavby a jej podlažnosť sú limitované okrem regulatívov aj posúdením súvisiacich legislatívnych nariadení, hygienických predpisov, príslušných STN a vytvorením podmienok pre dodržanie požiadavky na insoláciu a denné svetlo v bytových a vybavenostných priestoroch stavieb v súlade s NV č. 353/2006 Z. z.

V riešenom území rešpektovať ochranné pásma:

- ochranné pásmo respektíve územie vymedzené pre NKP Archeologická lokalita Martinský vrch;
- pásmo výškového obmedzenia stavieb vymedzené prekážkovými rovinami letiska Janíkovce a to jeho šikmou prekážkovou rovinou vzletového a približovacieho priestoru, bočnej prechodovej prekážkovej roviny, kuželovej prekážkovej plochy a stanovené výškové obmedzenia stavieb, zariadení, stavebných mechanizmov, porastov a pod. v rozmedzí 180 – 200,00 m.n.m. B.p.v.;
- pásmo 10 m po obvode VN/NN transformačnej stanice umiestnenej na voľnom priestranstve.

Pri realizácii rešpektovať a dodržať ochranné pásma rozvodných sietí technickej infraštruktúry v zmysle príslušných STN pre jednotlivé druhy sietí.

Hlavné verejné rozvodné siete technickej infraštruktúry umiestňovať výlučne vo vymedzených verejných priestoroch a priestranstvách a iba v technicky nevyhnutných prípadoch je možné uložiť verejné siete na pozemkoch zástavby .

Požiadavky na stavby a úpravy prostredia pre ich využívanie osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie

Pri realizácii stavieb a úprav verejných priestorov bude nutné zabezpečiť podmienky pre pohyb osôb s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie v súlade s vyhláškou č.532/2002 Z.z..

7.2 Podmienky a regulatívy pre umiestnenie zástavby

Podmienky na umiestnenie zástavby a jednotlivých stavieb na stavebných pozemkoch sú určené a graficky vyjadrené vo výkrese č. 7 - výkres priestorovej a funkčnej regulácie a sú v regulatívoch definované takto:

- návrh vymedzuje zastavané pozemky – stavebné parcely vymedzené parcelnou čiarou, na ktorých je už zrealizovaná zástavba určená na rekonštrukciu a prestavbu. Zástavba má danú výšku ktorú treba zachovať, dostavba - prípadne nadstavba časti stavby je prípustná iba ak neprekročí najvyšší bod stavby a líniu obrysu stavby;
- návrh vymedzuje pozemky na zastavanie – stavebné parcely vymedzené parcelnou čiarou, zástavbu je možné umiestniť iba na týchto vymedzených pozemkoch a na v nich vymedzených zastavateľných plochách pri dodržaní regulatívov na umiestnenie jednotlivej stavby;
- stavebné parcely pre novú zástavbu sú vymedzené pre celé bloky zástavby. Vymedzené stavebné parcely pre bloky zástavby je možné deliť na menšie stavebné pozemky podľa reálneho zámeru v prípade ak zástavba v bloku nebude realizovaná v celku ale z viacerých ucelených stavebných častí;
- v rámci stavebnej parcely je možné umiestniť stavbu iba na ploche vymedzenej na zastavanie (zastavateľná plocha), pričom nie je podmienkou zastavať celú vymedzenú zastavateľnú plochu, rozsah zastavanej plochy bude závislý od formy architektonického a prevádzkového riešenia pri dodržaní ostatných regulatívov;
- zástavba sa musí zo strany verejného priestoru alebo priestranstva umiestniť na hranicu vymedzenej stavebnej čiary, pričom v polohe stavebnej čiary musí byť

umiestnená rovina fasády v parteri ktorá môže miestami ustupovať od stavebnej čiary v závislosti od architektonického riešenia, ustúpenie by nemalo priesiahnuť 50% dĺžky stavebnej čiary jednotlivého stavebného objektu. Zasunutie podlažia v úrovni parteru (vytvorenie tzv. podlubia) je možné riešiť v celej dĺžke stavebnej čiary. Stavebnú čiaru môžu presahovať vysunuté stavebné prvky vo vyšších podlažiach (rímša, balkóny, loggie, terasy, vikiere) v súlade s príslušným legislatívne daným stavebným predpisom a normou;

- ak je vymedzená stavebná čiara nad úrovňou parteru je parter navrhovaný pre otvorený prechod cez zástavbu a zástavbu je možné realizovať iba nad úrovňou otvoreného parteru vo vyšších podlažiach;
- ak je v stavebnom bloku vymedzená línia ustúpeného najvyššieho podlažia v danej polohe sa musí riešiť ustúpené najvyššie podlažie v hĺbke od stavebnej čiary minimálne 3 m a viac v celej dĺžke vymedzenej línie;
- na vymedzenej stavebnej parcele v blokovej zástavbe je možné zástavbu realizovať ako celok alebo zástavbu realizovať z viacerých ucelených stavebných častí;
- forma zástavby je určená pre jednotlivé zastavateľné plochy takto:

uličná zástavba kompaktná prisadená k uličnej čiare (stavebná čiara je polohovo totožná s uličnou čiarou - označenie UKP) alebo odsadenej od uličnej čiary (stavebná čiara je odsadená od uličnej čiary – označená UKO) – stavba v bloku ako jeden celok, alebo zoskupenie stavieb tvoriacich jeden prevádzkový celok vrátane nádvorcia alebo inej prislúchajúcej plochy, ktorá musí byť realizovaná na vymedzenej stavebnej parcele v polohe uličnej (prisadená zástavba) alebo stavebnej čiary (odsadená zástavba) po jej celej dĺžke, pričom v prípade odsadenej zástavby tvorí uličnú čiaru oplotenie alebo iné vymedzenie uličnej čiary prvkom drobnej architektúry alebo vegetácie. Pre danú formu zástavby je stanovená maximálna podlažnosť zástavby. Každá samostatne prevádzkovateľná stavba v bloku musí mať priamy prístup na verejný priestor alebo verejné priestranstvo. Vstup do objektu je možné umiestniť z verejného priestoru a prípadne z vnútorného dvora , dopravný vstup do objektov je možné umiestniť vo vyznačenej polohe uličnej alebo stavebnej čiary a v zásade z verejného priestoru ktorý umožňuje dopravný prístup. Umiestnenie stavby na pozemku musí zohľadňovať susediace stavby vymedzené regulatívom a tie, ktoré už existujú alebo sú pripravené do výstavby. Jednotlivé stavby v bloku, v prípade členenia stavby, realizovať v styku štítových múrov. Zastavanosť je možné riešiť iba v ploche určenej regulatívom – koeficientom zastavanosti s prípustnou intenzitou zástavby danou podľa indexu podlažnej plochy;

uličná zástavba voľná je navrhovaná ako odsadená od uličnej čiary (stavebná čiara je odsadená od uličnej čiary – označená UV) – stavba vo forme bloku ako jeden celok, vrátane nádvorcia alebo inej prislúchajúcej plochy, ktorá musí byť realizovaná na vymedzenej stavebnej parcele v polohe stavebnej čiary po jej celej dĺžke, od ostatnej zástavby oddelená prelukou, pričom pri odsadenej zástavbe tvorí uličnú čiaru oplotenie alebo iné vymedzenie uličnej čiary prvkom drobnej architektúry alebo vegetácie. Pre danú formu zástavby je stanovená maximálna podlažnosť zástavby. Každá samostatne prevádzkovateľná stavba v bloku musí mať priamy prístup na verejné priestranstvo. Vstup do objektu je možné umiestniť z verejného priestoru a prípadne z vnútorného dvora , dopravný vstup do objektu je možné umiestniť vo vyznačenej polohe uličnej alebo stavebnej čiary a v zásade z verejného priestoru ktorý umožňuje dopravný prístup. Umiestnenie stavby na pozemku musí zohľadňovať susediace stavby vymedzené regulatívom a tie ktoré už existujú alebo sú pripravené do výstavby. Jednotlivé stavby v bloku, v prípade členenia stavby, realizovať v styku štítových múrov. Zastavanosť je možné riešiť iba v ploche určenej regulatívom – koeficientom zastavanosti s prípustnou intenzitou zástavby danou podľa indexu podlažnej plochy;

zástavba voľná areálová (zástavba je umiestnená na pozemkoch vymedzeného areálu – areálovej prevádzky) – skupina stavieb alebo stavba realizované v rámci rozsiahlejšej parcely. Jednotlivé stavby umiestnené na ploche areálu môžu tvoriť

samostatné prevádzkové celky napojené na areálové priestranstvo. Jednotlivá stavba môže byť formovaná v rámci priestoru pričom stavebná čiara nemusí byť daná, ak je daná stavebná čiara a iné podmienky zástavby, zástavba ich musí rešpektovať. Peší prístup celého areálu (vstup) je možné umiestniť len vo vyznačenej polohe uličnej čiary, dopravný prístup celého areálu (vstup) je možné umiestniť len vo vyznačenej polohe uličnej čiary, ktorá sa nachádza v dotyku s verejným priestranstvom umožňujúcim dopravný prístup. Umiestnenie stavby na pozemku musí zohľadňovať susediace stavby (ak existujú) alebo regulatívom dané prvky zástavby a vždy musí spĺňať primerané a legislatívne dané odstupy;

- hĺbka zástavby je obmedzená maximálnou hodnotou v metroch ktorá je limitná, vymedzená je od stavebnej čiary bez ohľadu na odsadené časti stavby od stavebnej čiary, prípustná je menšia hĺbka zástavby v parteri a v podlažiach zástavby;
- podlažnosť zástavby určuje maximálny počet nadzemných podlaží a v zásade limitnú výšku zástavby v danom bloku. Podlažnosť zástavby je definovaná ako suma všetkých nadzemných podlaží vrátane ustúpeného podlažia alebo podkrovia. Za nadzemné podlažie sa považuje podlažie, ktorého úroveň je nad upraveným terénom a každé také podlažie ktorého úroveň je max. 1,2 m pod najnižšou úrovňou prilahlého upraveného terénu. Za najnižšiu úroveň prilahlého upraveného terénu sa nepovažuje úroveň dopravnej prístupovej komunikácie ak táto slúži pre prístup do podzemnej garáže. Podlažnosť súčasne určuje max. výšku atiky, rímsy alebo iného obdobného prvku hlavného objektu vrátane ustúpeného podlažia, ktorá sa vypočíta ako suma povolených podlaží x 4 m. Výška sa počíta od podlahy najnižšieho nadzemného podlažia až po strop najvyššieho podlažia alebo hrebeň šikmej strechy. Za ustúpené podlažie sa považuje iba jedno najvyššie podlažie, ktorého výška atiky neprevyšuje 4 m od podlahy tohto podlažia;
- návrh vymedzuje územnú polohu pre možné umiestnenie stavebnej dominanty v najnižšej polohe v rámci vymedzeného areálu archeoparku. V tejto polohe je možné umiestniť stavebnú dominantu ako solitér - špecifický stavebný objekt s výrazným priestorovým pôsobením, pričom výška (podlažnosť) objektu a jeho funkcia musí byť predmetom osobitnej architektonicko-urbanistickej štúdie s preverením jeho pôsobenia v obraze a siluete riešeného územia a mesta;
- tvarové riešenie strechy je prípustné vo forme plochej strechy s atikou alebo rímsou, alebo šikmej strechy v tvare sedlovej, valbovej a pultovej s rímsou so sklonom do 20° pričom v bloku zástavby musí byť tvarové riešenie strechy zosúladené;
- v stavebnom bloku zástavby v polohe uličnej čiary, ak nie je polohovo spoločná so stavebnou čiarou, teda v prípadoch zástavby odsadenej od uličnej čiary, je možné riešiť oplotenie stavebného pozemku pevným nízkym plotom alebo „zeleným – tzv. živým“ plotom do maximálnej výšky 1.2 m, pričom tvarové, materiálové a výškové riešenie oplotenia musí byť v úseku jednotlivých stavieb umiestnených v bloku jednotné a v rámci celého bloku zosúladené;
- pozemky areálu archeoparku na hranici pozemkov s verejným priestorom je možné oddeliť oplotením nepriehľadným pevným plotom (murovaným) alebo transparentným pevným oplotením do maximálnej výšky 2 m. Tvarové a materiálové riešenie oplotenia musí korešpondovať s prevádzkovým charakterom archeoparku;
- návrh určuje zastavanosť (koeficient zastavania – Kz) v rámci vymedzenej stavebnej parcely, ktorá je vyjadrená koeficientom podielu výmery zastavanej plochy objektu (alebo objektov) a príslušných spevnených plôch k výmere vymedzenej stavebnej parcely. Zastavaná plocha objektom (objektov) je vymedzená pôdorysným priemetom obrysu vonkajšieho obvodu zvislých konštrukcií objektu (objektov) umiestneného na vymedzenej ploche na úrovni prvého nadzemného podlažia v styku s terénom. Koeficient zastavania stavebného pozemku je určený ako maximálny a je uvedený v tabuľkovej prílohe pre každý stavebný blok - zastavateľnú parcelu (stavebný pozemok);
- návrh určuje hustotu zastavania stavebného pozemku (index hustoty podlažnej plochy - Ipp) ktorá je vyjadrením intenzity využitia stavebného pozemku nadzemnou

zástavbou. Hustota podlažnej plochy je definovaná ako pomer hrubej podlažnej plochy (výmery v m²) k celkovej výmere stavebného pozemku (výmery v m²). Za hrubú podlažnú plochu sa považuje pôdorysná plocha všetkých plných nadzemných podlaží stavby vrátane konštrukcií a vnútorných otvorov a vrátane podkrovia. Za podkrovie sa považuje podlažie ktoré má len strešné či vikierové okná a ktoré má nad plochou minimálne 33% podlažnej plochy šikmý strop a jeho steny nadväzujúce na šikmý strop sú vysoké najviac 1,3 m. Za podzemné podlažie sa považuje také ktoré má úroveň podlahy nižšie ako 0,8m pod najvyšším bodom príľahlého terénu do 5 m od obvodu objektu. Index podlažnej plochy je určený ako maximálny a je uvedený v tabuľkovej prílohe pre každú zastavateľnú parcelu (stavebný pozemok);

- návrh určuje minimálny podiel ozelenenia stavebného pozemku v percentuálnom vyjadrení podielu plochy neverejnej zelene z celkovej plochy vymedzeného stavebného pozemku. V obytnej zástavbe je tento podiel určený pre zabezpečenie plôch obytnej zelene v rozsahu minimálne 30% podielu z celkovej plochy vymedzeného stavebného pozemku. Na pozemkoch v polyfunkčnej zástavbe s prevahou funkcie bývania je to v rozsahu minimálne 20% podielu z celkovej plochy vymedzeného stavebného pozemku. Podiel ozelenenia stavebných pozemkov je určený a uvedený v tabuľkovej prílohe pre každú zastavateľnú parcelu (stavebný pozemok).

7.3 Podmienky pre funkčné využitie zástavby

Podmienky pre funkčné využitie zástavby a jednotlivých stavieb na stavebných pozemkoch sú určené a graficky vyjadrené vo výkrese č. 7 - výkres priestorovej a funkčnej regulácie a sú v regulatívoch definované takto:

- návrh na vymedzenej stavebnej parcele v jestvujúcej zástavbe určuje jej využitie pre vyššiu vybavenosť (druhové zameranie je uvedené v popise regulácie jednotlivých stavebných blokov). V rámci každej samostatne prevádzkovateľnej stavby, pokiaľ to priestorové podmienky umožňujú, musia byť umiestnené aj funkcie viazané na potrebu prevádzky, najmä plochy a priestory pre statickú dopravu (odstavenie osobných motorových vozidiel návštevníkov a zamestnancov) vypočítanej v zmysle príslušnej STN pre stupeň automobilizácie 1:2. Vo vyhradených polohách môžu byť umiestnené aj technické zariadenia verejného charakteru zabezpečujúce základnú potrebu pre skupinu stavieb (transformačné stanice, rozvodne, zdroje tepla, a pod.). Ak funkčné zložky viazané na potrebu základnej funkcie nie je možné umiestniť na vymedzenom pozemku stavby, potreby musia byť zabezpečené na inej ploche vymedzenej pre účel danej stavby;
- návrh na vymedzenej stavebnej parcele (alebo jej časti) určuje využitie novej zástavby pre vyššiu vybavenosť mestského významu (s druhovým zameraním na školstvo vyššieho typu, obchod a nevýrobné služby, reštauračné služby vyššieho typu, kultúrne prevádzky a zariadenia, prevádzky vedy a výskumu, prechodné ubytovanie hotelového, penziónového alebo internátneho typu, verejnú alebo podnikovú administratívu) umiestnenú v zástavbe jednotlivo alebo v polyfunkcii jednotlivých zložiek. V rámci vybavenosti budú aj iné funkčné plochy slúžiace pre prevádzky vybavenosti vrátane nádvoria, účelovej zelene, manipulačných plôch, dopravné a technické príslušenstvo viazané na potrebu vybavenosti. V rámci každej samostatne prevádzkovateľnej stavby musia byť umiestnené všetky funkcie súvisiace s funkciou vybavenosti, najmä plochy a priestory pre statickú dopravu slúžiacu pre prevádzky (odstavenie osobných motorových vozidiel návštevníkov a zamestnancov) vypočítanej v zmysle príslušnej STN pre stupeň automobilizácie 1:2. Vo vyhradených polohách môžu byť umiestnené aj technické zariadenia verejného charakteru zabezpečujúce základnú potrebu pre skupinu stavieb (transformačné stanice, rozvodne, zdroje tepla, a pod.). Zložky vybavenosti musia byť umiestnené tak, aby sa ich prevádzky vzájomne neobmedzovali a nemali vzájomný negatívny vplyv;

- návrh vymedzuje polohy novej zástavby, kde vo vyšších podlažiach stavebného bloku je možnosť umiestnenia trvalého bývania mestského typu v polyfunkcii so zložkami základnej a vyššej vybavenosti. Zabezpečenie kapacitnej potreby základnej vybavenosti je limitujúcim faktorom pre riešenie zložky bývania. V rámci obytnej a vybavenostnej zložky budú aj iné funkčné plochy slúžiace pre trvalé bývanie a prevádzky vybavenosti vrátane nádvorí, obytnej zelene, manipulačných plôch, dopravné a technické príslušenstvo viazané na potrebu bývania a vybavenosti. V rámci každej samostatne prevádzkovateľnej stavby musia byť umiestnené všetky funkcie súvisiace s funkciou bývania alebo vybavenosti, najmä plochy a priestory pre statickú dopravu slúžiacu pre stavbu (odstavenie osobných motorových vozidiel bývajúcich obyvateľov a zamestnancov) vypočítanej v zmysle príslušnej STN pre stupeň automobilizácie 1:2. Krátkodobé parkovacie státi slúžiace pre návštevníkov bytov v počte maximálne do 3 státí môžu byť započítané aj na vyhradených plochách pre verejné parkovanie umiestnené vo verejných priestoroch a verejných priestranstvách. Vo vyhradených polohách môžu byť umiestnené aj technické zariadenia verejného charakteru zabezpečujúce základnú potrebu pre skupinu stavieb (transformačné stanice, rozvodne, zdroje tepla, a pod.). Zložky vybavenosti musia byť umiestnené tak, aby ich prevádzka neobmedzovala bývanie a nemala negatívny vplyv na bývanie;
- návrh na vymedzenej parcele (parcelách) určuje špecifické funkčné využitie pre účel prezentácie historického kultúrneho dedičstva a aplikáciu praktických výsledkov archeologických výskumov. V rámci týchto plôch budú umiestnené aj funkčné prevádzky slúžiace pre prezentáciu nálezov, uskladnenie nálezov, pracoviská výskumu a aplikovanej vedy, prevádzky príslušenstva pre pracovníkov a návštevníkov areálu, plochy areálovej zelene, dopravné a technické príslušenstvo viazané na potrebu prevádzky areálu. Vo vyhradených polohách môžu byť umiestnené aj technické siete a zariadenia verejného charakteru zabezpečujúce základnú potrebu pre širšie územie (transformačné stanice, rozvodne, zdroje tepla, a pod.).

7.4 Podmienky pre formovanie verejných priestorov a priestranstiev

Podmienky pre formovanie verejných priestorov (ulíc) a priestranstiev (námestí a parkov) sú určené a graficky vyjadrené vo výkrese č. 7 - výkres priestorovej a funkčnej regulácie a vo výkresoch č. 8 – dopravná infraštruktúra a 9 – technická infraštruktúra a sú v regulatívoch definované takto:

- uličná čiara je línia ktorá stanovuje rozhranie plochy určenej pre zástavbu a plochy určenej ako verejné priestranstvo. Uličná čiara súčasne stanovuje líniu v polohe, ktorej je možné vytvoriť prístup na stavebný pozemok;
- návrh vymedzuje plochy verejných priestorov a priestranstiev (nezastavateľné plochy) uličnou čiarou a stavebnou čiarou tam, kde je zástavba umiestnená v stavebnej čiare polohovo totožnej s uličnou čiarou (stavby prisadené k uličnej čiare);
- vymedzené verejné priestory a priestranstvá majú podľa tvaru a účelu charakter línie - ulice alebo plochy - námestia a sú definované takto:
 - o námestie je voľne prístupné priestranstvo plošne rozsiahlejšie pevne vymedzené prvkami zástavby alebo prvkami verejnej zelene. V rámci vymedzenej plochy sa môžu nachádzať spevnené a nespevnené plochy, cestná, cyklistická a pešia komunikácia a rôzne prvky drobnej architektúry a drevnej a bylinnej vegetácie. Plochy sú určené predovšetkým pre univerzálne využívanie spoločenského charakteru (zhromaždenia, trhy a pod.) s prioritou pešieho prístupu a pohybu a s osobitne regulovaným dopravným prístupom;
 - o ulica je voľne prístupné priestranstvo líniového charakteru pevne vymedzené prvkami zástavby, prvkami plotov alebo súvislej zelene umiestnenej pri zástavbe. V rámci vymedzenej plochy sa nachádza cestná,

- cyklistická a pešia komunikácia, ak to umožňujú priestorové podmienky môžu sa tu nachádzať aj iné spevnené plochy s prvkami drobnej architektúry a nespevnené plochy drevnej a bylinnej vegetácie;
- význam verejných priestorov a priestranstiev podľa ich polohy a účelu príľahlej zástavby je definovaný takto:
 - o námestie s dominujúcim spoločenským významom je cieľové a ťažiskové miesto územia alebo jeho časti (námestie na Martinskom vrchu a Martinské námestie);
 - o ulica s dopravným a spoločenským významom je priestor intenzívneho vnútromestského dopravného pohybu (automobilový - vrátane MHD, cyklistický, peší pohyb) v polohe objektov vybavenosti (ulica Dobšinského, Jelenecká, Pri kasárňach);
 - o ulica s dopravným obslužným významom je priestor vnútromestského dopravného pohybu (automobilový, cyklistický, peší pohyb) za daným cieľom v polohe objektov vybavenosti alebo bývania (ulice Na Martinskom vrchu, Pri archeoparku, Metodova, Cyrilova);
 - o ulica s ukladnou obslužnou dopravou (s obmedzeným a regulovaným dopravným pohybom), je priestor dopravného pohybu (automobilový, cyklistický, peší pohyb) ktorý zabezpečuje obsluhu a prístup k objektom a charakterizujú ho zásady:
 - prístup a vjazd do takejto ulice nie je obmedzený pre prostriedky osobnej, obslužnej a špeciálnej dopravy, uličný priestor bude upravený tak, aby do týchto ulíc nemohli vozidlá tranzitnej a nákladnej dopravy,
 - ulice budú vyúsťovať na miestnu obslužnú komunikáciu funkčnej triedy C3,
 - v priestore takejto ulice musí byť vzájomná ohľaduplnosť a rešpekt medzi chodcami a vodičmi motorových vozidiel, vodiči nesmú chodcov ohrozovať, ani obmedzovať a naopak chodci nesmú brániť vozidlám v pomalej jazde,
 - chodci môžu používať ulicu v celej jej šírke, uličný priestor musí byť prevádzkovo organizovaný, majú sa v ňom vytvárať miesta pre oddych líniovú zeleň, vyhradené parkovanie, intenzívnejší peší a pomalý automobilový pohyb tak, aby pohyb peších po ulici bol z jeho pasívnej a aktívnej stránky čo najbezpečnejší,
 - parkovanie vozidiel je možné len na vyhradených plochách a k tomu určených priestoroch,
 - v maximálnom rozsahu by sa mala dodržať jedna výšková úroveň komunikačných plôch, fyzické (výškové) oddelenie pešej a automobilovej komunikácie nie je žiadané a ani nutné,
 - v dlhšom uličnom priestore, či na križovatkách a križení v miestach intenzívnejšieho pešieho pohybu sa volí zalamovanie trasy automobilovej dopravy, prípadne sa vozovka vyzdvihne do úrovne chodníka (ak je znížená), aby sa takto znemožnila rýchla jazda vozidiel, alebo sa urobí opticky rozdielna povrchová úprava (zdrsnením, farebnosťou, prípadne inými bezpečnými úpravami).
 - o prevádzkové plochy s dopravným významom verejných parkovísk zabezpečujú verejné parkovanie pre návštevníkov územia a prevádzkových zariadení vybavenosti;
 - návrh určuje podiel ozelenenia verejnou zeleňou na plochách verejných priestorov (ulíc a námestia) v rozsahu minimálne 5% podielu z celkovej plochy verejného priestoru. Vyšší podiel plochy verejnej zelene bude závislý od charakteru verejného priestoru a rozsahu vedenia technických sietí a dopravy v danom priestore.
 - verejná zeleň vymedzuje plochy drevných a bylinných porastov s verejným prístupom. V rámci plochy parkovej zelene je prípustné umiestniť stavby malej architektúry a drobnú stavbu vybavenosti ktorá bude zabezpečovať potreby súvisiace s funkciou parku (hygienické zariadenie, základné občerstvenie, technické vybavenie a pod.)

