Všeobecne záväzné nariadenie mesta Nitry č. 14/2007, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre v znení dodatku č. 1 a č. 2

Mestské zastupiteľstvo v Nitre v zmysle § 6 a §11 ods. 4 písm. c) a g) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov a v zmysle § 27 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov sa uznieslo na vydaní Všeobecne záväzného nariadenia mesta Nitry č. 14/2007, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre.

§1

Cieľom tohto všeobecne záväzného nariadenia (ďalej VZN) je zabezpečenie dokumentu pre riadenie územnej a koncepčnej činnosti v Centrálnej mestskej zóne Nitra. Územný plán zóny stanovuje záväzné regulatívy a limity funkčného využitia a priestorového usporiadania pozemkov a stavieb, vychádzajúce zo zastavovacích podmienok na umiestňovanie stavieb, ktoré určujú spôsob využitia a obmedzujú, vylučujú, alebo podmieňujú umiestňovanie stavieb v centrálnej mestskej zóne (ďalej len CMZ) v súlade so zákonom č. 50/1976Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších zmien a doplnkov a vyhláškou Ministerstva životného prostredia SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

§2

Záväzná časť Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre tvorí prílohu č. 1 tohto VZN.

§3

Dokumentácia Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre je uložená a možno do nej nahliadnuť na Mestskom úrade v Nitre.

§4

Na vydaní tohto VZN sa uznieslo Mestské zastupiteľstvo v Nitre dňa 21. 06. 2007 a VZN nadobúda účinnosť po uplynutí 30 dňovej lehoty od jeho zverejnenia na úradnej tabuli Mesta Nitra, Mestského úradu v Nitre, t.j. 25. 07. 2007.

Mestské zastupiteľstvo v Nitre sa uznieslo na vydaní dodatku č. 1 k VZN č. 14/2007, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre dňa 14.03.2013, uznesením č. 60/2013 – MZ a tento dodatok nadobudol účinnosť po uplynutí 30 dňovej lehoty od jeho zverejnenia na úradnej tabuli Mesta Nitra, Mestského úradu v Nitre, t.j. dňa 20. 04. 2013

Mestské zastupiteľstvo v Nitre sa uznieslo na vydaní dodatku č. 2 k VZN č. 14/2007 v znení dodatku č.1, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre dňa 19. 06. 2023 uznesením č. 294/2023 – MZ a tento dodatok nadobudol účinnosť po uplynutí 30 dňovej lehoty od jeho zverejnenia na úradnej tabuli Mesta Nitra, Mestského úradu v Nitre, t. j. dňa 27. 07. 2023

Doc., Ing. Jozef Dvonč CSc.	Mgr. Ľubomír Martinka
Primátor	Prednosta
Mesta Nitry	Mestského úradu v Nitre

Príloha č. 1

Príloha č. 1 k Všeobecne záväznému nariadeniu mesta Nitry č. 14/2007

ÚZEMNÝ PLÁN CENTRÁLNEJ MESTKEJ ZÓNY V NITRE
ZÁVÄZNÁ ČASŤ

ODDIEL 1
Cieľ územného plánu

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

2) Územný plán Centrálnej mestskej zóny v Nitre rieši a stanovuje v území centrálnej mestskej zóny vymedzenom Územným plánom mesta Nitry, schváleným Mestským zastupiteľstvom v Nitre uznesením č. 169/2003 zo dňa 22.5.2003 a jeho neskorších zmien a doplnkov:
a) vyhodnotenie limitov využitia územia,
b) urbanistickú koncepciu priestorového a funkčného usporiadania územia a funkčného využitia pozemkov a stavieb, riešenie priestorovej kompozície a organizácie územia,
c) začlenenie stavieb do okolitej zástavby, do mestskej pamiatkovej rezervácie , pamiatkovej zóny a do ostatnej krajiny,
d) určenie pozemkov, ktoré nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky,
e) zastavovacie podmienky na umiestnenie jednotlivých stavieb s určením možného zastavania a únosnosti využívania územia,
f) chránené časti krajiny a umiestnenie zelene a ostatných prvkov územného systému ekologickej stability na jednotlivých pozemkoch,
g) etapizáciu a vecnú a časovú koordináciu uskutočňovania obnovy, prestavby, výstavby a nevyhnutných asanácií v území,
h) pozemky na verejnoprospešné stavby, stavebnú úzáveru a vykonanie nevyhnutnej asanácie,
i) záväznú časť Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre

3) Územný plán Centrálnej mestskej zóny v Nitre tvorí podklad pre stanovenie záväzných podmienok pre rozvoj, organizáciu a stavebnú činnosť v území Centrálnej mestskej zóny v Nitre.

ODDIEL 2
Vymedzenie územia a jeho členenie

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

2) Riešené územie centrálnej mestskej zóny je z hľadiska urbanistickej koncepcie členené na funkčne a priestorovo homogenne jednotky - územnopriestorové časti a jednotlivé pozemky, pre ktoré sú stanovené záväzné regulatívy vychádzajúce zo

zastavovacích podmienok na umiestňovanie stavieb, ktoré určujú spôsob využitia územia a obmedzujú, vylučujú, alebo podmieňujú umiestňovanie stavieb na jednotlivých pozemkoch.

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

4) Pozemok je základná územná jednotka zóny, ktorý tvorí parcela, alebo je vytvorený z viacerých parciel.

5) Súčasťou centrálnej mestskej zóny (ďalej CMZ) je Mestská pamiatková rezervácia Nitra a Pamiatková zóna Nitra.
a) Mestská pamiatková rezervácia Nitra (ďalej MPR) je vymedzená hranicou a ochranným pásmom s opisom priebehu hraníc v textovej časti ÚPN CMZ a s vyznačením v grafickej časti vo výkrese č. 1a. Ochranné pásmo MPR je graficky vyznačené v Územnom pláne mesta Nitry.
b) Pamiatková zóna Nitra (ďalej PZ) je vymedzená v súčasnosti platnou hranicou s opisom priebehu hraníc v textovej časti ÚPN CMZ a s vyznačením hraníc v grafickej časti vo výkrese č. 1a.

ODDIEL 3
vypúšťa sa

ODDIEL 4
Regulatívy funkčného využívania a priestorového usporiadania pozemkov a stavieb

1) Územný plán CMZ stanovuje spôsob funkčného využívania a priestorového usporiadania pozemkov a stavieb v jednotlivých vymedzených územno-priestorových častiach a verejných priestoroch. Pri zámere stavebných úprav, rekonštrukcie a dostavby existujúcich objektov zástavby na vymedzenom území vilových štvrtí v území Pamiatkovej zóny Nitra stanoví podmienky Krajský pamiatkový úrad. Maximálna výška vyznačená v grafickej časti v polohe stavebnej čiary je neprekročiteľná.

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

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

4) Regulatívy funkčného využitia pozemkov a stavieb sú stanovené nasledovne:
4.1) **Pozemky funkčne určené pre bývanie (BY)** – prevládajúca funkcia je trvalé bývanie, prípustné sú doplnkové funkcie, ktoré majú zabezpečovať uspokojovanie potrieb územia vymedzeného danou funkciou a ak nebudú svojou prevádzkou negatívne ovplyvňovať priestory bývania a budú v súlade s platnými normami a legislatívnymi predpismi. Pre bývanie vo forme vilových domov je vymedzené územie pre formovanie

vilovej štvrte v okrajovej polohe územia centrálnej mestskej zóny medzi ulicou Janka Kráľa a mestským parkom. Návrh vymedzuje územie pre prestavbu a formovanie tzv. „vilovej štvrte“ v polohe kontaktnej zástavby rodinných dvojdomov s mestským parkom. V tejto polohe je vhodné jestvujúcu zástavbu samostatných rodinných domov a dvojdomov v postupnej rekonštrukčnej prestavbe sformovať pre atraktívnejšiu (modernú) vilovú zástavbu v prostredí obytných záhrad s plynulým prepojením na priestor mestského parku.
***a) Prevládajúce funkčné využitie pre bývanie*:** stavby pre trvalé bývanie – bytové domy a obytná zeleň, vo vymedzenej polohe vilovej štvrte vilové domy so zachovaním funkcie predzáhradky.
***b) Prípustné doplnkové funkčné využitie pre základnú občiansku vybavenosť*:** predškolské zariadenia a mimoškolské zariadenia pre deti a mládež, zariadenia verejného stravovania, ambulantné zdravotnícke zariadenia, sociálne zariadenia pre seniorov, obchody základného potravinového a zmiešaného tovaru, nevýrobné služby (typu kaderníctvo, holičstvo, opravovňa priemyselných tovarov, čistiareň a pod.), drobné vodné plochy, pešie komunikácie a plochy, prístupové a obslužné komunikácie, cyklistické komunikácie, ihriská pre deti a mládež, oddychové a relaxačné plochy pre obyvateľov, parkovacie plochy, líniové vedenia technickej infraštruktúry.
c) Neprípustné funkčné využitie : výroba priemyselná a poľnohospodárska, skladové plochy a objekty, prevádzky vybavenosti a služieb s negatívnym vplyvom na priestory bývania hlukom, dopravnou záťažou, návštevnosťou zariadenia v nočných hodinách, individuálne bývanie vo forme izolovaného rodinného domu, doplnkové drobné stavby (typu letné kuchyne, kôlne, stavby pre chov drobných hospodárských zvierat, sauny a pod.), obchodné zariadenia typu obchodných reťazcov, individuálne garáže.