- účelová zeleň pri zástavbe vymedzuje plochy drevných a bylinných porastov s vyhradeným prístupom determinovaným vlastníkom pozemku;

Priestorová regulácia verejných uličných priestorov a usporiadanie funkčných prvkov v štandardnom profile priestoru ulice sú vykreslené v obrazovej prílohe – obr. č. 13 v kapitole 7.8 – podmienky umiestňovania dopravného vybavenia.

7.5 Konkretizované podmienky pre priestorovú a funkčnú reguláciu jestvujúcej a navrhovanej zástavby

Pre jednotlivé vymedzené bloky zástavby sú definované upresňujúce podmienky pre priestorovú a funkčnú reguláciu takto:

Blok A:

- jestvujúci objekt pôvodnej nemocnice, objekt je súčasťou národnej kultúrnej pamiatky zapísanej v ústrednom zozname národných kultúrnych pamiatok pod názvom „Kasáreň Nitra“, objekt je vo vlastníctve Mesta Nitra;
- súčasťou pozemku prislúchajúcemu k objektu je aj príľahlá časť parku určená pre funkciu verejnej zelene - verejné využívanie (voľný prístup a prechod verejnosti cez túto časť parku);
- vhodné funkčné využitie objektu je pre účely verejnej správy, reprezentačných priestorov mesta (mestského úradu, krajského úradu resp. úradu samosprávneho územného celku), múzeum alebo galéria historického umenia, exkluzívny hotel;
- objekt je určený na rekonštrukciu a prestavbu viazanú na konkrétne funkčné využitie pri rešpektovaní zásad pamiatkovej ochrany, predpokladá sa úprava priestoru parku, vytvorenie hlavného nástupu do objektu v jeho západnej fasáde a úprava priestorov prevádzkových plôch v dvornom priestore tak, aby tento priestor poskytoval a umožňoval prechod pre návštevníkov parku k nástupnému koridoru do hornej úrovne – do priestoru námestia na Martinskom vrchu;
- ak z funkčného využitia objektu vyplynú potreby pre parkovanie návštevníkov a zamestnancov prevádzky (napríklad pri umiestnení hotelovej alebo administratívnej prevádzky) je nutné riešiť podzemné parkovisko pri objekte na vymedzenej ploche pozemku s prístupom zo smeru od Chrenovskej ulice cez navrhované verejné parkovisko na teréne.

Blok B1:

- jestvujúci pôvodne ubytovací objekt, objekt je vo vlastníctve Archeologického ústavu SAV v Nitre;
- funkčné využitie objektu je určené pre účel AU SAV s umiestnením prevádzkovej administratívy, špecializovaných laboratórií, odbornej a vedeckej knižnice, ktorá bude využívaná pre potreby pracovníkov AU SAV, školstva a odbornú verejnosť;
- objekt je určený na rekonštrukciu, prestavbu a čiastkovú dostavbu viazanú na konkrétne funkčné využitie;
- potreby pre parkovanie návštevníkov a zamestnancov prevádzky je nutné riešiť podzemným parkoviskom na nezastavanom pozemku pri objekte ako integrálnu súčasť úpravy priestoru námestia Na Martinskom vrchu s prístupom z miestnej komunikácie (z ulice Archeologická).

Blok B2:

- jestvujúci pôvodne ubytovací objekt, objekt je vo vlastníctve Archeologického ústavu SAV v Nitre;
- funkčné využitie objektu je určené pre účel AU SAV s umiestnením prevádzkovej administratívy, špecializovaných odborných a vedeckých pracovísk, konferenčných priestorov a výstavných priestorov archeologických nálezov s prístupom pre odbornú a laickú verejnosť;
- objekt je určený na rekonštrukciu, prestavbu a čiastkovú dostavbu viazanú na konkrétne funkčné využitie;

- potreby pre parkovanie návštevníkov a zamestnancov prevádzky je nutné riešiť podzemným parkoviskom na nezastavanom pozemku pri objekte ako integrálnu súčasť úpravy priestoru námestia Na Martinskom vrchu s prístupom z miestnej komunikácie (z ulice Archeologická).

Blok C:

- jestvujúci objekt pôvodne využívaný ako strážnica a väznica, objekt je súčasťou národnej kultúrnej pamiatky zapísanej v ústrednom zozname národných kultúrnych pamiatok pod názvom „Kasáreň Nitra“, objekt je vo vlastníctve Archeologického ústavu SAV v Nitre;
- funkčné využitie objektu je určené pre účel AU SAV s umiestnením výstavných priestorov (tzv. klenotnica) vzácných a hodnotných archeologických nálezov s prístupom pre odbornú a laickú verejnosť;
- objekt je určený na rekonštrukciu a prestavbu viazanú na konkrétne funkčné využitie pri rešpektovaní zásad pamiatkovej ochrany, v rámci vymedzeného pozemku riešiť terénnu úpravu a spevnené plochy;

Blok D:

- jestvujúci objekt pôvodne využívaný ako hostinec, objekt je súčasťou národnej kultúrnej pamiatky zapísanej v ústrednom zozname národných kultúrnych pamiatok pod názvom „Kasáreň Nitra“, objekt je vo vlastníctve Archeologického ústavu SAV v Nitre;
- funkčné využitie objektu je určené pre účel AU SAV s umiestnením priestorov pre administratívu a jedáleň s výdajom stravy;
- objekt je určený na rekonštrukciu a prestavbu viazanú na konkrétne funkčné využitie pri rešpektovaní zásad pamiatkovej ochrany, v rámci vymedzeného pozemku riešiť terénnu a sadovú úpravu a spevnené plochy;
- potreby pre parkovanie návštevníkov a zamestnancov prevádzky je nutné riešiť podzemným parkoviskom umiestnenom na pozemku navrhovaného archeoparku.

Blok E1:

- jestvujúci pôvodne ubytovací objekt, objekt je súčasťou národnej kultúrnej pamiatky zapísanej v ústrednom zozname národných kultúrnych pamiatok pod názvom „Kasáreň Nitra“, objekt je vo vlastníctve Archeologického ústavu SAV v Nitre;
- funkčné využitie objektu je určené pre účel AU SAV s umiestnením priestorov pre prevádzkovú administratívu a prechodné ubytovanie externých zamestnancov a návštev;
- objekt je určený na rekonštrukciu a prestavbu viazanú na konkrétne funkčné využitie pri rešpektovaní zásad pamiatkovej ochrany, v rámci vymedzeného pozemku riešiť terénnu a sadovú úpravu a spevnené plochy;
- potreby pre parkovanie zamestnancov a návštevníkov prevádzky je nutné riešiť podzemným parkoviskom umiestnenom na pozemku navrhovaného archeoparku.

Blok E2:

- jestvujúci pôvodne tzv. veliteľský objekt, objekt je súčasťou národnej kultúrnej pamiatky zapísanej v ústrednom zozname národných kultúrnych pamiatok pod názvom „Kasáreň Nitra“, objekt je vo vlastníctve Archeologického ústavu SAV v Nitre;
- funkčné využitie objektu je určené pre účel AU SAV s umiestnením priestorov pre informačné centrum;
- objekt je určený na rekonštrukciu a prestavbu viazanú na konkrétne funkčné využitie, v rámci vymedzeného pozemku riešiť terénnu a sadovú úpravu a spevnené plochy;
- potreby pre parkovanie zamestnancov prevádzky je nutné riešiť podzemným parkoviskom umiestnenom na pozemku navrhovaného archeoparku.

Blok E3:

- jestvujúci pôvodne ubytovací objekt, objekt je súčasťou národnej kultúrnej pamiatky zapísanej v ústrednom zozname národných kultúrnych pamiatok pod názvom „Kasáreň Nitra“, objekt je vo vlastníctve Archeologického ústavu SAV v Nitre;
- funkčné využitie objektu je určené pre účel AU SAV s umiestnením priestorov pre prevádzkovú administratívu a archiváciu archeologických nálezov;
- objekt je určený na rekonštrukciu a prestavbu viazanú na konkrétne funkčné využitie pri rešpektovaní zásad pamiatkovej ochrany, v rámci vymedzeného pozemku riešiť terénnu a sadovú úpravu a spevnené plochy;
- potreby pre parkovanie zamestnancov a návštevníkov prevádzky je nutné riešiť podzemným parkoviskom umiestnenom na pozemku navrhovaného archeoparku.

Blok E4:

- jestvujúci pôvodne ubytovací objekt, objekt je vo vlastníctve Archeologického ústavu SAV v Nitre;
- funkčné využitie objektu je určené pre účel AU SAV s umiestnením priestorov pre informatiku a spracovanie dokumentácie na uloženie nálezov a jej archivácie;
- objekt je určený na rekonštrukciu a prestavbu viazanú na konkrétne funkčné využitie, v rámci vymedzeného pozemku riešiť terénnu a sadovú úpravu a spevnené plochy;
- potreby pre parkovanie zamestnancov a návštevníkov prevádzky je nutné riešiť podzemným parkoviskom umiestnenom na pozemku navrhovaného archeoparku.

Blok F1:

- jestvujúci pôvodne ubytovací objekt neskôr prestavaný na centrálnu kuchyňu s jedálňou, objekt je súčasťou národnej kultúrnej pamiatky zapísanej v ústrednom zozname národných kultúrnych pamiatok pod názvom „Kasáreň Nitra“, objekt je vo vlastníctve Mesta Nitra;
- funkčné využitie objektu je vhodné v komplexe s blokom F2 pre múzeum a výstavný priestor historickej vojenskej techniky, objekt je možné riešiť ako vstupný a prevádzkový priestor (prevádzková administratíva, recepcia informátora, hygienické zázemie, prevádzka občerstvenia prípadne reštaurácie, kaviarne a pod.) pre hlavný objekt múzea v bloku F2;
- objekt je určený na rekonštrukciu a prestavbu viazanú na konkrétne funkčné využitie pri rešpektovaní zásad pamiatkovej ochrany, vhodné je odstrániť neskoršie dostavby a ponechať formu pôvodnej stavby ku ktorej je možné riešiť dostavbu bloku F2 s prepojením;
- potreby pre parkovanie zamestnancov a prevádzky je nutné riešiť podzemným parkoviskom umiestneným na pozemku navrhovaného archeoparku.

Blok F2:

- jestvujúce objekty určené pre učebne a technický výcvik, objekty sú vo vlastníctve Mesta Nitra;
- využitie objektu je vhodné v komplexe s blokom F1 pre múzeum a výstavný priestor historickej vojenskej techniky – prezentáciu historických zbraní, histórie miestnej lokality bývalých kasární prípadne aj v spojení s prezentáciou automobilových veteránov a pod.;
- objekty sú určené na prestavbu so zachovaním a začlenením hrubej stavebnej konštrukcie do blokovej novej zástavby, v ktorej by mohli byť priznané štítové steny v transparentnej presklenej forme novej obvodovej konštrukcie objektu halového typu, vo vnútornom priestore je vhodné priznať hmotu pôvodných objektov formou ktorých je možné riešiť členenie halového priestoru a vytvorenie opticky oddelených ale komunikačne prepojených vnútorných prezentačných a výstavných priestorov.

Blok F3:

- jestvujúci pôvodne ubytovací objekt, objekt je súčasťou národnej kultúrnej pamiatky zapísanej v ústrednom zozname národných kultúrnych pamiatok pod názvom „Kasáreň Nitra“, objekt je vo vlastníctve Mesta Nitra;
- funkčné využitie objektu je vhodné pre spoločenské a kultúrne prevádzky (výstavné, prezentačné, klubové), obchodné zariadenia (špecializované predajne a predajne suvenírov a umeleckých predmetov), nevýrobné služby (umelecké remeslá), reštauračné zariadenia vyššieho typu a špecializovanej administratívy (cestovné kancelárie, finančné ústavy);
- prípustné je umiestnenie takých prevádzkových zariadení, ktoré nie sú viazané na dopravnú obsluhu návštevníkov a dopravnú obsluhu pre zásobovanie nákladnými vozidlami;
- objekt je určený na rekonštrukciu a prestavbu viazanú na konkrétne funkčné využitie pri rešpektovaní zásad pamiatkovej ochrany;
- potreby pre parkovanie zamestnancov prevádzky je nutné riešiť podzemným parkoviskom umiestneným na pozemku navrhovaného archeoparku.

Blok F4:

- jestvujúci pôvodne ubytovací objekt, objekt je súčasťou národnej kultúrnej pamiatky zapísanej v ústrednom zozname národných kultúrnych pamiatok pod názvom „Kasáreň Nitra“, objekt je vo vlastníctve Archeologického ústavu SAV v Nitre;
- funkčné využitie objektu je vhodné pre spoločenské a kultúrne prevádzky (výstavné, prezentačné, klubové), obchodné zariadenia (špecializované predajne a predajne suvenírov a umeleckých predmetov), nevýrobné služby (umelecké remeslá), reštauračné zariadenia vyššieho typu a špecializovanej administratívy (cestovné kancelárie, finančné ústavy);
- prípustné je umiestnenie takých prevádzkových zariadení, ktoré nie sú viazané na dopravnú obsluhu návštevníkov a dopravnú obsluhu pre zásobovanie nákladnými vozidlami;
- objekt je určený na rekonštrukciu a prestavbu viazanú na konkrétne funkčné využitie pri rešpektovaní zásad pamiatkovej ochrany;
- potreby pre parkovanie zamestnancov prevádzky je nutné riešiť podzemným parkoviskom umiestneným na pozemku navrhovaného archeoparku.

Blok G1:

- blok zástavby podmienený asanáciou jestvujúcej pôvodnej stavebne a technicky nevyhovujúcej zástavby nevhodnej na rekonštrukciu a prestavbu a obmedzujúcej efektívnejšie využitie plôch vymedzenej zastavateľnej plochy ;
- využitie pozemku je vhodné pre novú zástavbu s funkciou prevádzky vyššieho školstva (v rámci takejto zástavby môžu byť integrované aj prevádzky vedy a výskumu viazané na hlavnú prevádzku školstva) alebo pre polyfunkčnú zástavbu s prevádzkami obchodu, nevýrobných služieb, reštauračných zariadení vyššieho typu, hotelového a internátneho ubytovania, kultúry a administratívy, vo vyšších podlažiach v polohe kontaktu s parkom je možné umiestniť aj zložky trvalého bývania;
- zástavbu v bloku je možné realizovať v jednom stavebnom celku alebo aditívne z viacerých stavebných celkov pri dodržaní regulatívov zástavby – zástavba v 4. nadzemných podlažiach, v polohe posledného (najvyššieho) podlažia na strane parku sa požaduje riešiť ustúpené podlažie, vo vymedzenej polohe sa požaduje riešiť prechod cez zástavbu (pasáž);
- prípustné je umiestnenie takých prevádzkových zariadení, ktoré nie sú viazané na veľkú (kamiónovú) dopravnú obsluhu a ktorých dopravnú obsluhu pre návštevníkov a zásobovanie nákladnými vozidlami je možné zabezpečiť z priestoru Dobšinského ulice;

- potreby pre parkovanie návštevníkov, zamestnancov jednotlivých prevádzok prechodne a trvalo bývajúcich obyvateľov je nutné riešiť parkoviskom umiestneným v podzemných podlažiach na pozemku zástavby.

Blok G2:

- blok zástavby podmienený prekládkou jestvujúcich verejných vedení technických sietí (kanalizácia zberač HA DN1000, STL plyn DN200, VN 22kV) obmedzujúcich stavebné využitie plôch vymedzeného stavebného bloku;
- využitie pozemku je vhodné pre novú polyfunkčnú zástavbu s prevádzkami obchodu, nevýrobných služieb, reštauračných zariadení vyššieho typu, hotelového a internátneho ubytovania, kultúry a administratívy, vo vyšších podlažiach v polohe kontaktu s parkom je možné umiestniť aj zložky trvalého bývania;
- zástavbu v bloku je možné realizovať v jednom stavebnom celku alebo aditívne z viacerých stavebných celkov pri dodržaní regulatívov zástavby – zástavba v 4. nadzemných podlažiach, v polohe posledného (najvyššieho) podlažia na strane parku a námestia sa požaduje riešiť ustúpené podlažie;
- prípustné je umiestnenie takých prevádzkových zariadení, ktoré nie sú viazané na veľkú (kamiónovú) dopravnú obsluhu a ktorých dopravnú obsluhu pre návštevníkov a zásobovanie nákladnými vozidlami je možné zabezpečiť z priestoru Dobšinského ulice;
- potreby pre parkovanie návštevníkov, zamestnancov jednotlivých prevádzok prechodne a trvalo bývajúcich obyvateľov je nutné riešiť parkoviskom umiestneným v podzemných podlažiach na pozemku zástavby.

Blok G3:

- blok zástavby podmienený prekládkou jestvujúcich verejných vedení technických sietí (kanalizácia zberač HA DN1000, STL plyn DN200) obmedzujúcich stavebné využitie plôch vymedzeného stavebného bloku;
- využitie pozemku je navrhované pre sformovanie priestoru v zástavbe pre nástup do územia zóny parku, zástavba je určená pre vytvorenie priestoru námestia (nástupného priestoru do zóny parku) s integrovaným verejným podzemným parkoviskom, v polohe Dobšinského ulice v rovine parteru vytvoriť prechod v celej šírke bloku cez úroveň dvoch podlaží a novú zástavbu zrealizovať v línii stavebnej čiary na Dobšinského ulici iba v 3. a 4. nadzemnom podlaží s vhodnými prevádzkami (reštauračných zariadení vyššieho typu, hotelového ubytovania alebo administratívy);
- zástavbu v bloku realizovať v jednom stavebnom celku alebo ako súčasť stavebného bloku G2 alebo G3 pri dodržaní stanovených regulatívov zástavby;
- vo vyšších podlažiach nad prechodom je prípustné umiestnenie iba takých prevádzkových zariadení, ktoré nie sú viazané na permanentnú dopravnú obsluhu pre zásobovanie a ktorých dopravnú obsluhu pre návštevníkov a zásobovanie je možné zabezpečiť z priestoru Dobšinského ulice a z úrovne podzemného podlažia;
- potreby pre parkovanie návštevníkov, zamestnancov jednotlivých prevádzok je nutné riešiť parkoviskom umiestneným v podzemných podlažiach na pozemku zástavby.

Blok G4:

- blok zástavby podmienený prekládkou jestvujúcich verejných vedení technických sietí (kanalizácia zberač HA DN1000, STL plyn DN200, NN 1kV) obmedzujúcich stavebné využitie plôch vymedzeného stavebného bloku;
- využitie pozemku je vhodné pre novú polyfunkčnú zástavbu s prevádzkami obchodu, nevýrobných služieb, reštauračných zariadení vyššieho typu, hotelového a internátneho ubytovania, kultúry a administratívy, vo vyšších podlažiach v polohe kontaktu s parkom je možné umiestniť aj zložky trvalého bývania;

- zástavbu v bloku je možné realizovať v jednom stavebnom celku alebo aditívne z viacerých stavebných celkov pri dodržaní regulatívov zástavby - zástavba v 4. nadzemných podlažiach, v polohe posledného (najvyššieho) podlažia na strane parku a námestia sa požaduje riešiť ustúpené podlažie;
- prípustné je umiestnenie takých prevádzkových zariadení, ktoré nie sú viazané na veľkú (kamiónovú) dopravnú obsluhu a ktorých dopravnú obsluhu pre návštevníkov a zásobovanie nákladnými vozidlami je možné zabezpečiť z priestoru Dobšinského ulice;
- potreby pre parkovanie návštevníkov, zamestnancov jednotlivých prevádzok prechodne a trvalo bývajúcich obyvateľov je nutné riešiť parkoviskom umiestneným v podzemných podlažiach na pozemku zástavby.