4.2) **Pozemky funkčne určené pre polyfunkciu bývania a vybavenosti (BV)**– prevládajúca funkcia je trvalé bývanie s možnosťou umiestňovať vybavenostné funkcie pre obsluhu obyvateľov širšieho územia. Prevádzky s vybavenostnou funkciou vhodnou pre priestory bývania sú integrované do objektov bývania a nesmú svojou prevádzkou negatívne ovplyvňovať funkciu bývania a budú v súlade s platnými normami a legislatívnymi predpismi. Pre bývanie vo forme vilových domov s integrovanou vybavenosťou je vymedzené územie pre formovanie vilovej štvrte v časti územia ulíc Fraňa Mojtu, Wilsonovo nábrežie, Radlinského, Šulgana, Hodálova a Kmeťkova. Návrh vymedzuje územie pre prestavbu a formovanie tzv. „vilovej štvrte“ vo forme prestavby a rekonštrukcie jestvujúcej zástavby rodinných domov s polyfunkciou bývania a vybavenosti. Vo vymedzenej polohe je vhodné jestvujúcu zástavbu samostatných rodinných domov v postupnej rekonštrukčnej prestavbe sformovať pre atraktívnejšiu (modernú) vilovú zástavbu v prostredí obytných záhrad.
a) Prevládajúce funkčné využitie pre bývanie: stavby pre trvalé a prechodné krátkodobé bývanie, byty v nebytových domoch so stanoveným minimálnym podielom bývania 60% celkovej podlažnej plochy stavby s využitím parteru pre obchod a služby, obytná zeleň. Vo vymedzenej polohe vilovej štvrte vilové domy je možné využívať prioritne pre bývanie, bývanie s integrovanou vybavenosťou s podielom vybavenosti do 60% celkovej podlažnej plochy stavby.
b) Prípustné doplnkové funkčné využitie: prevádzky obchodu a služieb, predškolské zariadenia a mimoškolské zariadenia pre deti a mládež, zariadenia verejného stravovania, ambulantné zdravotnícke zariadenia, sociálne zariadenia pre seniorov, administratívne prevádzky, cirkevné zariadenia, zariadenia pre neorganizovaný šport, pešie komunikácie a plochy, prístupové a obslužné komunikácie, cyklistické komunikácie, oddychové a relaxačné plochy pre obyvateľov, parkovacie plochy,

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

4.3) **Pozemky funkčne určené pre polyfunkciu vybavenosti a bývania (VB)** – pozemky určené prevažne pre polyfunkčné stavby s prevládajúcou funkciou občianskej vybavenosti určenej pre sústredenie do centrálnych častí mesta a stanoveným podielom bývania do 30 % z celkovej podlažnej plochy stavieb. Priestory s funkciou trvalého bývania sú integrované do objektov vybavenosti vo vyšších podlažiach, nemôžu obmedzovať priestory vybavenosti a budú v súlade s platnými normami a legislatívnymi predpismi.
a) Prevládajúce funkčné využitie pre vybavenosť: byty v nebytových domoch so stanoveným podielom bývania do 30% celkovej podlažnej plochy stavby, stavby pre a prechodné krátkodobé bývanie, prevádzky obchodu a služieb, zariadenia pre kultúru, prevádzky administratívy, školské, predškolské a mimoškolské zariadenia pre deti a mládež, zariadenia verejného stravovania, cirkevné zariadenia, ambulantné zdravotnícke zariadenia, sociálne zariadenia pre seniorov, zariadenia pre neorganizovaný šport.
b) Prípustné doplnkové funkčné využitie: stavby pre bývanie, plochy zelene, integrovaná strešná zeleň, drobné vodné plochy, pešie komunikácie a plochy, prístupové a obslužné komunikácie, oddychové a relaxačné plochy pre obyvateľov, parkovacie plochy, stavby hromadných garáží pre osobné automobily, zariadenia a líniové vedenia technickej infraštruktúry.
c) Neprípustné funkčné využitie : výroba priemyselná a poľnohospodárska, skladové plochy a objekty, prevádzky vybavenosti a služieb s negatívnym vplyvom obťažujúce okolie hlukom, dopravnou záťažou, návštevnosťou zariadenia v nočných hodinách (typu herňa, autoservis, pneuservis, klampiarska dielňa, lakovňa, stolárska dielňa, čerpacia stanica pohonných hmôt a pod.) prevádzky vyžadujúce vstup ťažkej nákladnej dopravy do územia, bývanie vo forme izolovaného rodinného domu, doplnkové drobné stavby (typu letné kuchyne, kôlne, stavby pre chov drobných hospodárských zvierat, sauny a pod.), obchodné zariadenia typu obchodných reťazcov, individuálne garáže.