Blok G5:

- blok zástavby podmienený prekládkou jestvujúcich verejných vedení technických sietí (kanalizácia zberač HA DN1000, STL plyn DN200, NN 1kV) obmedzujúcich stavebné využitie plôch vymedzeného stavebného bloku;
- využitie pozemku je vhodné pre novú polyfunkčnú zástavbu s prevádzkami obchodu, nevýrobných služieb, reštauračných zariadení vyššieho typu, hotelového a internátneho ubytovania, kultúry a administratívy, v danej polohe je vhodné umiestniť kongresové centrum s univerzálnou spoločenskou a kongresovou sálou;
- zástavbu v bloku je možné realizovať v jednom stavebnom celku alebo aditívne z viacerých stavebných celkov pri dodržaní regulatívov zástavby - zástavba v 4. nadzemných podlažiach v polohe Jeleneckej ulici a v 2. nadzemných podlažiach v polohe vnútrobloku (je možné riešiť prevýšenie zástavby v polohe kongresovej sály), vo vymedzenej polohe sa požaduje vytvoriť prechod cez zástavbu;
- prípustné je umiestnenie takých prevádzkových zariadení, ktoré nie sú viazané na veľkú (kamiónovú) dopravnú obsluhu a ktorých dopravnú obsluhu pre návštevníkov a zásobovanie nákladnými vozidlami je možné zabezpečiť z priestoru Dobšinského ulice a z priestoru Vojenskej ulice;
- potreby pre parkovanie návštevníkov a zamestnancov jednotlivých prevádzok a prechodne bývajúcich obyvateľov je nutné riešiť parkoviskom umiestneným v podzemných podlažiach na pozemku zástavby.

Blok H:

- blok zástavby, ktorý je súčasťou vymedzeného areálu archeoparku – vstupný objekt do archeoparku, realizácia je podmienená asanáciou pôvodnej zástavby kotolne a prekládkou jestvujúcich areálových vedení technických sietí (areálový zberač splaškovej kanalizácie, NN 1kV areálový rozvod) obmedzujúcich stavebné využitie plôch vymedzeného stavebného bloku;
- využitie pozemku je určené pre vstupný objekt do areálu archeoparku, v rámci objektu bude riešená prezentácia nálezov románskeho kostola a priestorová projekcia jeho vývojových fáz, v objekte budú umiestnené prevádzky informačného centra s prezentáciou histórie obdobia 9. storočia a Veľkej Moravy, predajňa suvenírov, informačnej literatúry, prevádzka občerstvenia a hygienických potrieb ako aj prevádzková administratíva archeoparku;
- stavbu vstupného objektu realizovať v jednom stavebnom celku pri dodržaní regulatívov zástavby - zástavba v 2. nadzemných podlažiach, objekt nie je vhodný v jeho forme prispôbovať historickej zástavbe;
- potreby pre parkovanie zamestnancov prevádzky riešiť podzemným parkoviskom umiestneným na pozemku navrhovaného archeoparku.

Blok J1:

- blok zástavby podmienený asanáciou jestvujúcej pôvodnej stavebne a technicky nevyhovujúcej zástavby nevhodnej na rekonštrukciu a prestavbu a obmedzujúcej efektívnejšie využitie plôch vymedzenej zastavateľnej plochy;

- využitie pozemku je vhodné pre polyfunkčnú zástavbu s prevádzkami obchodu, nevýrobných služieb, prechodného ubytovania (hotelového, penziónového alebo internátneho typu), kultúry (klubového typu), administratívy a trvalého bývania vo vyšších podlažiach;
- zástavbu v bloku je možné realizovať v jednom stavebnom celku alebo aditívne z viacerých stavebných celkov pri dodržaní regulatívov zástavby – zástavba pozdĺž Metodovej ulici v 1. nadzemnom podlaží, zástavba kolmá na Metodovu ulicu v 3. nadzemných podlažiach, v polohe 3. nadzemného podlažia sa požaduje riešiť ustúpené podlažie;
- prevádzky vybavenosti obchodného charakteru, nevýrobných služieb a kultúry umiestňovať prioritne v parteri bloku stavby na Metodovej ulici;
- prípustné je umiestnenie takých prevádzkových zariadení, ktoré nie sú viazané na veľkú dopravnú obsluhu a ktorých dopravnú obsluhu pre návštevníkov a zásobovanie nákladnými vozidlami je možné zabezpečiť z priestoru Metodovej ulice;
- potreby pre parkovanie krátkodobých návštevníkov (do počtu 5 parkovacích miest) zabezpečiť na teréne na vyhradenom mieste na pozemku, potreby pre parkovanie dlhodobých návštevníkov a zamestnancov jednotlivých prevádzok, prechodne a trvalo bývajúcich obyvateľov je nutné riešiť parkoviskom umiestneným v podzemných podlažiach na pozemku zástavby (podzemné parkovisko môže presahovať vymedzenú zastavateľnú plochu).

Blok J2:

- blok zástavby podmienený asanáciou jestvujúcej pôvodnej stavebne a technicky nevyhovujúcej zástavby nevhodnej na rekonštrukciu a prestavbu a obmedzujúcej efektívnejšie využitie plôch vymedzenej zastavateľnej plochy ;
- využitie pozemku je vhodné pre polyfunkčnú zástavbu s prevádzkami obchodu, nevýrobných služieb, prechodného ubytovania (hotelového, penziónového alebo internátneho typu), kultúry (klubového typu), administratívy a trvalého bývania vo vyšších podlažiach;
- zástavbu v bloku je možné realizovať v jednom stavebnom celku alebo aditívne z viacerých stavebných celkov pri dodržaní regulatívov zástavby – zástavba pozdĺž Metodovej ulici v 2. nadzemných podlažiach, zástavba kolmá na Metodovu ulicu v 4. nadzemných podlažiach, v polohe 4. nadzemného podlažia sa požaduje riešiť ustúpené podlažie;
- prevádzky vybavenosti obchodného charakteru, nevýrobných služieb a kultúry umiestňovať prioritne v parteri bloku stavby na Metodovej ulici;
- prípustné je umiestnenie takých prevádzkových zariadení, ktoré nie sú viazané na veľkú dopravnú obsluhu a ktorých dopravnú obsluhu pre návštevníkov a zásobovanie nákladnými vozidlami je možné zabezpečiť z priestoru Metodovej ulice;
- potreby pre parkovanie krátkodobých návštevníkov (do počtu 5 parkovacích miest) zabezpečiť na teréne na vyhradenom mieste na pozemku, potreby pre parkovanie dlhodobých návštevníkov a zamestnancov jednotlivých prevádzok, prechodne a trvalo bývajúcich obyvateľov je nutné riešiť parkoviskom umiestneným v podzemných podlažiach na pozemku zástavby (podzemné parkovisko môže presahovať vymedzenú zastavateľnú plochu).

Blok J3:

- blok zástavby podmienený asanáciou jestvujúcej pôvodnej stavebne a technicky nevyhovujúcej zástavby nevhodnej na rekonštrukciu a prestavbu a obmedzujúcej efektívnejšie využitie plôch vymedzenej zastavateľnej plochy ;
- využitie pozemku je vhodné pre polyfunkčnú zástavbu s prevádzkami obchodu, nevýrobných služieb, prechodného ubytovania (hotelového, penziónového alebo internátneho typu), kultúry (klubového typu), administratívy a trvalého bývania vo vyšších podlažiach;

- zástavbu v bloku je možné realizovať v jednom stavebnom celku alebo aditívne z viacerých stavebných celkov pri dodržaní regulatívov zástavby – zástavba pozdĺž Metodovej ulici v 2. nadzemných podlažiach, zástavba kolmá na Metodovu ulicu v 5. nadzemných podlažiach, v polohe 5. nadzemného podlažia sa požaduje riešiť ustúpené podlažie;
- prevádzky vybavenosti obchodného charakteru, nevýrobných služieb a kultúry umiestňovať prioritne v parteri bloku stavby na Metodovej ulici;
- prípustné je umiestnenie takých prevádzkových zariadení, ktoré nie sú viazané na veľkú dopravnú obsluhu a ktorých dopravnú obsluhu pre návštevníkov a zásobovanie nákladnými vozidlami je možné zabezpečiť z priestoru Metodovej ulice;
- potreby pre parkovanie krátkodobých návštevníkov (do počtu 5 parkovacích miest) zabezpečiť na teréne na vyhradenom mieste na pozemku, potreby pre parkovanie dlhodobých návštevníkov a zamestnancov jednotlivých prevádzok, prechodne a trvalo bývajúcich obyvateľov je nutné riešiť parkoviskom umiestneným v podzemných podlažiach na pozemku zástavby (podzemné parkovisko môže presahovať vymedzenú zastavateľnú plochu).

Blok J4:

- blok zástavby podmienený asanáciou jestvujúcej pôvodnej stavebne a technicky nevyhovujúcej zástavby nevhodnej na rekonštrukciu a prestavbu a obmedzujúcej efektívnejšie využitie plôch vymedzenej zastavateľnej plochy ;
- využitie pozemku je vhodné pre polyfunkčnú zástavbu s prevádzkami obchodu, nevýrobných služieb, prechodného ubytovania (hotelového, penziónového alebo internátneho typu), kultúry (klubového typu), administratívy a trvalého bývania vo vyšších podlažiach;
- zástavbu v bloku je možné realizovať v jednom stavebnom celku alebo aditívne z viacerých stavebných celkov pri dodržaní regulatívov zástavby – zástavba pozdĺž Cyrilovej ulici v 1. nadzemnom podlaží, zástavba kolmá na Cyrilovu ulicu v 3. nadzemných podlažiach, v polohe 3. nadzemného podlažia sa požaduje riešiť ustúpené podlažie;
- prevádzky vybavenosti obchodného charakteru, nevýrobných služieb a kultúry umiestňovať prioritne v parteri bloku stavby na Cyrilovej ulici;
- prípustné je umiestnenie takých prevádzkových zariadení, ktoré nie sú viazané na veľkú dopravnú obsluhu a ktorých dopravnú obsluhu pre návštevníkov a zásobovanie nákladnými vozidlami je možné zabezpečiť z priestoru Cyrilovej ulice;
- potreby pre parkovanie krátkodobých návštevníkov (do počtu 5 parkovacích miest) zabezpečiť na teréne na vyhradenom mieste na pozemku, potreby pre parkovanie dlhodobých návštevníkov a zamestnancov jednotlivých prevádzok, prechodne a trvalo bývajúcich obyvateľov je nutné riešiť parkoviskom umiestneným v podzemných podlažiach na pozemku zástavby (podzemné parkovisko môže presahovať vymedzenú zastavateľnú plochu).

Blok J5:

- blok zástavby podmienený asanáciou jestvujúcej pôvodnej stavebne a technicky nevyhovujúcej zástavby nevhodnej na rekonštrukciu a prestavbu a obmedzujúcej efektívnejšie využitie plôch vymedzenej zastavateľnej plochy ;
- využitie pozemku je vhodné pre polyfunkčnú zástavbu s prevádzkami obchodu, nevýrobných služieb, prechodného ubytovania (hotelového, penziónového alebo internátneho typu), kultúry (klubového typu), administratívy a trvalého bývania vo vyšších podlažiach;
- zástavbu v bloku je možné realizovať v jednom stavebnom celku alebo aditívne z viacerých stavebných celkov pri dodržaní regulatívov zástavby – zástavba pozdĺž Cyrilovej ulici v 2. nadzemných podlažiach, zástavba kolmá na Cyrilovu ulicu v 4. nadzemných podlažiach, v polohe 4. nadzemného podlažia sa požaduje riešiť ustúpené podlažie;

- prevádzky vybavenosti obchodného charakteru, nevýrobných služieb a kultúry umiestňovať prioritne v parteri bloku stavby na Cyrilovej ulici;
- prípustné je umiestnenie takých prevádzkových zariadení, ktoré nie sú viazané na veľkú dopravnú obsluhu a ktorých dopravnú obsluhu pre návštevníkov a zásobovanie nákladnými vozidlami je možné zabezpečiť z priestoru Cyrilovej ulice;
- potreby pre parkovanie krátkodobých návštevníkov (do počtu 5 parkovacích miest) zabezpečiť na teréne na vyhradenom mieste na pozemku, potreby pre parkovanie dlhodobých návštevníkov a zamestnancov jednotlivých prevádzok, prechodne a trvalo bývajúcich obyvateľov je nutné riešiť parkoviskom umiestneným v podzemných podlažiach na pozemku zástavby (podzemné parkovisko môže presahovať vymedzenú zastavateľnú plochu).

Blok J6:

- blok zástavby podmienený asanáciou jestvujúcej pôvodnej stavebne a technicky nevyhovujúcej zástavby nevhodnej na rekonštrukciu a prestavbu a obmedzujúcej efektívnejšie využitie plôch vymedzenej zastavateľnej plochy ;
- využitie pozemku je vhodné pre polyfunkčnú zástavbu s prevádzkami obchodu, nevýrobných služieb, prechodného ubytovania (hotelového, penziónového alebo internátneho typu), kultúry (klubového typu), administratívy a trvalého bývania vo vyšších podlažiach;
- zástavbu v bloku je možné realizovať v jednom stavebnom celku alebo aditívne z viacerých stavebných celkov pri dodržaní regulatívov zástavby – zástavba pozdĺž Cyrilovej ulici v 2. nadzemných podlažiach, zástavba kolmá na Cyrilovu ulicu v 5. nadzemných podlažiach, v polohe 5. nadzemného podlažia sa požaduje riešiť ustúpené podlažie;
- prevádzky vybavenosti obchodného charakteru, nevýrobných služieb a kultúry umiestňovať prioritne v parteri bloku stavby na Cyrilovej ulici;
- prípustné je umiestnenie takých prevádzkových zariadení, ktoré nie sú viazané na veľkú dopravnú obsluhu a ktorých dopravnú obsluhu pre návštevníkov a zásobovanie nákladnými vozidlami je možné zabezpečiť z priestoru Cyrilovej ulice;
- potreby pre parkovanie krátkodobých návštevníkov (do počtu 5 parkovacích miest) zabezpečiť na teréne na vyhradenom mieste na pozemku, potreby pre parkovanie dlhodobých návštevníkov a zamestnancov jednotlivých prevádzok, prechodne a trvalo bývajúcich obyvateľov je nutné riešiť parkoviskom umiestneným v podzemných podlažiach na pozemku zástavby (podzemné parkovisko môže presahovať vymedzenú zastavateľnú plochu).

Areál archeoparku:

- realizácia prevádzky archeoparku podmieňuje prekládku areálovej kanalizácie s jej presmerovaním a prepojením na zberače verejnej mestskej kanalizácie a následne zrušenie biologickej čističky odpadových vôd, ktorá obmedzuje využitie vymedzených plôch pre účel archeoparku;
- realizácia prevádzky archeoparku podmieňuje asanáciu jestvujúcej pôvodnej stavebne a technicky nevyhovujúcej zástavby nevhodnej na rekonštrukciu a prestavbu a obmedzujúcej efektívnejšie využitie plôch vymedzenej zastavateľnej plochy vrátane prevádzky čističky odpadových vôd;
- návrh na vymedzenej parcele (parcelách) určuje špecifické funkčné využitie pre účel prezentácie historického kultúrneho dedičstva a aplikáciu praktických výsledkov archeologických výskumov, v rámci týchto plôch budú umiestnené aj funkčné prevádzky slúžiace pre prezentáciu nálezov, uskladnenie nálezov, pracoviská výskumu a aplikovanej vedy, prevádzky príslušenstva pre pracovníkov a návštevníkov areálu, plochy areálovej zelene, dopravné a technické príslušenstvo viazané na potrebu prevádzky areálu;
- v priestore areálu archeoparku je možné prezentovať:

- historickú rekonštrukciu románskeho kostola formou priestorovej projekcie jeho vývojových fáz;
 - modelovú rekonštrukciu hradiska na Martinskom vrchu;
 - fragmentálnu rekonštrukciu opevnenia pôvodného hradiska na Martinskom vrchu a druhov opevnení slovanských hradísk z obdobia 9. storočia s fragmentálnou prezentáciou nálezov ostatkov pôvodného opevnenia;
 - historickú rekonštrukciu sídiel a obydlí z obdobia 9. storočia – remeselnícku osadu v pôvodnom predhradí hradiska na Martinskom vrchu s prezentáciou fragmentov archeologických nálezov ostatkov pôvodných sídiel na Martinskom vrchu;
 - archeologické nálezy osídlení z obdobia 9. storočia v oblasti nitrianskeho regiónu;
 - spoločenské a kultúrne podujatia zamerané na ukážky remesiel a života z obdobia 9. storočia;
 - depozity archeologických nálezov s ich priamou prezentáciou pre laickú a odbornú verejnosť a organizovať odborné a náučné podujatia v oblasti archeológie;
- v priestore areálu je vhodné umiestniť prvok dominantného charakteru, ktorý môže plniť funkciu informačného znaku v siluete lokality a účel vyhliadkovej veže s pohľadom na areál archeoparku a s priehľadom na mestskú dominantu hradného komplexu (tento prvok môže mať formu znaku pôvodného historického objektu – napríklad strážnej veže, alebo môže byť riešený ako novotvar v kontexte na jeho účel a polohu);
 - vo vymedzenej polohe areálu riešiť potrebu pre parkovanie zamestnancov archeologického ústavu a jeho návštevníkov v podzemnom parkovacom objekte.

7.6 Údaje pre priestorovú a funkčnú reguláciu jestvujúcej a navrhovanej zástavby

Tab. 2a: Údaje pre vymedzené bloky jestvujúcej zástavby

označenie bloku	pozemok (m ²)	charakter zástavby
A	17 087	jestvujúci objekt - zapísaný v ÚZKP, objekt určený na rekonštrukciu a prestavbu
B1	1 728	jestvujúci objekt - objekt určený na rekonštrukciu a prestavbu
B2	1 541	jestvujúci objekt - objekt určený na rekonštrukciu a prestavbu
C	607	jestvujúci objekt - zapísaný v ÚZKP, objekt určený na rekonštrukciu a prestavbu
D	2 366	jestvujúci objekt - zapísaný v ÚZKP, objekt určený na rekonštrukciu a prestavbu
E1	2 631	jestvujúci objekt - zapísaný v ÚZKP, objekt určený na rekonštrukciu a prestavbu
E2	154	jestvujúci objekt - zapísaný v ÚZKP, objekt určený na rekonštrukciu a prestavbu
E3	2 079	jestvujúci objekt - zapísaný v ÚZKP, objekt určený na rekonštrukciu a prestavbu
E4	2 161	jestvujúci objekt - objekt určený na rekonštrukciu a prestavbu
F1	1 584	jestvujúci objekt - zapísaný v ÚZKP, objekt určený na rekonštrukciu a prestavbu
F2	8 110	vid'. samostatná tabuľka
F3	1 577	jestvujúci objekt - zapísaný v ÚZKP, objekt určený na rekonštrukciu a prestavbu
F4	1 578	jestvujúci objekt - zapísaný v ÚZKP, objekt určený na rekonštrukciu a prestavbu

Poznámky k údajom v tabuľke:

- pozemok je plošne udávaný s výmerou podľa navrhovanej parcelácie vrátane zastavanej plochy jestvujúcim objektom
- jestvujúca zástavba rekonštrukciou a prestavbou nebude meniť zásadne svoj obrys a bude zachovaná výška stavby.

Tab. 2b: Údaje pre vymedzené bloky navrhovanej zástavby

označenie bloku	pozemok (m2)	zastavateľná plocha (m2)	podlažná plocha (m2)	Kz	lpp	podiel zelene (%)	potreba parkovacích miest	poznámka
F2	8 110	7 623	7 623	0,78	0,78	5	-	múzeum – stavba s prevýšeným nadzemným podlažím prepojená na blok F1

označenie bloku	pozemok (m2)	zastavateľná plocha (m2)	podlažná plocha (m2)	Kz	lpp	podiel zelene (%)	potreba park. miest	poznámka
G1	8 010	6 810	23 300	0,85	2,90	5	350	najvyššie podlažie v polohe parku ustúpené – prechod cez zástavbu vo vymedzenej polohe
G2	4 595	4 510	11 980	0,98	2,60	2	200	najvyššie podlažie v polohe parku ustúpené
G3	2 738	2 738	1 360	1,00	0,50	-	-	verejná plocha a verejné podzemné parkovisko – prechod pod zástavbou v 3. a 4.NP
G4	3 515	3 300	10 050	0,94	2,85	2	200	najvyššie podlažie v polohe parku ustúpené
G5	6 378	4 480	12 690	0,70	1,98	15	250	prechod cez zástavbu vo vymedzenej polohe
H	súčasť areálu archeoparku s celkovou plochou 52 923	1 312	2 000	-	-	-	-	prevádzkový a vstupný objekt do areálu archeoparku s expozíciou fragmentov románskeho kostola
J1	2 745	1 010	2 485	0,37	0,90	30	50(15)	najvyššie podlažie v po obvode stavby ustúpené
J2	2 700	1 010	3 495	0,37	1,29	30	58(19)	najvyššie podlažie v po obvode stavby ustúpené
J3	2 584	1 010	4 230	0,39	1,63	30	62(23)	najvyššie podlažie v po obvode stavby ustúpené
J4	2 745	1 010	2 485	0,37	0,90	30	50(15)	najvyššie podlažie v po obvode stavby ustúpené
J5	2 700	1 010	3 495	0,37	1,29	30	58(19)	najvyššie podlažie v po obvode stavby ustúpené
J6	2 584	1 010	4 230	0,39	1,63	30	62(23)	najvyššie podlažie v po obvode stavby ustúpené

Poznámky k údajom v tabuľkách:

- podlažná plocha je plocha nadzemných podlaží vrátane terás, pozemné podlažia je možné riešiť v jednom alebo vo viacerých podzemných úrovniach
- koeficient zastavanosti Kz je podiel zastavanej plochy a plochy vymedzeného stavebného pozemku (stavebnej parcely)

- index podlažných plôch Ipp je podiel nadzemnej podlažnej plochy objektu a plochy vymedzeného stavebného pozemku (stavebnej parcely)
- v blokoch J1 až J6 sú uvedené potreby parkovacích miest pre prevádzky obchodu, služieb, administratívy a prechodného ubytovania, v zátvorke sú uvedené potreby parkovacích miest pre polyfunkciu obchodnej vybavenosti a služieb s prevahou zložky trvalého bývania – v každom prípade sa bude požadovať výpočet potreby parkovacích miest pre konkrétne funkčné zložky umiestňované v jednotlivých blokoch v štádiu predprojektovej a projektovej prípravy a tento počet bude nutné zabezpečiť v rámci príslušného stavebného bloku.

7.7 Zásady pre umiestňovanie druhov a zariadení vybavenosti

Prevádzky vybavenosti predstavujú širokú oblasť zariadení poskytujúcich služby a zabezpečujúcich potreby pre obyvateľstvo. Podľa potreby a významu sú zariadenia vybavenosti zaradené do jednotlivých kategórií:

- základná vybavenosť, predstavuje druh prevádzok, ktorý napĺňa základné každodenné ľudské potreby s proklamovanou najmä pešou dostupnosťou do 400m,
- vyššia vybavenosť, predstavuje druh prevádzok, ktorý napĺňa periodické a občasné (nie každodenné) ľudské potreby s vhodnou dostupnosťou najmä individuálnou a hromadnou dopravou čím spádová oblasť predstavuje okruh územia mesta,
- špecifická vybavenosť, predstavuje druh sociálnej infraštruktúry, ktorý napĺňa občasné a výnimočné ľudské potreby so špecifickou väzbou na konkrétne prostredie s vhodnou dostupnosťou najmä individuálnou a hromadnou dopravou bez špecifikácie spádovej oblasti.

Úlohou územnoplánovacieho procesu je definovať jednak potrebu vybavenosti príslušného územia a určovať vhodnosť umiestnenia príslušných druhov zariadení jednaj vzhľadom na ich potrebu ale aj z hľadiska vhodnosti ich prevádzky v danom prostredí. V tejto časti popisujeme všeobecne možnosť a vhodnosť umiestnenia jednotlivých druhov a typov prevádzok vybavenosti vo vzťahu k zámerom formovania funkčného a kultivovaného mestského prostredia.

Zásady umiestňovania školských zariadení

Vo vymedzenom území umiestňovať prioritne školské zariadenia vyššieho a vysokoškolského typu s celomestskou pôsobnosťou (základná umelecká škola, jazyková škola, dom mládeže, univerzita alebo iný typ vysokej školy). Pre tento druh vybavenosti je určená poloha v bloku G1, podmienene je vhodná poloha v bloku G2.

Zásady umiestňovania cirkevných zariadení

V riešenom území je možné umiestňovať prevádzky cirkevnej administratívy, nie sú relevantné podmienky na lokalizáciu samostatného sakrálneho objektu (kostola).

Zásady rozvoja a umiestňovania zdravotníckych zariadení

V riešenom území je možné umiestňovať ambulantné zdravotnícke zariadenia ako integrálnu súčasť polyfunkčnej zástavby v blokoch G1, G2, G4, G5 a v blokoch J1, J2, J3, J4, J5 a J6.

Zásady umiestňovania kultúrnych zariadení

Vo vymedzenom území umiestňovať kultúrne zariadenia vyššieho typu s celomestskou pôsobnosťou v týchto polohách:

- zariadenia klubového typu, kultúrny dom, kino, všeobecná knižnica, divadelná, hudobná, činoherná a bábková scéna, koncertná sála, vedecké a verejné knižnice, hvezdáreň a galérie ako integrálna súčasť polyfunkčnej zástavby v blokoch G1, G2, G4, G5,
- kongresové centrum a univerzálna spoločenská sála ako integrálna súčasť polyfunkčnej zástavby v bloku G5,
- múzeum v bloku F1 a F2,
- zariadenia klubového typu ako integrálna súčasť polyfunkčnej zástavby v blokoch F3, F4, J1, J2, J3, J4, J5 a J6,
- špecifická prezentácia kultúrneho dedičstva s kultúrnymi aktivitami viazanými na prezentáciu historickej tradície v priestore vymedzeného archeoparku.

Zásady umiestňovania športových zariadení

Ako integrálnu súčasť polyfunkčnej zástavby v polyfunkcii s inou vybavenosťou je možné umiestniť malé prevádzky pre záujmovú a neorganizovanú športovú činnosť typu bowling, biliard, fitness a podobne.

Rekreačná funkcia vo vymedzenom území je zameraná na neorganizovaný rekreačný pohyb a krátkodobý pobyt v prírodnom parkovom prostredí. Zariadenia športovo-rekreačného zamerania musia mať charakter príslušenstva s priamou väzbou na prevádzkovú potrebu navrhovaného parku – napríklad prvky a plochy pre hry detí, prvky malej architektúry pre posedenie, relax a ochranu pred poveternostným vplyvom.

Zásady umiestňovania obchodných a reštauračných zariadení a zariadení služieb

Vo vymedzenom území umiestňovať malé obchodné prevádzky a komerčné zariadenia s celomestskou pôsobnosťou vyššieho typu v týchto polohách:

- špecializované predajne potravinového a nepotravinového sortimentu, prevádzky reštauračného stravovania vyššieho typu, prevádzky nevýrobných a špecializovaných služieb, polyfunkčné mestské obchodné domy ako integrálnu súčasť polyfunkčnej zástavby v blokoch G1, G2, G3 a G4,
- špecializované predajne nepotravinového sortimentu, prevádzky reštauračného stravovania vyššieho typu, prevádzky nevýrobných a špecializovaných služieb v blokoch F3 a F4,
- predajne základného a špecializovaného potravinového sortimentu, prevádzky nevýrobných a špecializovaných služieb v blokoch J1, J2, J3, J4, J5 a J6.

Zásady umiestňovania zariadení prechodného ubytovania

Vo vymedzenom území umiestňovať prevádzky prechodného ubytovania v týchto polohách:

- prevádzku hotela vyššieho štandardu (exkluzívny hotel) v bloku A, umiestnenie je podmienené rekonštrukciou a prestavbou jestvujúceho objektu, realizáciou podzemného parkoviska pre návštevníkov a personál hotela, realizáciou parkovej úpravy na vymedzenom pozemku jestvujúcej stavby,
- prevádzku hotela v blokoch G1, G2, G3 (iba v spojení s blokom G2 alebo G4), G4, G5 a v blokoch J1 až J6 - prevádzku hotela je možné riešiť bez nutnosti integrácie s inými zložkami vybavenosti,
- prevádzku penziónu v blokoch G2, G3 (iba v spojení s blokom G2 alebo G4), G4 - prevádzku penziónu je možné riešiť iba v integrácii s inými zložkami vybavenosti, v blokoch J1 až J6 je možné riešiť prevádzku penziónu bez integrácie s inými zložkami vybavenosti,
- prevádzku internátu v blokoch G1, G2, G3 (iba v spojení s blokom G2 alebo G4), G4 - prevádzku internátu je možné riešiť iba v integrácii s inými zložkami vybavenosti umiestnenými v parteri na Dobšinského a Jeleneckej ulici, v blokoch J1 až J6 - prevádzku internátu je možné riešiť bez nutnosti integrácie s inými zložkami vybavenosti,

Zásady umiestňovania administratívnych zariadení

V riešenom území je vhodné umiestňovať prioritne administratívne a správne zariadenia vyššieho typu s celomestskou pôsobnosťou. Úrady štátnej a regionálnej správy a úrady miestnej (mestskej) správy je možné umiestňovať v blokoch G1, G2, G3 (iba v spojení s blokom G2 alebo G4) a G4 bez nutnosti integrácie s inými zložkami vybavenosti. Úrady nekomerčnej (napríklad sídla politických strán, záujmových združení, ...) a komerčnej administratívy, peňažné a poisťovacie inštitúcie, pošty a telekomunikácie, súkromné masmédiá je vhodné umiestňovať v blokoch G1, G2, G3 (iba v spojení s blokom G2 alebo G4) a G4 iba v integrácii s inými zložkami vybavenosti v polyfunkčnej zástavbe, v blokoch J1 až J6 - prevádzky administratívy je možné riešiť bez nutnosti integrácie s inými zložkami vybavenosti.

7.8 Podmienky umiestňovania dopravného vybavenia

Vo vymedzenom území je riešená cestná, mestská hromadná doprava, statická, cyklistická a pešia doprava. Konceptcia návrhu dopravných zložiek je graficky vykreslená vo výkrese č. 8 ale v úbych súvislostiach aj vo výkresoch č. 6 a 7.

Cestná doprava

V kontakte s riešeným územím je vedená cesta I. triedy č. 52 a 64 v polohe Chrenovskej ulice a cesta III. triedy č. 064033 v polohe Dobšinského a Jeleneckej ulice.

Vo vymedzenom území sú zrealizované areálové spevnené komunikácie ktoré zabezpečujú prístup k zástavbe a umožňujú obsluhu územia. Cesta na Dobšinského a Jeleneckej ulici je hlavným privádzačom dopravy pre vymedzené územie.

V širšom území sa predpokladá vyriešiť rozptyl dopravy, ktorý v súčasnosti zaťažuje Dobšinského ulicu dopravnou záťažou z celého územia mestskej časti Zobor, riešením prepojenia Svätourbanskej cesty na cestu I. triedy úrovnňovým križovaním. Cez riešené územie bývalých zoborských kasární je navrhovaná miestna komunikácia s prepojením na Chrenovskú ulicu – cestu I. triedy, na ktorej sa umiestni nová úrovnňová križovatka. Cez túto komunikáciu sa presmeruje časť miestnej dopravnej záťaže z východnej polohy mestskej časti Zobor a súčasne sa zabezpečí nový dopravný prístup do riešeného územia a jeho dopravné cestné prepojenie v smere na Jeleneckú a Chrenovskú ulicu. Z prepojovacej komunikácie bude dopravne obslužené riešené územie miestnymi obslužnými a prístupovými komunikáciami.

Komunikácia v trase cesty I. triedy na Chrenovskej ulici je definovaná v zastavanom území mesta s funkčnou triedou B1 v kategórii miestnej zbernej (MZ) komunikácie. Komunikácia v polohe Dobšinského a Jeleneckej ulice je navrhovaná s funkčnou triedou C1 s významom miestnej obslužnej komunikácie v kategórii MO 11,5/50 – navrhnuté je nové šírkové usporiadanie cesta a celého profilu ulice. V krížení komunikácií na Chrenovskej a Dobšinského ulici sa navrhuje riešiť okružná križovatka.

Navrhovaná prepojovacia komunikácia (na ulici Pri kasárňach) je definovaná s funkčnou triedou C1 v kategórii miestnej obslužnej komunikácie MO 9,5/50 (výhľadovo je možné jej rozšírenie, ktoré je podmienené využitím územia jestvujúcich kasární). V riešenom území sú navrhované miestne obslužné a prístupové komunikácie v kategórii MO 6-7/40 definované s funkčnou triedou C3.

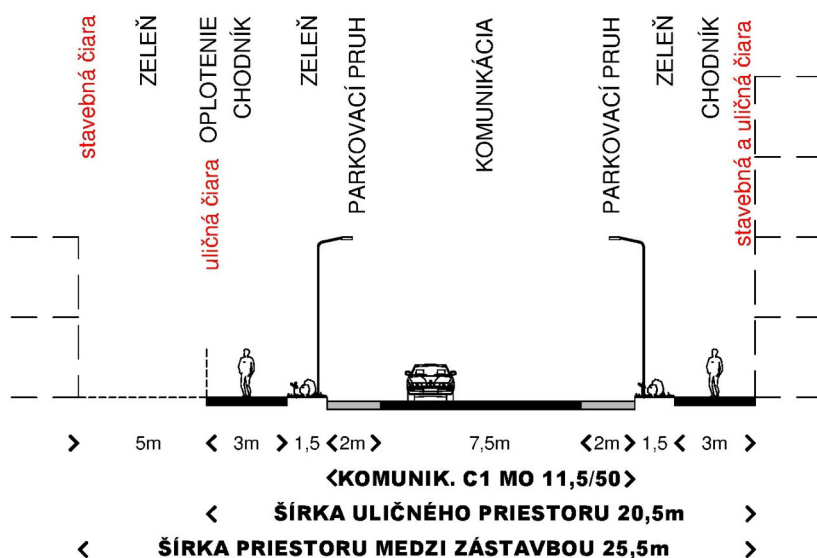
Všetky navrhované komunikácie majú stanovenú funkčnú úroveň a kategóriu cesty a ich priečne usporiadanie, ktoré je určené vo výkrese č.8 a vykreslené v priečných profiloch na obr. č.13. V navrhovanom priečnom usporiadaní sú umiestnené všetky požadované lokálne verejné dopravné funkcie (pešie chodníky, uličné parkovanie, cyklistické trasy a zastávky MHD).

V riešenom území sú vymedzené ulice s upokojenou dopravou vo funkčnej triede D1 s obmedzeným dopravným pohybom. Tieto komunikácie sú definované ako obslužné a prístupové cesty - cesty s upokojenou dopravou v základnej kategórii MO 6-9/20. Križovania ciest sú riešené úrovnňovo formou priesečných križovatiek. Pri predpokladanej dopravnej záťaži a intenzite dopravy v riešenej zóne nie je potreba riešenia cestnej svetelnej signalizácie. Cestné komunikácie budú polohovo a v profiloch spresnené v stupňoch projektovej dokumentácie na podklade navrhovanej urbanistickej koncepcie a riešenia jednotlivých objektov zástavby. Dopravné nároky a záťažové množstvá dopravy v navrhovanej zóne budú posudzované v rámci prípravných stupňov konkrétnej výstavby kedy vznikne potreba robiť výpočet zaťaženia miestnych komunikácií a križovatiek. Okružná križovatka na ceste I. triedy bude predmetom posúdenia a samostatného návrhu v závislosti od realizovaného prieskumu dopravnej záťaže. Predpokladá sa, že realizačne bude zabezpečovaná (vrátane projektovej prípravy) správcom komunikácie t.j. SSC Bratislava v rámci rekonštrukcie daného úseku cesty I. triedy č. 64. V projektovej dokumentácii bude okružná križovatka posúdená aj na dopravnú záťaž rozvojového územia „Kasáreň“.

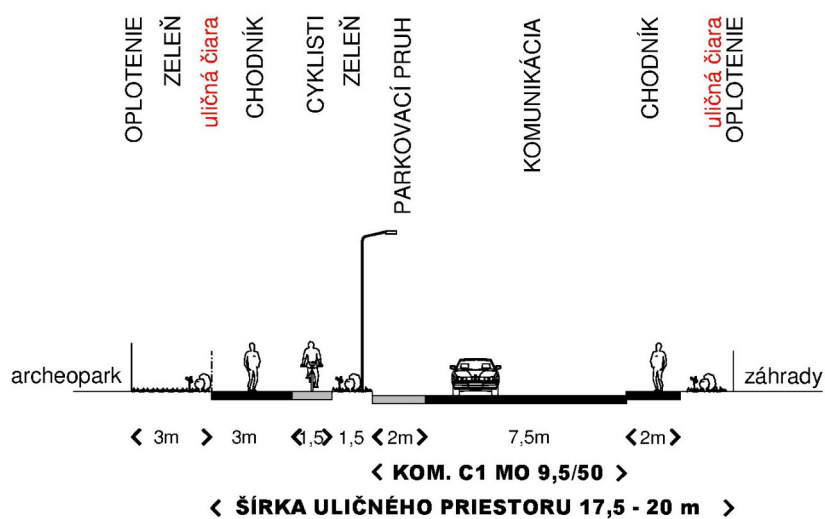
Mestská hromadná doprava

Návrh rieši trasy pre mestskú hromadnú autobusovú dopravu a lokalizáciu zastávok v optimalizovanej polohe tak, aby bola zabezpečená obslužnosť vymedzeného územia obytnej zóny s dostupnosťou k zastávkam mestskej hromadnej autobusovej dopravy do 10 minút pešej chôdze, čo je v reálnej vzdialenosti dĺžka 300-400m. Vo výkrese č. 8 – výkres dopravnej koncepcie je okruh dostupnosti vymedzený rádiusom 300m vzdušnej vzdialenosti od navrhovanej lokalizácie zastávky. Zastávky MHD sú navrhované zásadne v zastávkových zálivoch v dĺžkach pre dva autobusy. Na vymedzenom území zóny nebude

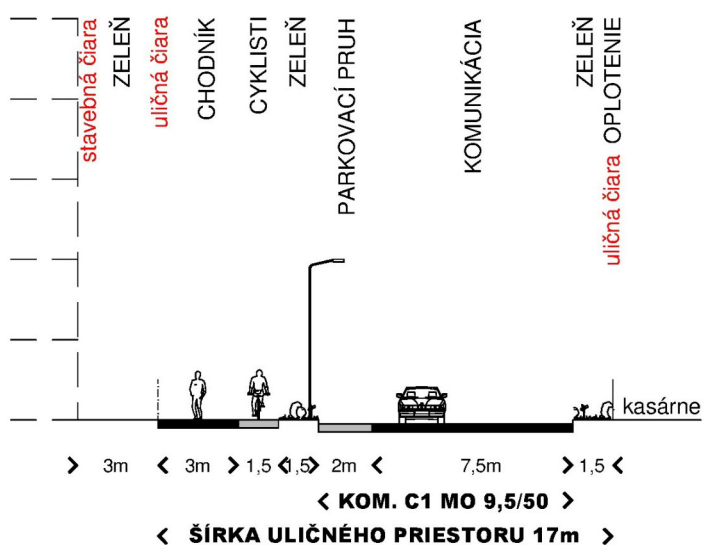
Obr. č.13: Štandardné profily ulíc a miestnych komunikácií



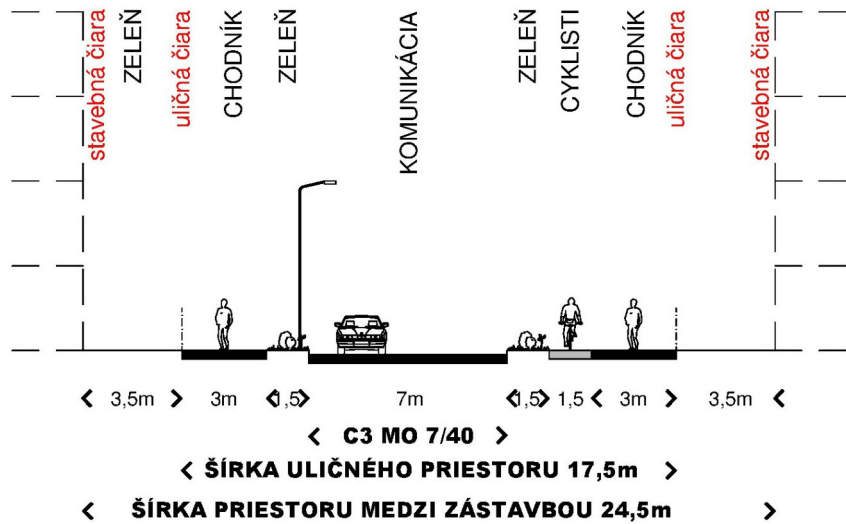
PROFIL "A" (C1 MO 11,5/50)



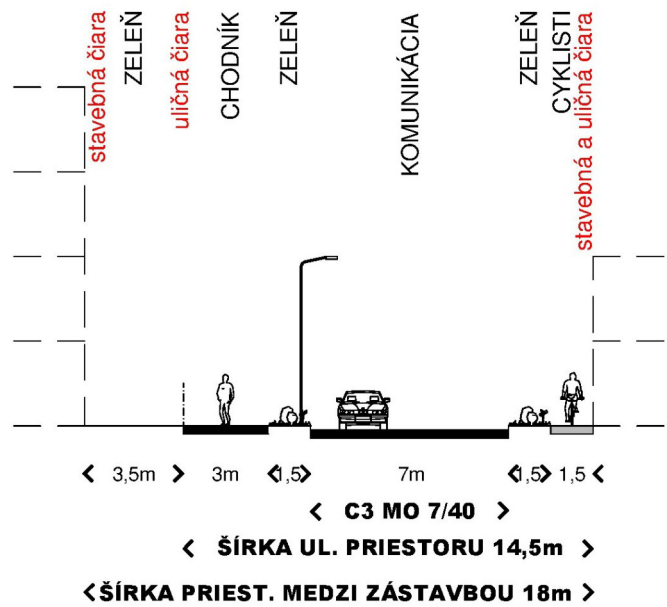
PROFIL "B" (C1 MO 9,5/50)



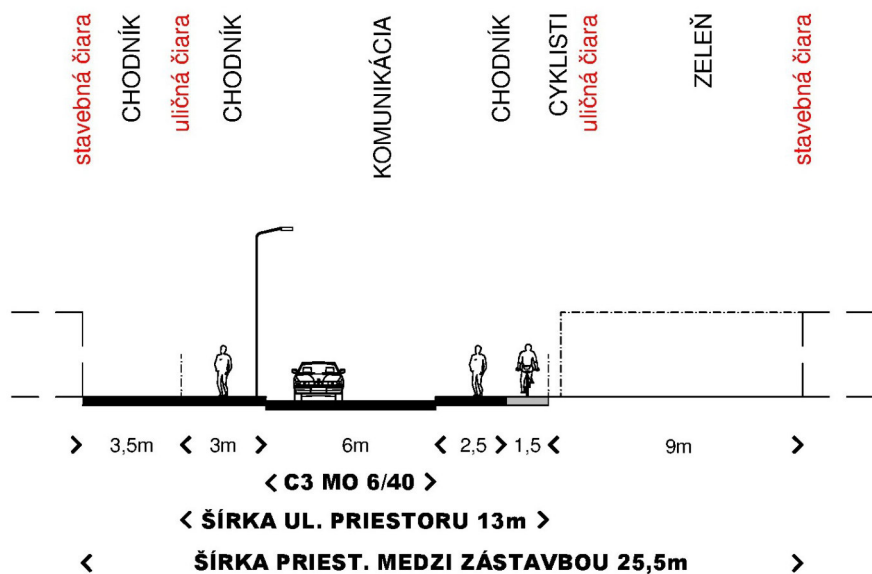
PROFIL "C" (C1 MO 9,5/50)



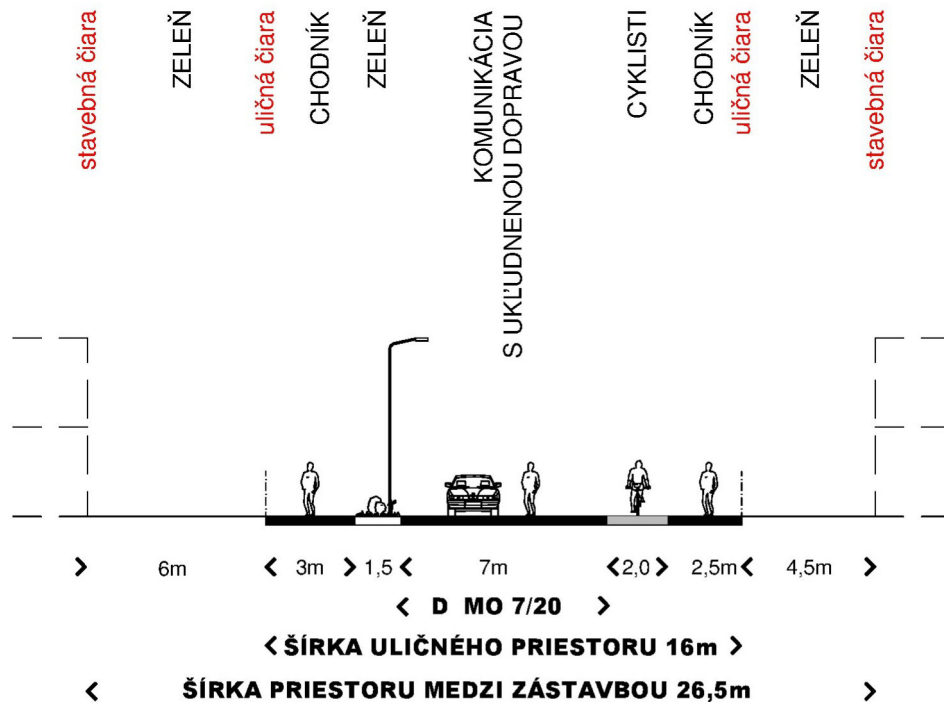
PROFIL "D" (C3 MO 7/40)



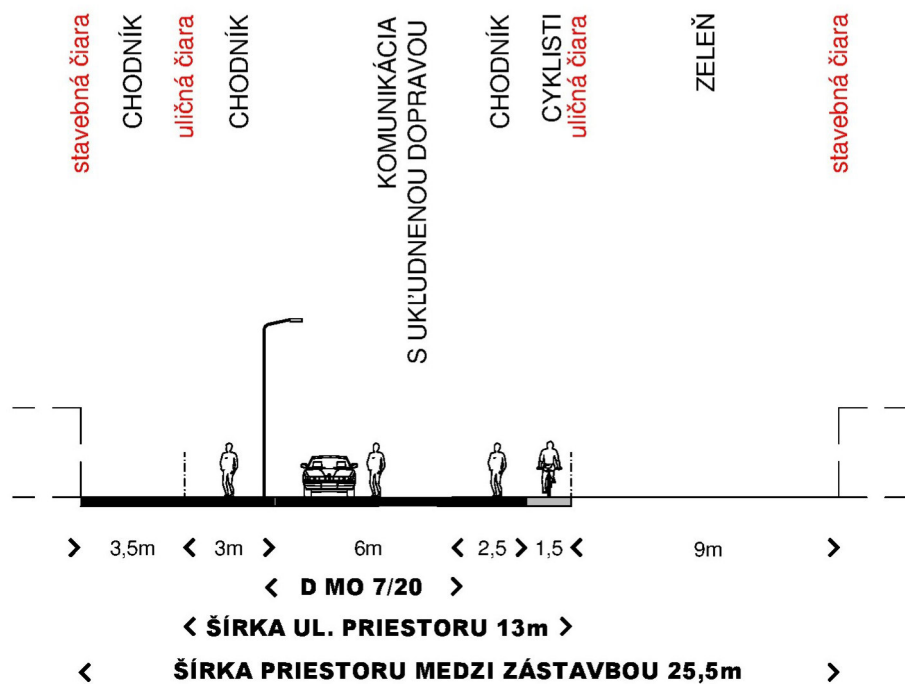
PROFIL "E" (C3 MO 7/40)



PROFIL "F" (C3 MO 6/40)



PROFIL "G" (D - MO 7/20)



PROFIL "H" (D MO 7/20)

umiestnená konečná zastávka MHD. V navrhovanej trase mestskej autobusovej dopravy v priestore ulíc Chrenovská, Dobšinského a Jelenecká je uvažovaná obojsmerná premávka autobusov. Trasa je vedená na miestnych cestách funkčnej triedy B1 a C1 . Prímestská autobusová doprava prechádza v trase ulíc Chrenovská, Dobšinského a Jelenecká. Zastávky prímestskej autobusovej dopravy nie sú lokalizované osobitne, v prípade potreby riešiť zastavenie tejto dopravy v úseku riešeného územia, bude možné využívať vyhradený priestor na zastávke mestskej hromadnej dopravy.