4.4) **Pozemky funkčne určené pre vybavenosť(VO)** – pozemky stanovené pre stavby s funkciou občianskej vybavenosti určenej pre sústredenie do centrálnych častí mesta. Prípustné funkčné zložky je možné umiestniť v polyfunkcii, alebo v monofunkcii, ak tieto svojou prevádzkou neobmedzujú, alebo negatívne neovplyvňujú priestory vybavenosti a budú v súlade s platnými normami a legislatívnymi predpismi.
a) Prevládajúce funkčné využitie pre vybavenosť: Stavby obchodných prevádzok , stavby pre telovýchovu a kultúru, stavby administratívy, stavby pre školstvo, zariadenia verejného stravovania, stavby pre verejnú správu, stavby finančných inštitúcií, stavby pre prechodné krátkodobé bývanie, ambulantné zdravotnícke zariadenia, sociálne zariadenia pre seniorov, cirkevné zariadenia, prevádzky služieb, zariadenia pre výstavy a kongresy, zariadenia pre neorganizovaný šport,

b) Prípustné doplnkové funkčné využitie: byty v nebytových domoch umiestňované vo vyšších podlažiach s využitím parteru pre obchod a služby, integrovaná strešná zeleň, plochy zelene, drobné vodné plochy, pešie komunikácie a plochy, pasážové pešie priechody, prístupové a obslužné komunikácie, oddychové a relaxačné plochy pre obyvateľov, parkovacie plochy, stavby hromadných garáží pre osobné automobily, zariadenia a líniové vedenia technickej infraštruktúry.
c) Neprípustné funkčné využitie : výroba priemyselná a poľnohospodárska, skladové objekty a plochy, prevádzky vybavenosti a služieb s negatívnym vplyvom obťažujúce okolie hlukom, dopravnou záťažou, (autoservis, pneuservis, klampiarske dielne, lakovne, stolárske dielne, čerpacie stanice pohonných hmôt a pod.) prevádzky vyžadujúce vstup ťažkej nákladnej dopravy do územia CMZ, bývanie vo forme izolovaného rodinného domu, doplnkové drobné stavby (typu letné kuchyne, kôlne, stavby pre chov drobných hospodárskych zvierat, sauny a pod.), obchodné zariadenia typu obchodných reťazcov, individuálne garáže.

4.5) **Pozemky funkčne určené pre špecifickú vybavenosť (VŠ)** – pozemky s existujúcimi stavbami s prevládajúcou funkciou vybavenosti s vyhradeným využitím z hľadiska svojho účelu (areál Nitrianskeho hradu, cirkevné stavby na území CMZ, stavby nápravno výchovného areálu na Damborského ulici). Prípustné funkčné zložky je možné umiestniť v polyfunkcii ak sú tieto viazané na potreby danej prevádzky a ak tieto svojou prevádzkou neobmedzujú, alebo negatívne neovplyvňujú priestory špecifickej vybavenosti a budú v súlade s platnými normami a legislatívnymi predpismi.
a) Neprípustné funkčné využitie : výroba priemyselná a poľnohospodárska , skladové objekty a plochy , prevádzky vybavenosti a služieb s negatívnym vplyvom obťažujúce okolie hlukom, dopravnou záťažou, prevádzky vyžadujúce vstup ťažkej nákladnej dopravy do územia CMZ, bývanie vo forme izolovaného rodinného domu, doplnkové drobné stavby (typu, letné kuchyne, kôlne, stavby pre chov drobných hospodárskych zvierat, sauny a pod.), obchodné zariadenia typu obchodných reťazcov, individuálne garáže.