Statická doprava

Vo vymedzenom území sa predpokladá umiestnenie funkčných prevádzok vybavenosti a bývania v polyfunkčnej zástavbe a v časti územia s možnou bytovou formou zástavby. Každá funkčná prevádzka má špecifické nároky na potreby zabezpečenia statickej dopravy. Bilančný výpočtový predpoklad nárokov na kapacity statickej dopravy pre predpokladané funkčné využitie zástavby sú uvedené vo výkrese č. 8 pre jednotlivé bloky zástavby. Návrh predpokladá umiestnenie potrebného počtu odstavovaných a parkujúcich vozidiel pre každý stavebný objekt alebo blok samostatne, tak aby nároky statickej dopravy boli uspokojené v každom stavebnom objekte alebo bloku v požadovanej kapacite.

Verejné parkoviská sú vymedzené na teréne v polohách:

- pri bloku A - celkom 55 miest
- pri bloku G1 - celkom 72 miest

Celkom na teréne na vyhradených verejných parkoviskách je navrhnutých 127 parkovacích miest.

Verejné parkovanie na teréne je vymedzené formou parkovania na verejných komunikáciách v odstavných a parkovacích pruhoch v polohách:

- na Dobšinského ulici - celkom 66 miest
- na Jeleneckej ulici - celkom 9 miest
- na ulici Pri kasárňach - celkom 44 miest

Celkom na verejných komunikáciách je navrhnutých 119 parkovacích miest.

Verejné parkoviská sú riešené pod terénom (podzemné parkovacie garáže) v polohách:

- v priestore bloku G3 pod plochou navrhovaného námestia - celkom 75 miest
- v priestore pod plochou návrhov. námestia na Martinskom vrchu - celkom 55 miest

Celkom v podzemných verejných parkoviskách je navrhnutých 130 parkovacích miest.

Vyhradené parkoviská pre zamestnancov AU SAV a archeoparku sú riešené v podzemnom parkovisku v rámci vymedzeného územia archeoparku v celkovej kapacite 80 parkovacích miest.

Celkový počet verejných parkovacích miest pre osobné motorové vozidlá je možné na vymedzenom území zabezpečiť v kapacite 456 parkovacích miest. V polohe na Jeleneckej ulici sú vymedzené parkovacie miesta pre autobusy (tranzitných návštevníkov v rámci cestovného ruchu) v celkovom počte 9 stání.

V rámci zástavby je bilancovaná potreba parkovacích miest pre predpokladané funkčné prevádzky zástavby formou parkovacích garáží integrovaných v zástavbe alebo pod úrovňou zástavby a terénu na jednotlivých stavebných pozemkoch v takomto rozsahu:

- blok A	55 parkovacích miest
- blok G1	380 parkovacích miest
- blok G2	200 parkovacích miest
- blok G4	200 parkovacích miest
- blok G5	250 parkovacích miest
- blok J1	50 parkovacích miest
- blok J2	58 parkovacích miest
- blok J3	62 parkovacích miest
- blok J4	50 parkovacích miest
- blok J5	58 parkovacích miest
- blok J6	62 parkovacích miest
	celkom 1 425 parkovacích miest

Podrobné výpočtové potreby parkovacích miest bude nutné prehodnotiť pre jednotlivé reálne konkretizované stavby v štádiu ich predprojektovej a projektovej prípravy a následne riešiť a zabezpečiť normovú potrebu a preukázateľnú reálnu potrebu parkovacích a garážových miest pre konkrétne funkčné prevádzky a prevádzkové celky v progresívnych formách na pozemkoch, alebo v objektoch funkčných prevádzok a prevádzkových celkov.

Vo vymedzenom území nie je prípustné umiestňovať dopravné zariadenia charakteru prevádzkových dvorov pre autobusovú a mestskú hromadnú dopravu, staníc autobusovej dopravy, alebo nákladnej automobilovej prepravy a autoservisov. Prevádzkové zariadenia

typu autopredajní a autosalónov majú charakter prevádzok vybavenosti a ich umiestnenie nie je vhodné v polyfunkčnej zástavbe.

Cyklistická doprava

Vo vymedzenom území sú vhodné územné terénne podmienky pre využitie cyklistickej dopravy, či už pre účelové denné, alebo rekreačné potreby. V rámci rozvojových zámerov sa predpokladá využitie cyklistickej dopravy ako:

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

Rozvoj cyklistickej prepravy bude viazaný na doprané a technické podmienky, ktoré sa vytvoria na území mesta pre cyklistickú dopravu, t.j. vhodné, kvalitné a bezpečné trasy a zariadenia pre cyklistické potreby. Návrh rieši v rámci územia umiestnenie cyklistických trás a chodníkov v kontakte parku a v priestoroch na ulici Pri kasárňach, Pri archeoparku, Na Martinskom vrchu, Cyrilovej a Metodovej ulici a Vojenskej ulici. Tieto trasy budú zapájať riešené územie do systému cyklotrás na území mesta. V riešenom území sú navrhované cyklistické chodníky v trasách ciest funkčnej triedy C1 a C3. Cyklistické chodníky sú navrhované jednostranne pozdĺž ulice v šírke 1,5 m a v priestore parku v súbehu s obslužnou cestou v šírke 2 m.

Pešia doprava

Potreba pešieho pohybu v integrácii a koncentrácii životných funkcií mesta sa zvyšuje. Ako základný pohybový prejav človeka má peší pohyb dôležitú úlohu v oblasti spoločenských vzťahov mestského života, v užšom mestskom prostredí je dominantnou zložkou pohybových aktivít. Intenzita a miera jeho časovej nepretržitosti v mestských priestoroch charakterizuje ich stupeň mestskosti. Dominantnosť pešieho pohybu je závislá od veľkosti územia, respektíve merítka jeho priestorovo-funkčných súvislostí, teda vnútorných priestorových vzťahov. Peší pohyb môže byť dominantným druhom dopravy, pokiaľ vzdialenosť nepresahuje 1 km. Tento faktor je však ovplyvnený atraktivnosťou trasy a jej fyzickou náročnosťou a v nemalej miere aj vzťahom k trasám hromadnej dopravy. Z hľadiska tvorby priestorov pešieho pohybu si musíme uvedomiť psychologický aspekt užívateľov, ktorý v zásade spočíva v tom, že voľba trasy pešieho pohybu je závislá na atraktivnosti a zaujímavosti - chodci idú najjednoduchšou trasou, ktorá ich vedie a poskytuje im zážitok z urbanizovaného priestoru, i keď nie je vždy najkratšia.

V riešenom území sa z hľadiska funkcie a obsahu uplatnia dve stránky pešieho pohybu a to stránka účelového pešieho pohybu a rekreačného pešieho pohybu. Účelový peší pohyb zabezpečuje aktívnu väzbu chodca na vopred určený cieľ (za vybavenosťou, za pracoviskom). Účelový peší pohyb sa stáva prostriedkom pre zabezpečenie toku života v gradácii k ohniskám „nasávania“ a prostriedkom pre tvorbu diferencovanej mestskosti priestorov. Komunikácie, na ktorých sa takýto peší pohyb realizuje, vyžadujú pevnú osnovu. Rekreačný pohyb je špecifickým s menej podstatným vzťahom k cieľu pohybu, žiada si voľnejšie trasovanie peších komunikácií, avšak v atraktívnom urbanizovanom a prírodnom prostredí.

Návrh rieši v území priestory pre peší pohyb vo formách:

- námestia, priestorového prvku pre peší pohyb,
- chodníkov pre peších v priestoroch dopravných ulíc,
- ciest s ukludnenou dopravou s integrovaným využívaním pre dopravný obslužný a peší pohyb,
- rozptylové plochy a chodníky v parkovej zeleni a v rámci účelových plôch zelene pri zástavbe.

Priestor námestia je definovaný v polohe križovatky Dobšinského a Jeleneckej ulice ako vstupný priestor do parku. Tu je predpoklad na vznik významného jadrového lokálneho ťažiskového komerčného a spoločenského priestoru s dominanciou pešieho pohybu. Priestor námestia je definovaný v polohe pôvodnej zástavby kasární na Martinskom vrchu, tu je predpoklad a sú vytvorené podmienky pre sformovanie verejného priestoru pre konanie rôznych spoločenských podujatí (napríklad aj trhov) viazaných na prezentáciu spoločenských aktivít a významných historických a spoločenských udalostí.

Chodníky pre peších v priestoroch dopravných ulíc sú navrhované v súbehu obojstranne po stranách cestných komunikácií a zabezpečujú prístup k objektom a zariadeniam vybavenosti. V priestoroch funkciou komerčného parteru objektov (na Dobšinského a Jeleneckej ulici) sú chodníky pričlenené k stavebnej čiare objektov. Chodníky pre peších sú riešené v parametroch od 1,5 m do 4 až 6 m v závislosti od predpokladanej intenzity pešieho pohybu v konkrétnom priestore ulice, v zásade sa parameter šírky chodníka zvyšuje so spoločenským a dopravným významom ulice. Základné parametre peších chodníkov v uličnom priestore sú zdokumentované v návrhu štandardných profilov ulíc a miestnych komunikácií na obr. č.13. Križovania peších prechodov s dopravnou cestou sú riešené úrovňovými prechodmi. Rozptylové plochy a chodníky pre peší rekreačný pohyb budú riešené v rámci územia parku.

Cesty s upokojenou dopravou sú novokoncipovaným druhom komunikačných priestorov na úrovni obslužných a prístupových komunikácií v mestskom prostredí s nízkou intenzitou automobilovej dopravy, v ktorých dochádza k integrácii a symbióze pešej a automobilovej dopravy. Automobilová doprava tu bude mať obmedzenú rýchlosť (15-20 km/h) a to nielen legislatívne, ale aj architektonicko-stavebnou úpravou vozovky a koncepcio-dopravným riešením zabezpečujúcim prístup, prejazd a obsluhu pre potreby miestneho obyvateľstva. Z aspektu hierarchie priorít je uprednostnený peší pohyb, pričom je pre miestnu potrebu prevádzok vybavenosti zabezpečená možnosť využívať motorové vozidlá, bez ohrozenia chodcov aj priamo v mieste prevádzky. Takáto forma sleduje zlepšenie dopravných podmienok a vo vzťahu k doprave aj podmienok života v mestskom prostredí. Cesty s upokojenou dopravou sú navrhované vo vnútornom prostredí riešeného územia v o forme prístupových a obslužných komunikácií vo funkčnej triede D1 v parametroch podľa lokálnej potreby, resp. vo všeobecne špecifikovanej kategórii komunikácie MO 6 /20.

7.9 Návrh koncepcie a riešenia verejnej technickej infraštruktúry

Návrh predkladá základnú koncepciu riešenia úprav a rozšírenia verejnej technickej infraštruktúry vo vymedzenom území. Určuje body napojenia pre rozšírenie verejných rozvodov technických sietí, požiadavky na prekládky a zrušenia verejných a areálových rozvodov a možnosti využitia jestvujúcej areálovej infraštruktúry pre verejný rozvod. Základná koncepcia návrhu verejných rozvodov jednotlivých druhov technických sietí je obsahom výkresu č. 9 – návrh verejnej technickej infraštruktúry.

Zásobovanie elektrickou energiou - elektrifikácia

V riešenom území sa nachádza TS, z ktorej je zásobovaný areál jestvujúcich kasární. TS je prepojená 22kV káblovým vedením zo smeru od Chrenovskej cesty a ulice Dolnozoborská.

V riešenom území sa predpokladá vykurovanie z lokálnych kotolní na zemný plyn umiestnených v jednotlivých blokoch zástavby. Elektrická energia bude využívaná na technologické zariadenia (VZT, prevádzkové zariadenia kuchýň, ...), osvetlenie a bežné spotrebiče. Stupeň elektrifikácie sa bude riešiť v štádiu poznania konkrétnych prevádzok v projektovej príprave stavieb.

Poloha rozvodnej siete VN a NN vedení a umiestnenie transformátorov bude do nadmorskej výšky 700m. Na podklade hrubej predpokladanej bilančnej potreby sú v území zóny navrhnuté nové transformačné stanice VN/NN. V jednej transformačnej stanici je možné umiestniť dva transformátory. Rozmiestnenie transformačných staníc je zdokumentované vo výkrese č. 9 – návrh verejnej technickej infraštruktúry. V riešenej zóne sa predpokladá umiestniť 3 nové transformačné stanice. Realizácia nových trafostaníc bude podmienená postupnosťou investičnej výstavby. Každé nové pripojenie odberu sa bude riešiť zmluvou, kde v pripojovacích podmienkach so ZSE - Distribúcia a.s. budú upresnené kapacity distribučnej siete.

V rámci vymedzeného územia sa zrealizuje preloženie VN 22kV káblov prepájajúcich jestvujúcu TS a zrealizuje sa nové VN zemné káblové 22kV prepojenie navrhovaných TS a prípojné VN vedenia z jestvujúcich TS cez ktoré budú navrhované TS zapojené do elektrifikačnej siete. Typ káblových vedení, ich spôsob a podmienky zapojenia pre

distribučný rozvod budú schválené v štádiu projektovej prípravy prevádzkovateľom ZSE a.s.

V riešenom území bude rozvod verejného osvetlenia s napojením na cestné stožiarové svietidlá (osvetlenie verejných miestnych komunikácií) a parkové nízke stožiarové svietidlá (osvetlenie verejných priestorov námestí, plôch verejnej zelene a parku). Rozvod verejného osvetlenia bude pozostávať z rozvádzača verejného osvetlenia (RVO), z káblových rozvodov v zemi a osvetľovacích stožiarov s lampami. Rozvod verejného osvetlenia bude napájaný z jedného vývodu z určenej trafostanice. Z tejto trafostanice sa ukončí vývod v rozvádzači RVO. V tomto rozvádzači sa ukončia aj spínacie vedenia VO – vedenia signalizácie. Rozvody verejného osvetlenia budú navrhnuté tak, aby preniesli príslušnú kapacitu a aby dĺžka jedného vývodu nebola dlhšia ako 900 m. Výška stožiarov bude 4 -10 m, lampy budú výbojkové, prípadne ledkové. V riešenej zóne sú ulice zaradené v zmysle STN736110 do funkčnej triedy C1 a C3 a v zmysle STN 13201-1 do ME4b, ME5 . Vzdialenosti medzi svietidlami bude 20 m až 35 m – vzdialenosť bude závislá od použitých svetelných zdrojov, ktoré budú mať výkon od 50 -110W.

Realizácia zástavby v blokoch G1 a G2 vyvoláva potrebu prekládky VN vedení cez ktoré je zapojený jestvujúca TS. Realizácia zástavby v bloku G4 a G5 vyvoláva potrebu prekládky prepojovacieho 1kV vedenia verejného osvetlenia na Dobšinského a Jeleneckej ulici. Elektrifikácia riešeného územia podmieňuje osadenie nových TS a ich zapojenie do VN rozvodnej siete cez prívodné vedenie do jestvujúcej TS.

V riešenom území sú vymedzené ochranné pásma TS a podzemných káblových vedení v súlade s príslušnou normou, nie sú požiadavky na ochranné pásma, ktoré by obmedzovali navrhovanú zástavbu.

Všeobecné zásady a postupy pre projektovú prípravu a realizáciu elektrifikácie:

- navrhnuté nové transformačné stanice budú vstavané do zástavby (dve navrhované TS) alebo murované kioskového typu (jedna navrhovaná TS) s káblovým prívodom uloženým v zemi,
- nové VN rozvody v riešenom území musia byť uložené v zemi, jestvujúce vzdušné vedenia sa preložia do zemných káblových vedení,
- sekundárne (NN) rozvody a domové prípojky v novej výstavbe musia byť uložené v zemi. V zemi uložené káble budú napájať skrine PRIS podľa požadovaného množstva energie,
- pri rekonštrukciách nevyhovujúcich rozvodov NN a rozširovaní z dôvodu novej výstavby, je potrebné riešiť ich uloženie do zeme, vrátane domových prípojok,
- elektromerové rozvádzače musia byť umiestnené na hraniciach stavebných pozemkov, tak aby boli prístupné z verejných priestorov alebo na fasádach objektov verejne prístupné,
- rozvod verejného osvetlenia komunikácií bude budovaný ako káblový s uložením v zemi.

Zásady a postupy pre realizáciu VN rozvodov:

- podmienkou pre zásobovanie daného územia je vyvedenie nových VN káblových vedení z jestvujúcej a prepojenie na jestvujúce VN káblové vedenie. Káble a ich spôsob zapojenia pre distribučný rozvod budú schválené prevádzkovateľom - ZSE a.s.,
- pre umiestnenie VN vedení budú vyžadované vopred súhlasy vlastníkov pozemkov.

Zásady a postupy pre realizáciu NN rozvodov:

- typ NN káblov, ich spôsob a podmienky zapojenia pre distribučný rozvod budú schválené prevádzkovateľom NN siete,
- NN káble voliť tak, aby mali dostatočný prierez, izoláciu, pre prenos elektrickej energie, teda v zmysle priestorovej normy STN 73 6005 a boli uložené v dostatočnej hĺbke a v prípade možnosti mechanického poškodenia v ochranných rúrkach a pre vypínanie do 5 s,

- NN káble ukončovať v prípojkových, alebo v rozpojovacích skrinách, kde ich smery budú jasne označené,
- v trasách hlavných rozvodov NN budú uložené káble príslušného počtu a prierezu a to podľa požadovaného množstva prenášanej energie, umiestnené budú v uličných pásoch na verejnom pozemku, ktorý je v správe mesta, v zemi, alebo na pozemkoch iných vlastníkov s podmienkou vecného bremena s voľným prístupom,
- z hlavného rozvodu budú káble zaslučkované do hlavných rozvádzačov NN umiestnených v uličnom páse na hranici stavebných pozemkov, alebo vo fasádach viacpodlažných domov, hlavné rozvádzače pri napájaní viacpodlažných domov budú umiestnené pri hlavných vstupoch do objektov a budú typu SR/RIS/ alebo PSR /PRIS/, počty vývodov a prívodov budú riešené podľa požadovaného množstva energie a bodov napojenia odberateľov,
- elektromerové rozvádzače musia byť umiestnené, tak aby boli prístupné z verejných priestorov v bytových domov, alebo ciest - ich umiestnenie bude dohodnuté v zmluve o pripojení príslušným technikom distribučných sietí.

Zásady a postupy pre umiestnenie TS:

- v jednej trafostanici môže byť viac transformátorov. Ich polohové rozmiestnenie bude také aby NN káblové vedenie, ktoré budú napájať pri príslušnom priereze nepresiahlo nedovolené úbytky napätia a vyhovovalo vypínacej slučke predradených istiacich prvkov,
- druh trafostaníc, ich spôsob zapojenia pre distribučný rozvod budú schválené majiteľom a prevádzkovateľom tak, aby vyhovovali platným normám a predpisom,
- pozemok pod vstavanými elektrickými stanicami a pozemok, ktorý umožňuje prístup k nim bude vo vlastníctve a v správe majiteľa pozemku alebo mesta, správca elektrifikačnej siete bude mať právo vstupu na pozemok a do priestoru trafostanice,
- pozemok pod voľne stojacimi elektrickými stanicami, ak trafostanica bude majetkom a v správe ZSE - Distribúcia a.s., bude mať vlastné parcelné číslo vrátane prístupovej cesty z verejného priestranstva - ulice. Pozemok pod trafostanicou a prístup k nej z verejného priestranstva sa do majetku ZSE Distribúcia dostane po jeho odkúpení od vlastníka pozemku za podmienok dohodnutých v zmluve o pripojení pred postavením objektov pre distribúciu.

Zásobovanie plynom - plynofikácia

Cez vymedzené územie v severnej polohe územia v súbehu s Jeleneckou ulicou prechádza verejný STL plynový rozvod v profile DN200. V riešenom území sa nachádza areálový STL plynofikačný rozvod. Napojený je na verejný STL rozvod z Chrenovskej ulice – areálový rozvod je nefunkčný. Objekt v bloku A je napojený na plynofikačný verejný STL rozvod samostatnou STL prípojkou z Chrenovskej ulice. Objekt v bloku F1 je napojený na plynofikačný verejný STL rozvod samostatnou STL prípojkou z Jeleneckej ulice.

V riešenom území sa predpokladá vykurovanie z lokálnych kotolní na zemný plyn umiestnených v jednotlivých blokoch zástavby.

Jestvujúci distribučný plynovod STL DN200 je potrebné preložiť – vyvolaná investícia pre realizáciu zástavby v blokoch G2, G3, G4 a G5. Preložka sa navrhuje vo vymedzenom úseku podľa výkresu č. 9. Z tohto plynovodu budú zapojené objekty v blokoch G1 až G5 samostatnými STL prípojkami.

Rozšírenie verejnej plynofikačnej siete do riešeného územia je navrhované z prepojovacieho bodu na Jeleneckej ulici v mieste navrhovanej križovatky prepojovacej cesty Jelenecká – Chrenovská. V tomto mieste sa zrealizuje odbočka z jestvujúceho verejného STL plynovodu DN 200, z ktorej sa do nových komunikácií uložia trasy nových verejných STL distribučných plynovodov. Navrhované objekty v novej zástavbe sa na verejný rozvod STL plynofikácie napoja samostatnými prípojkami s vlastnou reguláciou a meraním plynu. Navrhovaný verejný plynofikačný rozvod bude zaokruhovany.

V riešenom území sú vymedzené ochranné pásma STL plynových vedení v súlade s príslušnou normou (STN 386410), súvisiacimi zákonmi a predpismi - nie sú požiadavky na ochranné pásma, ktoré by obmedzovali navrhovanú zástavbu.

Zásobovanie pitnou vodou – verejný vodovod

V riešenom území sa v súčasnosti nenachádzajú žiadne verejné vodovodné rozvody. V okrajovej polohe riešeného územia na Dobšinského a Jeleneckej ulici je uložený verejný vodovod v profile PVC DN80 - 110. V súčasnosti je okolité územie zásobované vodou z existujúcich vodojemov umiestnených na Zobore. Riešené územie spadá do 1. tlakového pásma vodovodu.

Do areálu sú vyvedené dve vodovodné prípojky, jedna je vyvedená z vodovodu na Dobšinského ulici (prípojka k bloku A) a druhá je vyvedená z vodovodu na Jeleneckej ulici – cez túto prípojku je v súčasnosti napojený areál jestvujúcich kasární. Toto pripojenie je v kolízii s navrhovanou zástavbou v bloku G5 a je navrhnuté na zrušenie respektíve preloženie s novým pripojením na navrhovaný vodovodný rozvod rozšírenej verejnej vodovodnej siete v riešenom území.

Rozšírenie verejnej vodovodnej siete do riešeného územia je navrhované z prepojovacieho bodu na Jeleneckej ulici v mieste navrhovanej križovatky prepojovacej cesty Jelenecká – Chrenovská. V tomto mieste sa zrealizuje odbočka z jestvujúceho verejného vodovodu DN 110, z ktorej sa do nových komunikácií uložia trasy nových verejných rozvodov vody v profile DN100. Navrhované objekty v novej zástavbe sa na verejný vodovod napoja samostatnými prípojkami s vlastnou vodomernou zostavou. Navrhovaný verejný vodovodný rozvod bude zaokruhovaný. Jestvujúce funkčné a technicky vyhovujúce vodovodné rozvody v riešenom území vo vymedzených úsekoch sa po overení ich technického stavu využijú pre verejný vodovodný rozvod. Na rozvodoch verejného vodovodu sa vysadia v potrebných odstupoch odbočky, na ktoré sa umiestnia nadzemné požiarne hydranty.

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

Odvádzanie a likvidácia splaškových vôd – verejná splašková kanalizácia

Verejná jednotná kanalizácia je uložená v priestore ulíc Chrenovská (kanalizácia DN 500), Dobšinského (kanalizačný zberač HA DN 1000 a uličná kanalizácia DN 300) a Jeleneckej (kanalizačný zberač HA DN 1000, kanalizačný zberač H DN 600). Cez vymedzené územie v severnej polohe územia v súbehu s Jeleneckou ulicou prechádza verejný kanalizačný zberač HA v profile DN1000.

V riešenom území sa nachádza jednotná areálová kanalizácia. Vo vymedzenom území je umiestnená ČOV, ktorá zabezpečuje čistenie odpadovej vody z celého areálu kasární a v súčasnosti je využívaná pre prevádzku jestvujúcich kasární a vojenskej bytovej zástavby umiestnenej na Jeleneckej ulici. Kapacita ČOV je 300 m³ splaškových vôd denne, v súčasnosti je produkcia splaškovej vody v objeme 150 – 180 m³ za deň. Pred zaústením do objektu ČOV sú splaškové vody filtrované, splašky sú konzistenčne upravené v kalových čerpadlách pre technológiu biologického čistenia. Prečistené vody sú vyvedené do kanalizácie DN 500 vyvedenej do rieky Nitra. Hygienické ochranné pásmo je vymedzené vo vzdialenosti 200 m po obvode objektu ČOV. Minimálne prevádzkové a ochranné pásmo je stanovené na 50 m po obvode objektu ČOV. Jestvujúca kanalizácia vo vymedzenom území areálu bývalých kasární nie je v súčasnosti využívaná - ČOV zabezpečuje iba potrebu jestvujúcich kasární. Funkčný je hlavný zberač areálovej kanalizácie vyvedený do separačnej nádrže, separačná nádrž, ČOV a kanalizačné prepojenie odvádzajúce prečistenú vodu do rieky. V mieste separačnej nádrže je uložené potrubie DN 500 ktoré zabezpečuje prepad odpadovej vody v čase nadmerných zrážok a je napojené do verejného zberača H DN 1300 uloženého v polohe brezového hája. V severnej polohe v

území areálu je uložený nový areálový kanalizačný zberač DN 500 ktorý nebol doteraz uvedený do prevádzky. Uložený je v areáli jestvujúcich kasární a prechádza cez vymedzené územie bývalých kasární s napojením na pozemku bývalých kasární do verejného kanalizačného zberača HA.

Jestvujúci verejný kanalizačný zberač HA DN1000 je potrebné preložiť – vyvolaná investícia pre realizáciu zástavby v blokoch G2, G3, G4 a G5. Preložka sa navrhuje vo vymedzenom úseku podľa výkresu č. 9. Do tohto zberača budú zapojené splaškové kanalizačné prípojky z objektov v blokoch G1 až G5.

V priestore areálu je nutné preložiť časť areálovej zbernej kanalizácie v úseku zostatkoch základov románskeho kostola. Návrh predpokladá využitie vymedzených zberačov areálovej splaškovej kanalizácie a ich preklasifikovanie na verejnú mestskú kanalizáciu. Tento zámer je podmienený overením technického stavu splaškových zberačov a v prípade potreby realizáciou ich rekonštrukcie prípadne výmeny vo vymedzených úsekoch. V riešenom území sa navrhuje rozšírenie verejnej splaškovej kanalizácie v navrhovaných komunikáciách a jej prepojenie na jestvujúci kanalizačný zberač. V navrhovanej prepojovacej komunikácii Pri kasárňach sa uloží nová verejná uličná kanalizácia, ktorá sa napojí na verejnú kanalizáciu uloženú v Chrenovskej ulici. Jestvujúci kanalizačný zberač sa v polohe separačnej nádrže prepojí na jestvujúce prepádové potrubie DN 500, ktoré je zapojené do verejného kanalizačného zberača H DN 1300 v polohe brezového hája. Týmto spôsobom sa zabezpečí odvedenie splaškovej vody do verejnej mestskej kanalizácie a mestskej ČOV.

V rámci predprojektovej a projektovej prípravy bude nutné urobiť podrobnejšie technické posúdenie tej jestvujúcej kanalizačnej siete v riešenom území kasární, ktorá je navrhnutá na ponechanie a ďalšie využitie pre verejný kanalizačný rozvod, podľa posúdenia bude navrhnutý spôsob úpravy alebo rekonštrukcie týchto sietí - je treba predpokladať, že na ponechaných kanalizačných rozvodoch bude nutné riešiť rekonštrukčné úpravy prípadne v daných trasách aj výmenu potrubných vedení.

Odvádzanie dažďových vôd – verejná dažďová kanalizácia

Vo vymedzenom a ani v širšom území nie je uložená žiadna verejná dažďová kanalizácia. Od jestvujúcej ČOV je vyvedená kanalizácia ktorá odvádza prečistené odpadové vody do rieky Nitra.

Dažďové vody zo striech, menších spevnených plôch a peších chodníkov z parku budú vyvedené na terén alebo do vsakovacích jám. Plošne rozsiahle spevnené plochy a komunikácie budú odvodnené do dažďovej kanalizácie. Návrh vo vymedzenom území rieši novú verejnú dažďovú kanalizáciu v polohe Jeleneckej a Dobšinského ulice, Chrenovskej ulice a navrhovanej prepojovacej ulice Pri kasárňach ako aj v navrhovaných verejných komunikáciách. Navrhovaná dažďová kanalizácia sa napojí do jestvujúceho potrubia DN500 vedeného do rieky Nitra, ktoré v súčasnosti odvádza prečistené vody z ČOV a po zrušení ČOV bude využívané pre odvedenie dažďových vôd z riešeného územia.

Telekomunikačné rozvody

Verejné telekomunikačné rozvody rôznych prevádzkovateľov (Satro, Orange, Telecom a pod.) uložené v priestore ulíc Chrenovská, Dobšinského a Jelenecká zostanú zachované. V riešenom území sa zachová jestvujúci diaľkový telekomunikačný kábel TCKQYPY 50xN0,8, ktorý je v správe Ministerstva obrany SR. Kábel je vedený cez priestor parku s prepojením do areálu jestvujúcich kasární. V priestore areálu v polohe pri západnom, južnom a východnom oplotení je uložený diaľkový telekomunikačný kábel Orange, ktorý sa v rámci realizácie navrhovanej cesty preuloží do polohy a priestoru tejto ulice.

V priestore areálu sú uložené nefunkčné areálové rozvodné telekomunikačné vedenia, ktoré sa postupne podľa potreby zrušia. V rámci areálu sa budú riešiť telekomunikačné zariadenia a nové verejné telekomunikačné rozvody podľa aktuálnej potreby realizovanej zástavby.

8. ZÁUJMY CIVILNEJ A POŽIARNEJ OCHRANY

Mesto Nitra a jeho okres sú zaradené v II. kategórii z hľadiska možnosti vzniku mimoriadnych udalostí v dôsledku priemyselných činností a negatívneho pôsobenia prírodných síl. Územie mesta nespadá do ochranných pásiem jadrových elektrární Jaslovské Bohunice (30 km) a Mochoviec (20 km). Zásady, potreby a požiadavky civilnej ochrany sú legislatívne špecifikované v platnej legislatíve. Z uvedených legislatívnych podkladov, nevyplývajú priamo požiadavky na riešenie konkrétnych problematik respektíve objektov civilnej ochrany na úrovni urbanistickej štúdií. Podstatný rozsah požiadaviek sledujúcich aj zásady a potreby civilnej obrany je určovaný jednotlivými rezortno - odvetvovými zložkami. Požiadavky vyplývajúce z hľadiska potrieb civilnej ochrany sú formulované na podklade vyjadrenia odboru Krízového riadenia a civilnej ochrany obyvateľstva pri Obvodnom úrade v Nitre a vyplývajú z poznania pomerov, podmienok a potrieb mesta Nitra. Požiadavky na rešpektovanie potrieb z hľadiska civilnej obrany na území mesta Nitra a vo vzťahu k riešenému územiu:

- samostatnú doložku CO pre riešené územie spracovať až na stupni návrhu územného plánu zóny;
- ukrytie obyvateľstva riešiť a zabezpečovať v súlade s „Konceptiou kolektívnej ochrany SR do roku 2010“ v jednoduchých úkrytoch budovaných svojpomocne ako dvojúčelových zariadeniach s mierovým používaním a s havarijným resp. vojnovým využitím (v zmysle §3 písm. a) vyhlášky MV SR č.532/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebno-technických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany);
- hlavné rozvody a rády technických sietí riešiť zaokruhovaním (vzájomným prepojením) pre možnosť privádzania energií a médií k objektom z viacerých smerov;
- šírkové parametre hlavných komunikácií riešiť v parametroch s rezervou pre prípad evakuácie obyvateľstva z riešeného územia (nevyužívať iba limit minimálneho parametra komunikácie v prepočítaní na súčasnú dopravnú záťaž);
- formu zástavby organizovať so zreteľom na hľadisko optimálneho prístupu pri záchranných prácach pri závaloch (možnosť využitia mechanizmov);
- vytvoriť podmienky pre systém prostriedkov varovania a vyznamenania obyvateľstva s možnosťou lokálneho i centrálného ovládania na princípe najmodernejšej technológie automatického diaľkového ovládania prvkov systému.

Z hľadiska riešenia základných zásad požiarnej ochrany nehnuteľného a hnutelného majetku ako ochrany osôb je nutné dodržiavať príslušné legislatívne ustanovenia a to najmä požiadavky:

- každý stavebný objekt (objekty) resp. parcely na ktorých tieto objekty stoja musia byť prístupné z verejných priestorov;
- pri návrhu jednotlivých stavebných objektov musia byť dodržané odstupové vzdialenosti objektov, prípadne musia byť riešené protipožiarne opatrenia v súlade s platnou legislatívou a STN.

9. NÁVRH ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ URBANISTICKEJ KONCEPCIE A VYMEDZENIE POZEMKOV PRE VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

Návrh záväzných častí určuje zásady, usmernenia a regulačné opatrenia, ktoré budú východiskom pri rozhodovaní mesta (jeho kompetentných zástupcov) o stavebnom a prevádzkovom využití územia a jestvujúcej zástavby a pri rozhodovaní o umiestnení a podmienkach realizácie novej zástavby. Neoddeliteľnou časťou sú výkresy č. 7, 8 a 9, ktoré graficky vyjadrujú priestorovú a funkčnú reguláciu stavebného rozvoja vymedzeného územia.

9.1 Zásady, usmernenia a regulačné opatrenia

- dohodnúť s KPÚ v Nitre podmienky a postup pre úpravu hranice národnej kultúrnej pamiatky „Kasáreň“ v zmysle návrhu na úpravu hranice;
- rešpektovať Národnú kultúrnu pamiatku „Kasáreň“ a Archeologické nálezisko Martinský vrch (súčasťou ktorého sú aj fragmenty základov románskeho kostola sv. Martina) a podmienky uvedené v závere kapitoly 4.1;
- rešpektovať podmienky pre formovanie verejnej zelene na plochách kultúrnej pamiatky „park“ a zabezpečiť jeho prevádzku v zmysle postupov uvedených v kapitole 4.2;
- dohodnúť s vlastníkom a prevádzkovateľom zrušenie čistiarne odpadovej vody, vytvoriť a zabezpečiť podmienky pre jej odstránenie (zabezpečiť a zrealizovať prepojenie splaškovej kanalizácie na verejnú mestskú kanalizáciu);
- v rámci vyvolanej investície pri realizácii navrhovanej zástavby pri Jeleneckej ceste zrealizovať preloženie verejného kanalizačného zberača HA, vedenia verejného STL plynovodu, verejného vysokonapäťového 22kV a nízkonapäťového 1kV vedenia do polohy rozšíreného profilu komunikácie na Jeleneckej ulici;
- dohodnúť s vlastníkom pozemkov a prevádzkovateľom jestvujúcich kasární vedenie prepojovacej komunikácie v navrhovanej polohe medzi Jeleneckou ulicou a Chrenovskou cestou, vytvoriť a zabezpečiť podmienky pre preloženie optotenia kasární;
- zabezpečiť prípravu a realizáciu prepojovacej cesty a komunikácie (Pri kasárňach) medzi Jeleneckou a Chrenovskou cestou vrátane úrovňových križovaní;
- rešpektovať obmedzenia pre výškové umiestnenie stavieb v súlade s legislatívne daným ochranným pásmom letiska Janíkovce;
- rešpektovať základnú urbanistickú koncepciu a stratégiu rozvoja územia tak ako je uvedené v úvodnej časti kapitoly 6.;
- podporovať zámer vytvorenia priestoru pre prezentáciu našej histórie na vymedzenom území v lokalite Martinský vrch a zabezpečiť spoluprácu mesta Nitra, regionálnych inštitúcií (Nitrianskeho samosprávneho kraja), štátnych inštitúcií (Ministerstva kultúry SR), inštitúcií ochrany pamiatok (Pamiatkového úradu SR, Krajského pamiatkového úradu, Archeologického ústavu SAV) a podporu súkromnej spoločenskej sféry (podnikatelia a skupiny zanietenej verejnosti) pre realizáciu archeoparku;
- usmerniť a koordinovať realizáciu stavebných zámerov v poradí a v časovej postupnosti uvedenej v závere kapitoly 6.1;
- pre vysporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemkom postupovať v zmysle návrhu parcelácie pre jestvujúcu a navrhovanú zástavbu a vymedzené verejné priestory (výkres č.2b);
- rozvojové a stavebné zámery vo vymedzenom území usmerňovať, regulovať a koordinovať tak ako je uvedené v kapitolách 7.1 až 7.9.

9.2 Verejnoprospešné stavby

Navrhované verejnoprospešné stavby sú zakreslené vo výkrese č. 7 – výkres priestorovej a funkčnej regulácie, verejnoprospešná stavba VPS – D3 je zakreslená vo výkrese č. 1 – širšie územné vzťahy.

Stavebné:

VPS – S1 archeopark, areál pre prezentáciu kultúrneho historického dedičstva, historicky významné územie v dejinách osídľovania územia mesta Nitra, územie významných archeologických nálezov a priestor praktickej aplikácie archeologickej vedy a výskumu;

VPS – S2 múzeum historickej vojenskej techniky, prezentácia významu lokality s odkazom na slovanské hradisko vznik a tradíciu bývalých kasární na Martinskom vrchu

Dopravné:

VPS – D1 rozšírenie a úprava cesty na Dobšinského a Jeleneckej ulici pre funkčnú triedu C1 a kategóriu MO 11,5/50 vrátane rekonštrukcie verejných technických sietí a uloženia nových verejných technických sietí (preložky kanalizačného zberača HA, preložky STL plynovodu, preložky NV 22 kV kábla a novej verejnej dažďovej kanalizácie);

VPS – D2 nová miestna komunikácia pre funkčnú triedu C1 a kategóriu MO 9,5/50, prepojovacia cesta (ulica Pri kasárňach) vrátane križovatky na Jeleneckej a Chrenovskej

ulici, vrátane uloženia nových verejných technických sietí (vodovod, kanalizácia splašková a dažďová, plynovod);

VPS – D3 nová miestna komunikácia pre funkčnú triedu C1 a kategóriu MO 9,5/50, prepojovacia cesta medzi ulicami Chrenovská a Vašinova, vrátane uloženia nových verejných technických sietí;

VPS – D4 nová miestna komunikácia pre funkčnú triedu C3 a kategóriu MO 7/40, prístupová cesta (ulica Pri archeoparku) vrátane uloženia nových verejných technických sietí (vodovod, kanalizácia splašková a dažďová, plynovod, VN 22 kV káblové vedenie do TS);

VPS – D5 nová miestna komunikácia pre funkčnú triedu C3 a kategóriu MO 7/40, prístupová cesta (Cyrilova ulica) vrátane uloženia nových verejných technických sietí (vodovod, kanalizácia splašková a dažďová, plynovod);

VPS – D6 nová miestna komunikácia pre funkčnú triedu C3 a kategóriu MO 7/40, prístupová cesta (Metodova ulica) vrátane uloženia nových verejných technických sietí (vodovod, kanalizácia splašková a dažďová, plynovod);

VPS – D7 nová miestna komunikácia pre funkčnú triedu C3 a kategóriu MO 7/40, prístupová cesta (ulica Na Martinskom vrchu) vrátane uloženia nových verejných technických sietí (vodovod, kanalizácia splašková a dažďová, plynovod, VN 22 kV káblové vedenie do TS);

VPS – D8 nová miestna komunikácia pre funkčnú triedu D1 a kategóriu MO 7/40, cesta skludnenej dopravy (ulica Na Martinskom vrchu a Vojenská) vrátane uloženia nových verejných technických sietí (vodovod, kanalizácia splašková a dažďová, plynovod, VN 22 kV káblové vedenie do TS);

VPS – D9 verejný priestor s vytvorením podchodu pod zástavbou v celej šírke bloku a verejné podzemné parkovisko vymedzené v bloku G3 (Martinské námestie);

VPS – D10 verejný priestor a verejné podzemné parkovisko (námestie Na Martinskom vrchu);

Technické:

VPS – T1 nové transformačné stanice integrovaná do objektu v bloku zástavby G1, G5 a nová transformačná stanica umiestnená na pozemku v bloku J4.

10. ČINNOSTI A PODKLADY KTORÉ MUSÍ ZABEZPEČIŤ MESTO NITRA PRE REALIZÁCIU ZÁMERU VYUŽITIA AREÁLU BÝVALÝCH KASÁRNÍ

Činnosti organizačného charakteru:

– zabezpečiť usporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemkom, na ktoré nie je založený list vlastníctva;

– doriešiť prevádzkový vzťah k areálovým rozvodom inžinierskych sietí, ktoré užíva prevádzka jestvujúcich kasární (elektrické vzdušné a káblové zemné 22 kV a 1kV vedenia, vodovodné rozvody, telekomunikačný rozvod uložený v území, zberná jednotná kanalizácia);

– na podklade návrhu pre polohové umiestnenie prepojovacej komunikácie Pri kasárňach dohodnúť s užívateľom jestvujúcich kasární a s vlastníkom pozemkov MO SR odčlenenie a majetkové usporiadanie záberu pozemkov, úpravu hranice oplotenia jestvujúcich kasární a preloženie oplotenia;

– na podklade návrhu pre rozšírenie verejnej kanalizácie dohodnúť s užívateľom a vlastníkom prevádzky a objektu ČOV postup a podmienky pre zrušenie a odstránenie objektu ČOV;

– na podklade geometrického plánu pre zosúladenie polohy objektov podľa skutkového stavu a navrhovanej parcelácie podľa návrhu s KPÚ v Nitre dohodnúť a riešiť úpravu respektíve zmenu územného vymedzenia (hranice) NKP Kasáreň;

– pre realizáciu zámeru vytvorenia priestoru pre prezentáciu našej histórie aktivizovať prípravu a realizáciu archeoparku na úrovni mesta, štátnej správy, regionálnych inštitúcií (Nitrianskeho samosprávneho kraja), štátnych inštitúcií (Ministerstva kultúry SR) a inštitúcií

ochrany pamiatok (Pamiatkového úradu SR, Krajského pamiatkového úradu, Archeologického ústavu SAV);

- stanoviť prevádzkovateľa a správcu priestoru archeoparku a riešiť vlastnícky vzťah k vymedzeným pozemkom archeoparku;
- doriešiť vlastnícke vzťahy k pozemkom, na ktorých sú vymedzené verejné priestory a park a stanoviť správcu verejných priestorov a parku;

Podklady:

- zabezpečiť vyhotovenie geometrického plánu pre odstránenie nesúlady medzi katastrálne evidovaným a skutkovým polohovým stavom jestvujúcej zástavby s prehodnotením parcelácie pozemkov na podklade návrhu novej parcelácie pre vymedzenie pozemkov k jestvujúcej a navrhovanej zástavbe;
- zabezpečiť polohové vytýčenie podzemných areálových sietí, ich následné zameranie a zakreslenie do vyhotoveného polohopísneho geodetického zamerania;
- zabezpečiť dendrologický prieskum a vyhotoviť pasport respektíve inventarizáciu zelene s návrhom obnovy a výrubov;
- zabezpečiť projekt obnovy parku a plán údržby verejnej zelene v priestore parku a na ostatných verejných plochách;
- zabezpečiť spracovanie samostatnej štúdie pre návrh cieleného využitia a prevádzkového usporiadania územia archeoparku a následne zabezpečiť dokumentáciu pre územné a stavebné konanie;

11. ZÁVER

Návrh urbanistickej štúdie rieši koncepciu územia bývalých kasární a stanovuje zásady a regulatívy urbanistickej štruktúry a zástavby vo vymedzenom území a v širších územných súvislostiach vo väzbách na kontaktné územie. Východiskovým dokumentom v základnej urbanistickej koncepcii je ÚPNO mesta Nitra a jeho záväzná časť. Vo vymedzenom území sú riešené parciálne časti urbanistickej štruktúry - dopravná a technická infraštruktúra.