4.6) **Pozemky určené pre dopravné funkcie (DO)** – pozemky určené pre pešie komunikácie a plochy, dopravné komunikácie a zariadenia dopravy. Prípustné funkčné zložky je možné umiestniť , ak svojou prevádzkou súvisia s funkčným využitím a neobmedzujú, alebo negatívne neovplyvňujú tieto priestory a budú v súlade s platnými normami a legislatívnymi predpismi.
a) Prevládajúce funkčné využitie: cestné komunikácie vrátane technických dopravných zariadení, zariadení technickej infraštruktúry, pešie komunikácie (chodníky), verejné priestranstvá (námestia) terénne parkoviská , hromadné parkovacie garáže nadzemné a podzemné vrátane prístupových komunikácií, mosty, pešie lávky, cyklistické chodníky, nadchody, podchody,
b) Prípustné doplnkové funkčné využitie: plochy verejnej zelene, líniová zeleň, prvky malej architektúry(informačné centrá, prístrešky zastávok MAD, sociálne zariadenia, mestský mobiliár a pod.).
c) Neprípustné funkčné využitie : predajné stánky, stavebné a prevádzkové využitie pozemkov nesúvisiace s dopravným funkčným využitím.

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

a)Prevládajúce funkčné využitie: zeleň prirodzených spoločenstiev so stabilizačnou ekologicky významnou funkciou.
b) Prípustné doplkové funkčné využitie: údržba a úprava existujúcich peších komunikáciía ich súčastí vrátane mobiliáru (ochranné zábradlia, oporné murivá, oplotenie, schodiská, rampy, smetné koše, prvky verejného osvetlenia a pod.)
c) Neprípustné funkčné využitie : stavebné a prevádzkové využitie pozemkov nesúvisiace s funkčným využitím prírodnej zelene.

4.8) **Pozemky s funkciou parkovej zelene (ZPA)** – pozemky parkovo upravenej zelene s prvkami malej architektúry viazanej na účelové využitie plochy.
a) Prevládajúce funkčné využitie: účelová zeleň v parkovej úprave s vyhradeným, alebo voľným prístupom.
b) Prípustné doplnkové funkčné využitie: pešie komunikácie, prvky malej architektúry (vodné prvky, mobiliár, architektonické prvky a výtvarné diela) oddychové a relaxačné plochy.
c) Neprípustné funkčné využitie : stavebné a prevádzkové využitie pozemkov nesúvisiace s funkčným využitím parkovej zelene.

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

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

7) Na pozemkoch s prípustnou intenzívnou formou zástavby (100% zastavanosť parcely) integrovať zeleň do stavby a na parcelu v podiele min. 30 % z pôdorysnej plochy striech vo forme zelených fasád alebo vegetačnej strechy v prípade plochých striech, na ktorých je potrebné zabezpečiť hrúbku substrátu minimálne 500 mm. Podmienka pre riešenie vegetačných striech a zelených fasád je stanovená – záväzná pre územie centrálnej mestskej zóny nachádzajúcej sa mimo hranicu Mestskej pamiatkovej rezervácie Nitra a Pamiatkovej zóny Nitra a mimo objektov zapísaných v zozname Národných kultúrnych pamiatok. V území Mestskej pamiatkovej rezervácie a Pamiatkovej zóny realizácia vegetačných striech a zelených fasád podlieha odsúhlaseniu Krajským pamiatkovým úradom - ak stanovisko Krajského pamiatkového úradu neumožňuje realizáciu vegetačnej strechy alebo zelenej fasády podiel zelene na pozemku sa nepožaduje.