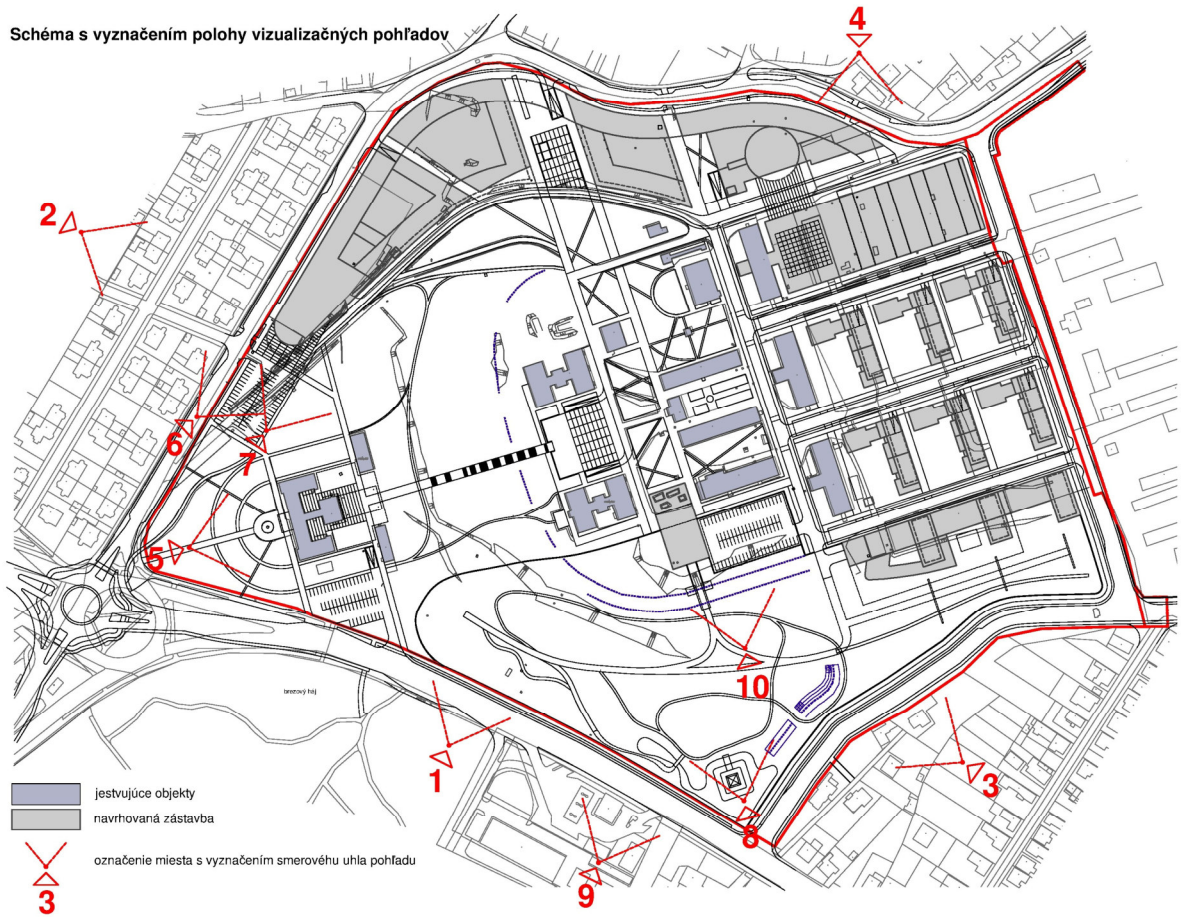
Návrh urbanistickej štúdie je dokumentom na prerokovanie. Súčasťou prerokovania bude aj stanovisko dotknutých orgánov a organizácií štátnej správy a miestnej samosprávy k základnej urbanistickej, dopravnej a technickej koncepcii rozvoja územia a regulácie jeho zástavby s formulovaním požiadaviek, ktoré budú podkladom pre následné stupne územnoplánovacej dokumentácie .

Po schválení návrhu urbanistickej štúdie a záverov z prerokovacieho konania mestom bude tento dokument územno-plánovacím podkladom pre ďalší postup zabezpečovania územno-technickej prípravy a v prechodovom období aj podkladom pre výkon a činnosť UHA a stavebného úradu pri rozhodovaní a stavebnom využití územia a jestvujúcej zástavby pri rozhodovaní v územnom a stavebnom konaní a dokumentom pre riadenie, koordináciu a usmerňovanie stavebného rozvoja vo vymedzenom území.

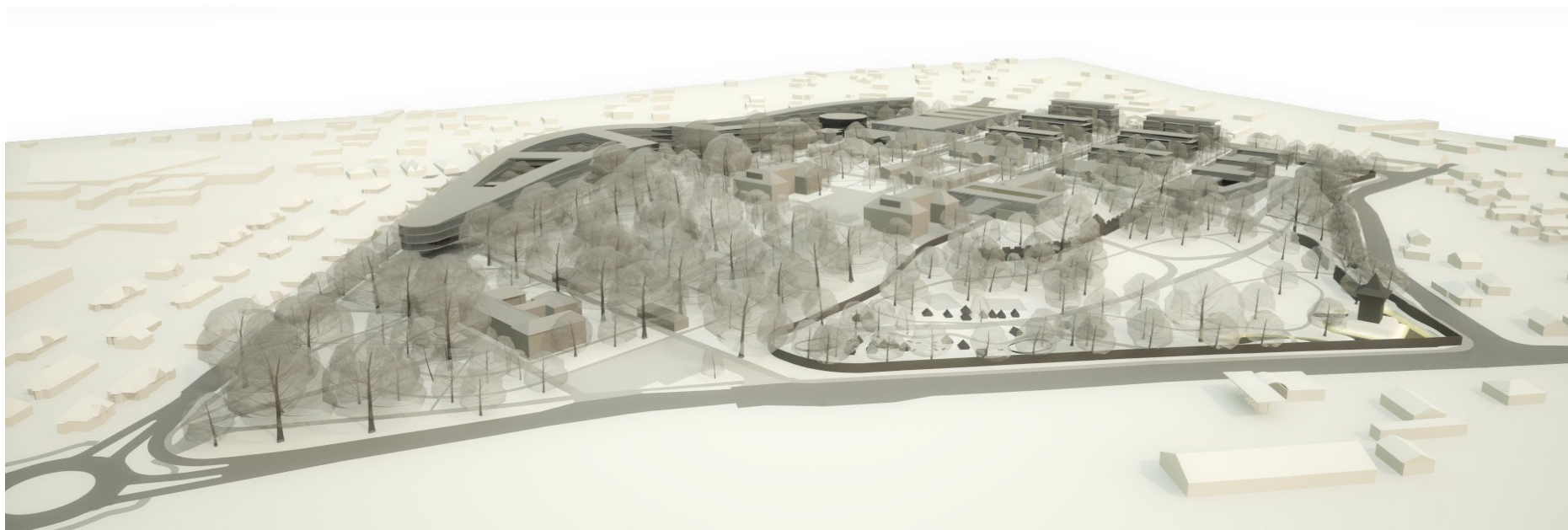
12. GRAFICKÁ PRÍLOHA – VIZUALIZÁCIE PRIESTOROVÉHO NÁVRHU RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Ideové hmotové a priestorové usporiadanie riešeného územia je dokumentované formou vizualizácie - vizualizačné pohľady sú vyznačené v grafickej situačnej schéme.

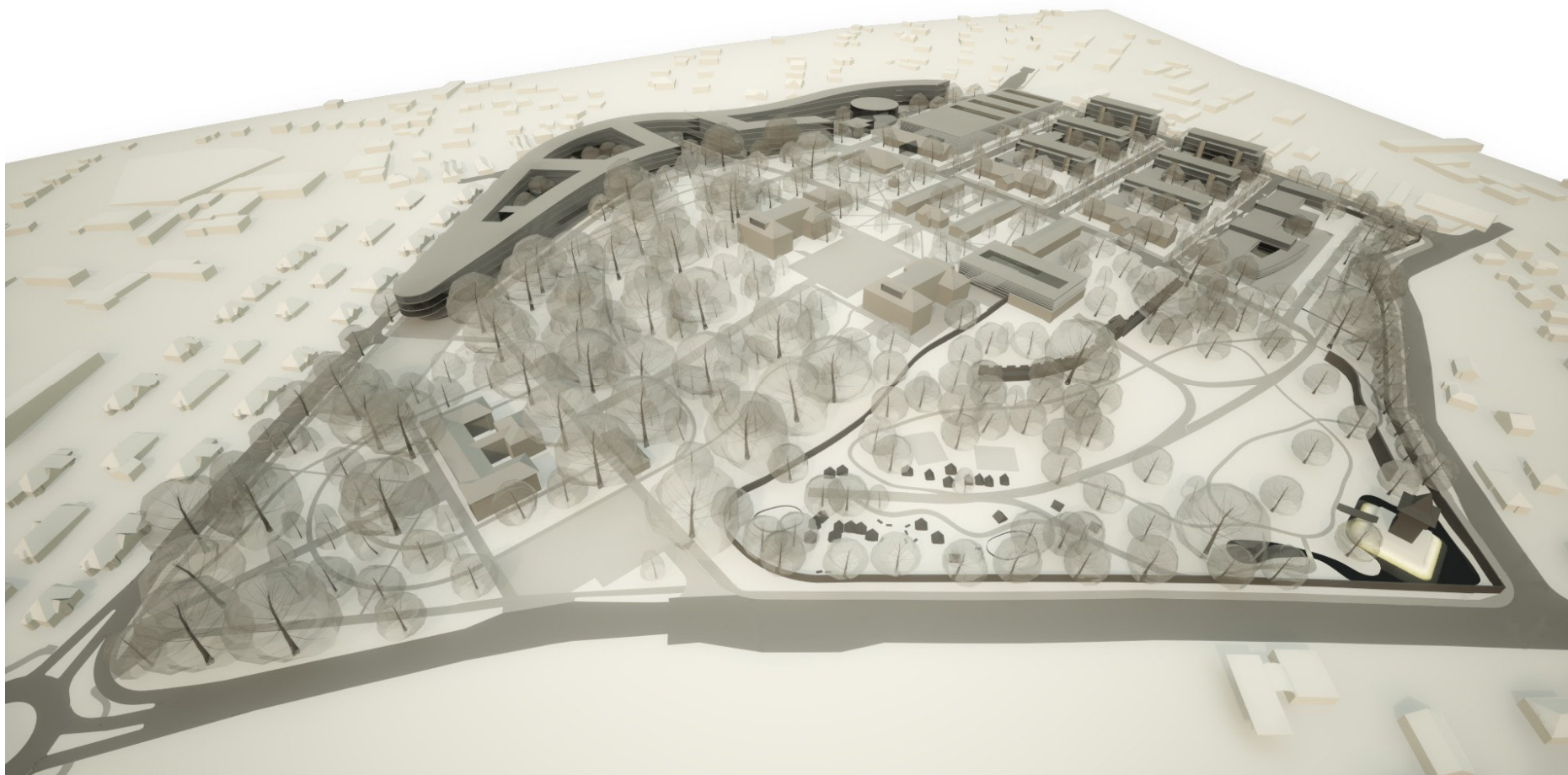
Schéma s vyznačením polohy vizualizačných pohľadov



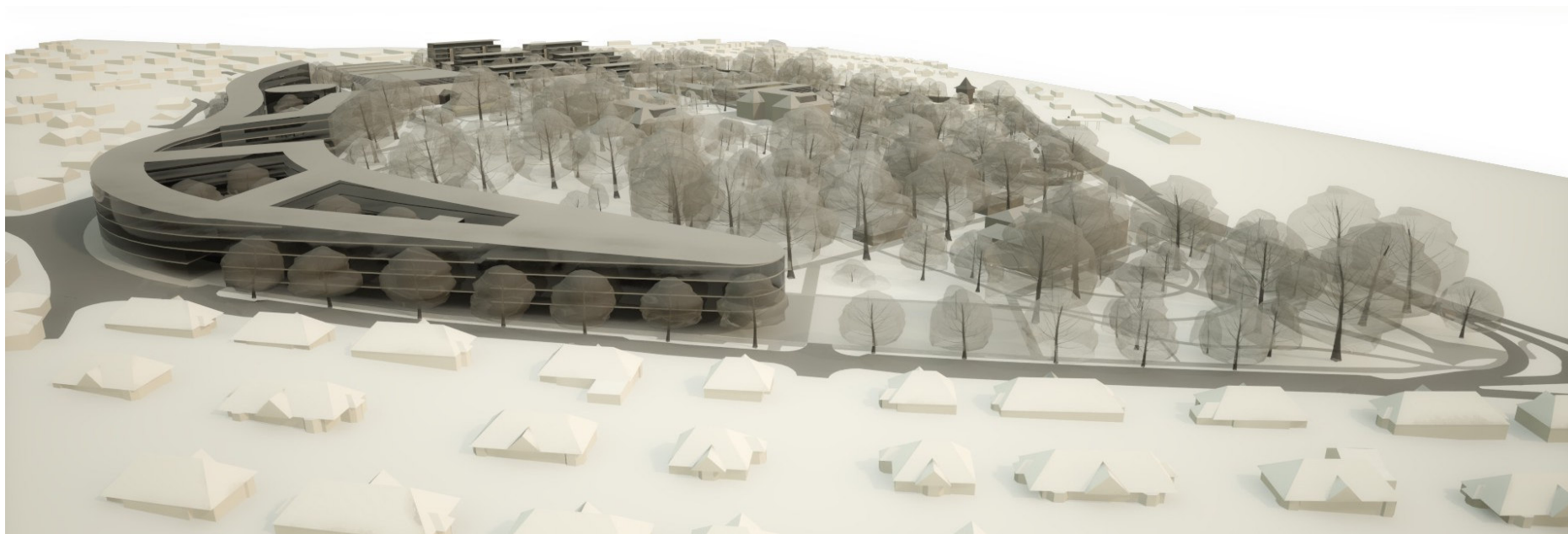
Ortogonalný pohľad



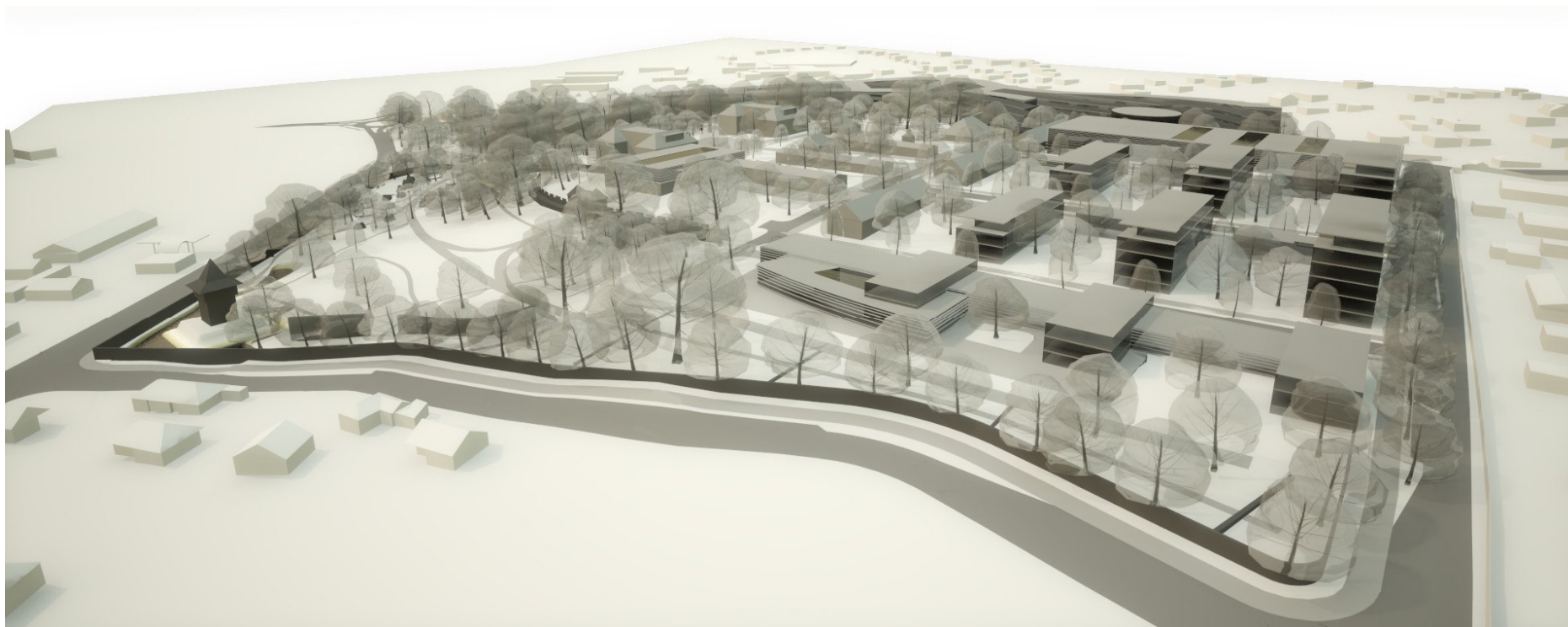
Pohľad podľa vyznačenia z miesta 1 – z priestoru od brezového hája (od Chrenovskej ulice)



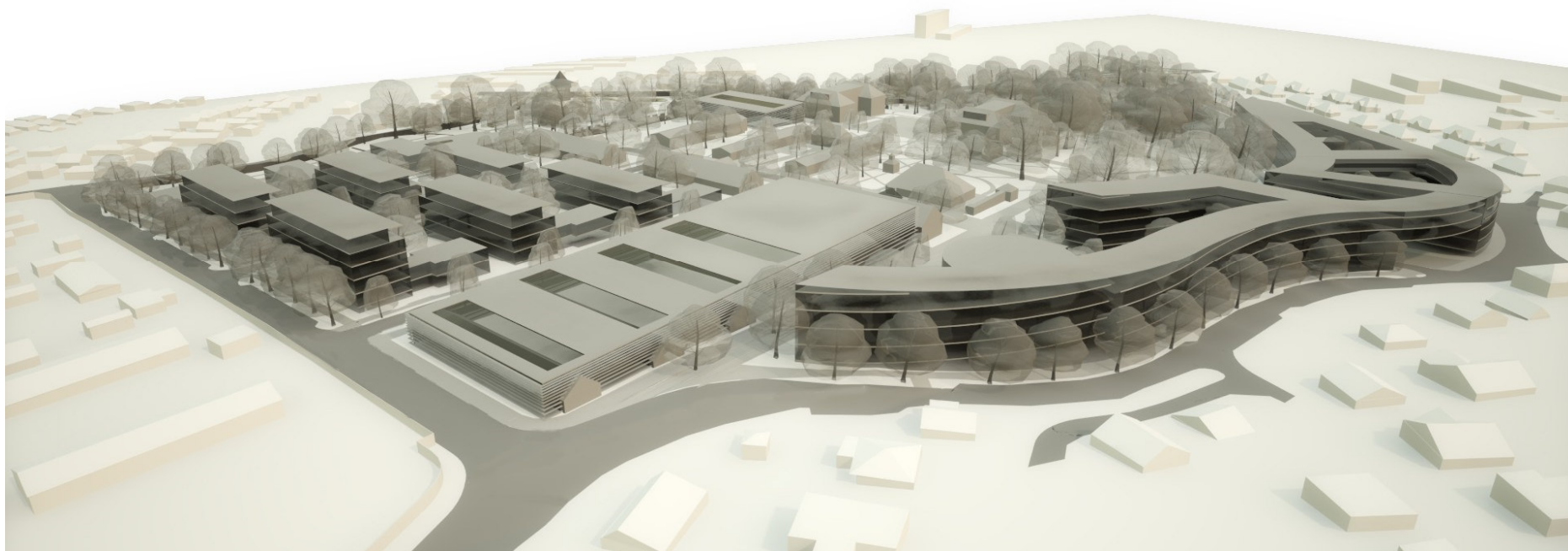
Pohľad podľa vyznačenia z miesta 1 – z priestoru od brezového hája (od Chrenovskej ulice)



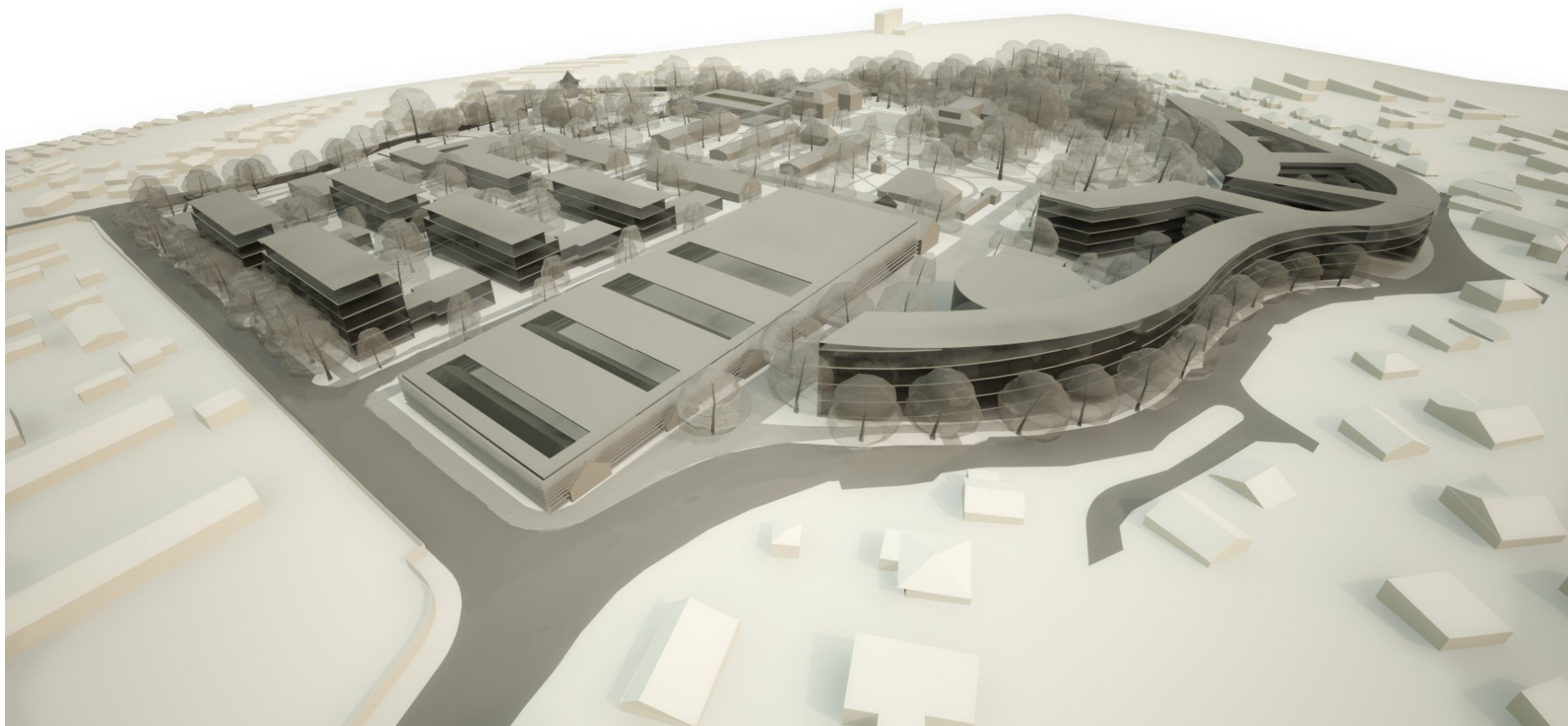
Pohľad podľa vyznačenia z miesta 2 – na priestor Dobšinského ulice



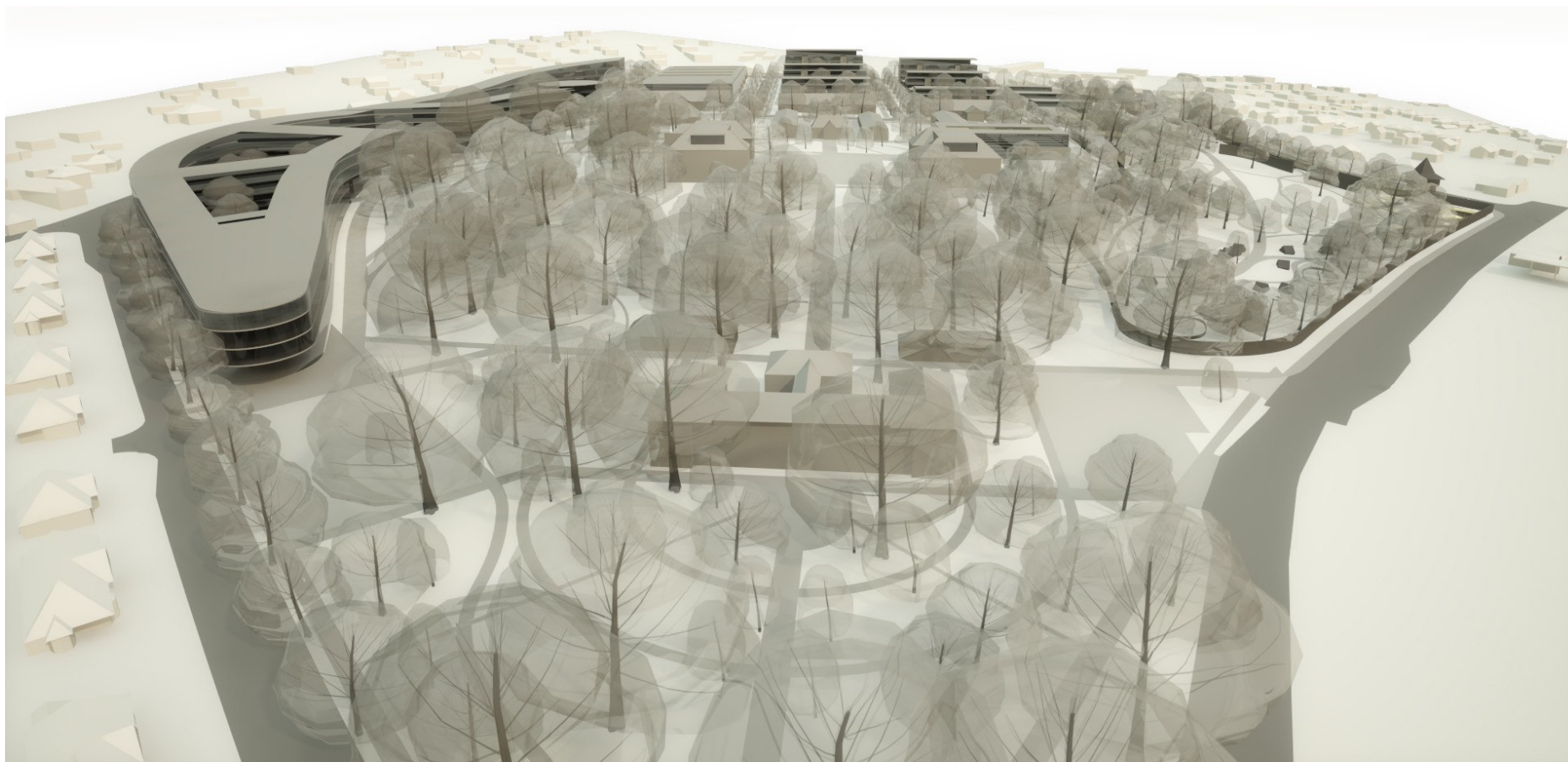
Pohľad podľa vyznačenia z miesta 3 – do priestoru archeoparku na ulicu Pri kasárňach



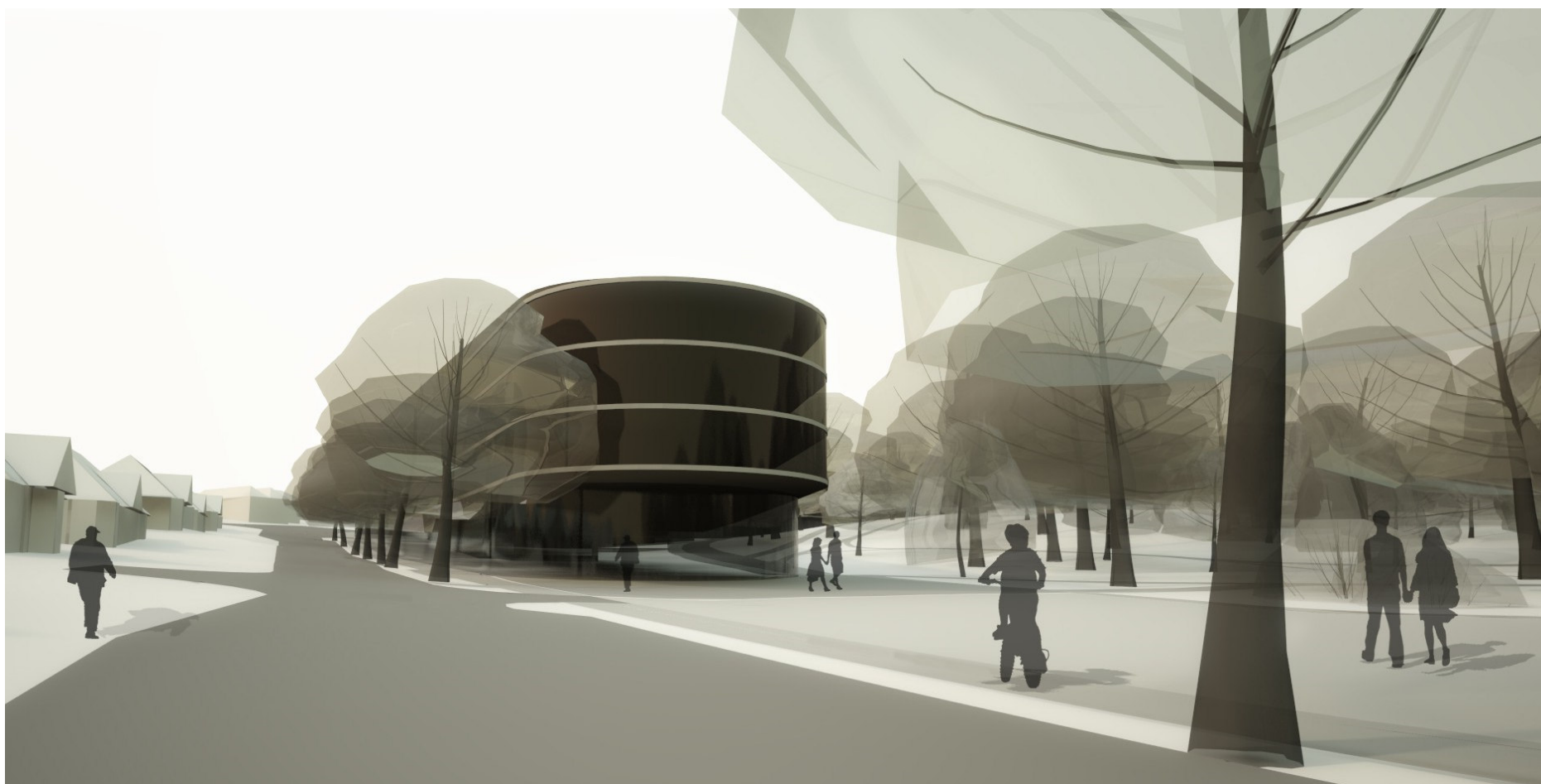
Pohľad podľa vyznačenia z miesta 4 – na priestor Jeleneckej ulice a ulice Pri kasárňach



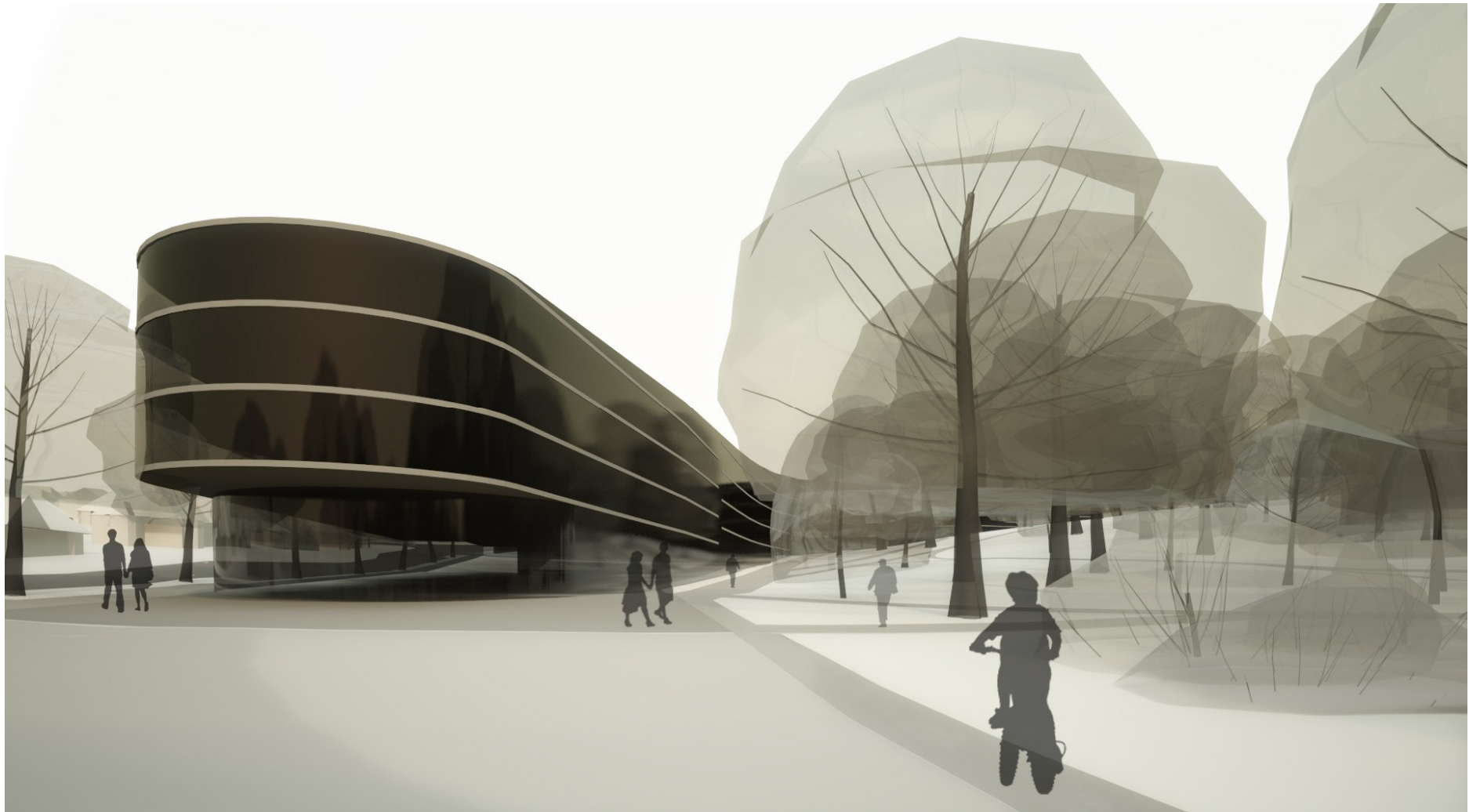
Pohľad podľa vyznačenia z miesta 4 – na priestor Jeleneckej ulice a ulice Pri kasárňach



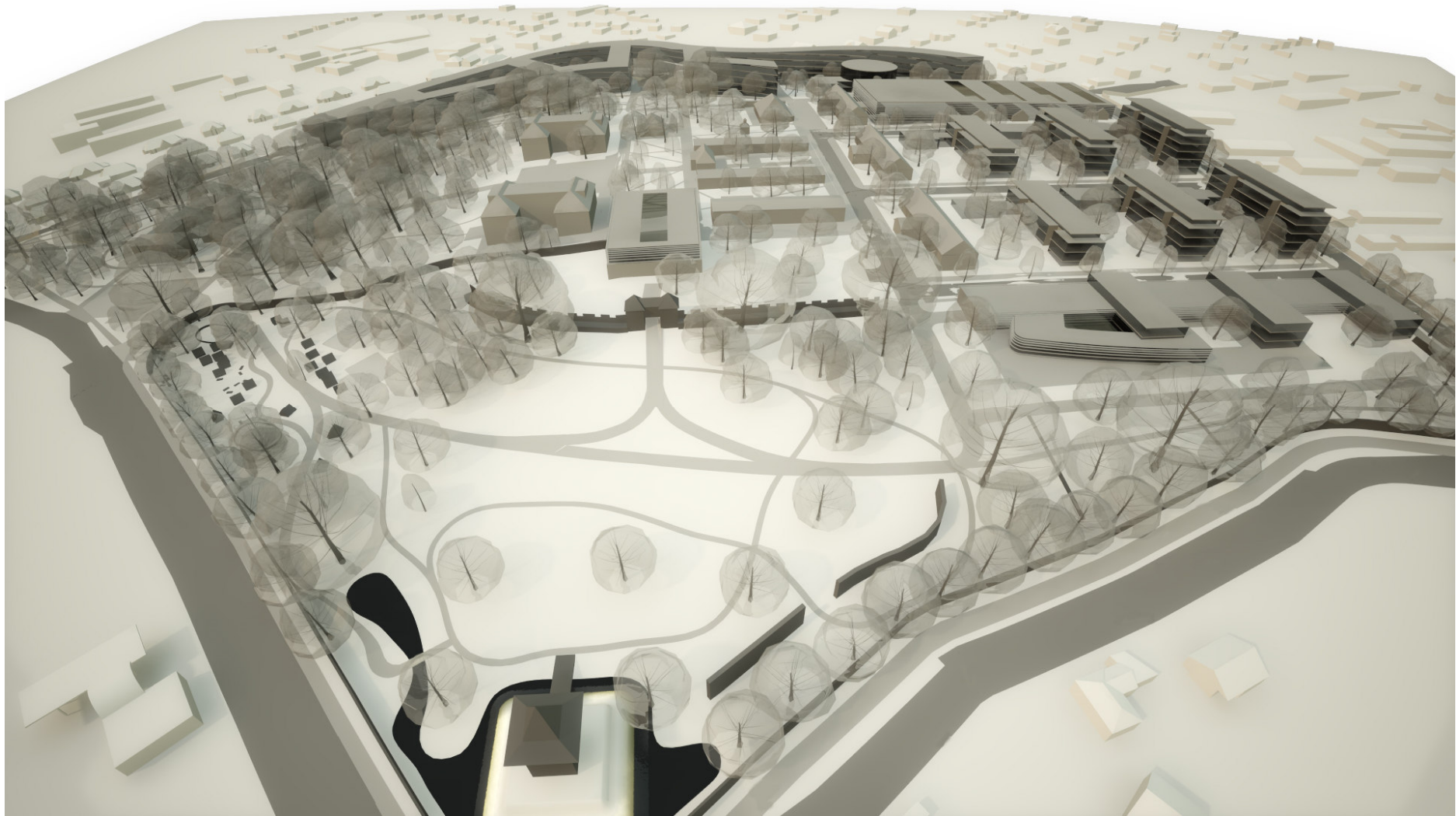
Pohľad podľa vyznačenia z miesta 5 – nadhľad z polohy okružnej križovatky zo smeru od Nepervilskej ulice



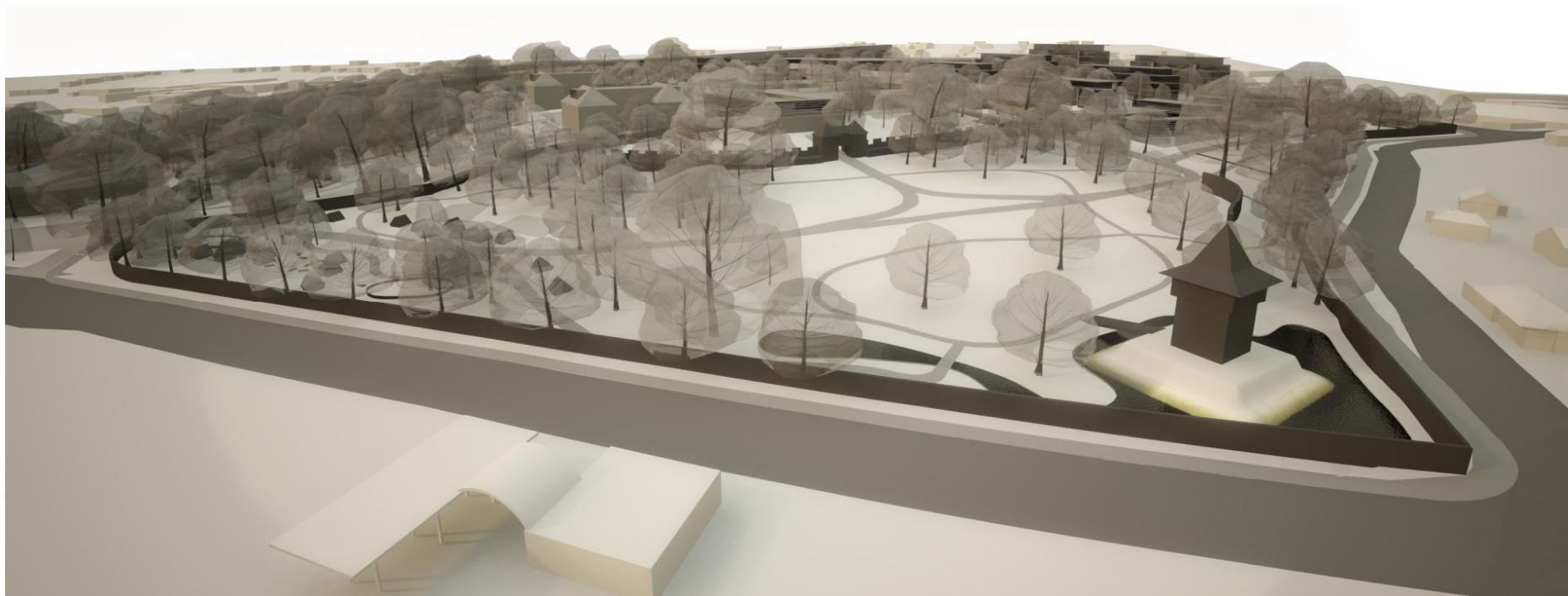
Pohľad podľa vyznačenia z miesta 6 – na zástavbu pri Dobšinského ulici



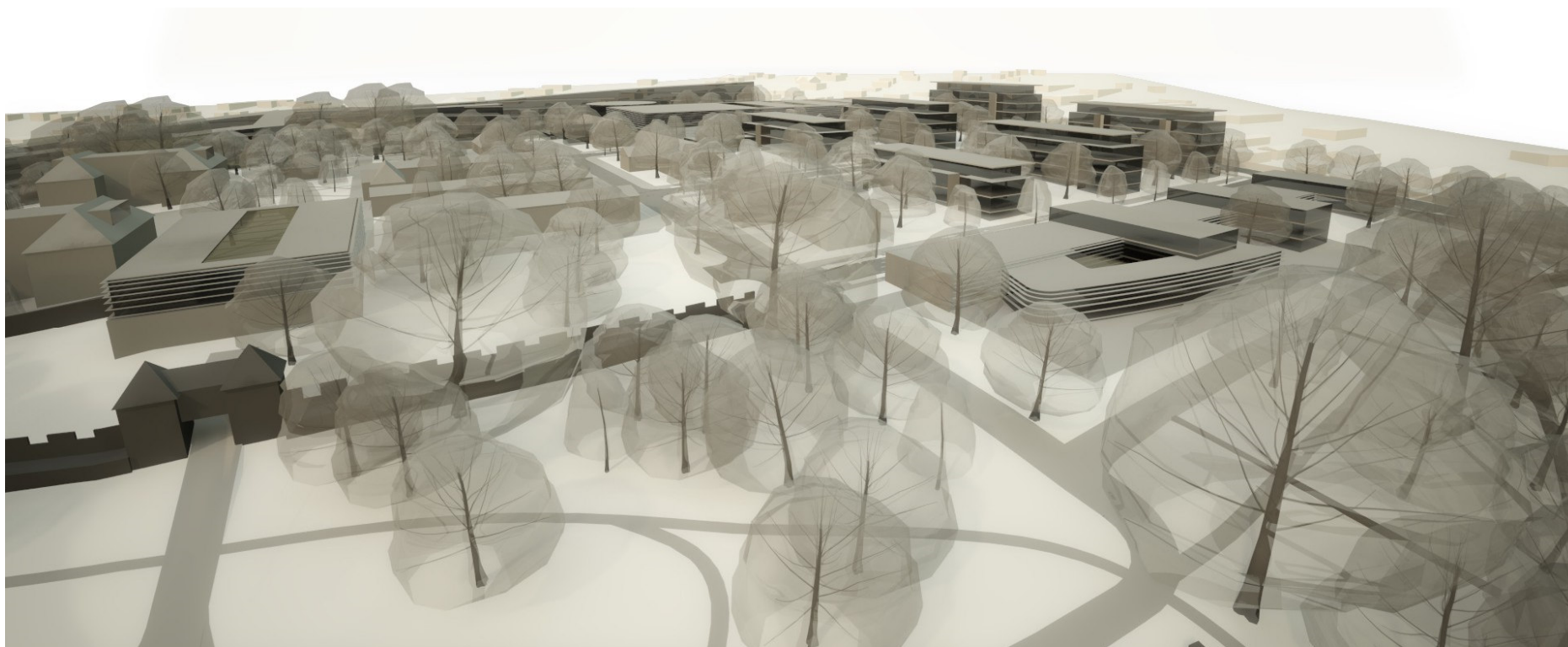
Pohľad podľa vyznačenia z miesta 7 – pohľad z priestoru parkoviska na zástavbu pri Dobšinského ulici



Pohľad podľa vyznačenia z miesta 8 – na priestor archeoparku pri Chrenovskej ulici



Pohľad podľa vyznačenia z miesta 9 – na priestor archeoparku pri Chrenovskej ulici



Pohľad podľa vyznačenia z miesta 10 – na priestor archeoparku