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

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

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

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

ODDIEL 5
Regulatívy funkčného a priestorového usporiadania pozemkov verejných priestorov

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

1.1) Regulatívy formovania námestí :
a) Formovať v polohe Svätoplukovho námestia hlavné kulturno – spoločenské a komerčné centrum mesta a pešiu zónu s vylúčením dopravy s časovo obmedzeným dopravným prístupom pre obsluhu prevádzok v danom priestore.
b) Formovať v polohe križovatky Štúrova – Štefánikova ulica v línii priestoru Štefánikovej ulice hlavné spoločensko-komerčné jadro mesta a pešiu zónu s vylúčením dopravy s časovo obmedzeným dopravným prístupom pre obsluhu prevádzok v danom priestore.
c) Formovať v polohe Pribinovho námestia centrum historickej štruktúry Horného mesta s kultúrno-spoločenskou funkciou a centrum nadregionálneho významu s obmedzeným dopravným prístupom pre obsluhu prevádzok v danom priestore.
d) Formovať v polohe Župného námestia spoločensko-komerčné centrum a nástupný priestor do mestskej pamiatkovej rezervácie, Horného mesta a pešiu zónu s usmernením dopravy a obmedzeným dopravným prístupom pre obsluhu prevádzok v danom priestore.
e) Formovať v polohe križovatky Coboriho – Štefánikova ulica administratívne centrum mestského a regionálneho významu s usmernením dopravy pre prejazd a obsluhu prevádzok v danom priestore.

1.2) Regulatívy formovania priestorov ulíc:
a) Formovať priestor Štefánikovej ulice ako hlavnú mestskú triedu s atraktívnou zložkou zariadení vybavenosti (funkčných zložiek obchodu, služieb a spoločenských zariadení) s diferencovaným významom v polohe:
   a1) od Svätoplukovho námestia po Palárikovu ulicu ako spoločensko–obchodnú ulicu a pešiu zónu s vylúčením dopravy s časovo obmedzeným dopravným prístupom pre obsluhu prevádzok v danom priestore,
   a2) od Palárikovej ulice po Ulicu 7. pešieho pluku ako hlavné spoločensko-komerčné jadro a pešiu zónu s vylúčením dopravy s časovo obmedzeným dopravným prístupom pre obsluhu prevádzok v danom priestore,
   a3) od Chalupkovej ulice po Staničnú ulicu ako dopravno-spoločenskú a komerčnú mestskú triedu s integrovaným peším a dopravným pohybom a plochami pre statickú dopravu.
b) Formovať priestor ulíc Samova, Kráľovská, Východná, Hradná, Malá a Horný palánok ako spoločenské s historickou štruktúrou a špecifickou vybavenosťou spoločensko–kultúrneho regionálneho a nadregionálneho významu - pešiu zónu s obmedzeným dopravným prístupom pre obsluhu prevádzok v danom priestore.

c) Formovať priestor ulíc Baštova, Kupecká, Na vŕšku, Svätoplukova 2., Svätoplukova 3., (Krížna – a jej predĺženie po Župné námestie), Radlinského, Pri synagóge, Školská, Skalná, Dolnotabánska a Mlynská ako spoločensko – obchodné ulice a pešiu zónu s vylúčením dopravy s časovo obmedzeným dopravným prístupom pre obsluhu prevádzok v danom priestore.
d) Formovať priestor Štúrovej, Mostnej, Schurmanovej, Staničnej (vrátane navrhovanej novej trasy- prepojenia Štefánikovej a Staničnej ulice) a ulice Richtára Peregrína na hranici územia CMZ ako hlavné prístupové komunikácie k centru mesta, na území CMZ formovať ich priestor ako spoločensko-obchodné a mestské dopravné spojovacie a obslužné komunikácie.
e) Formovať priestor ulíc Coboriho a Československej armády ako funkčne a prevádzkovo dopravné priestory s doplnkovou funkciou vybavenostných zariadení.
f) Formovať priestor ulíc Parkové nábrežie, Vikárska, Nová, Priehradná, Koceľova, Janka Kráľa, Schurmanova, Párovská, Mariánska, Jozefa Vuruma, Piaristická, Veterná, Hornotabánska, Radlinského, Mlynská, Fraňa Mojtu, Hodálova, Šulganova, Sládkovičova, Kúpeľná, Boženy Nemcovej, Za ferenitkou, Damborského, Ul. 7. pešieho pluku, Chalupkova, Spojovacia, Hodžova, Družstevná ako polyfunčné priestory vybavenosti (prevažne mestského významu) a prístupovej dopravnej obsluhy územia.
g) Formovať priestory ulíc Na predmostí, Smetanova, Šafárikova a ostatné ako prístupové obytné ulice.
h) Formovať priestor Farskej ulice ako hlavný uličný priestor centra s atraktívnou vybavenosťou s preferovaním pešieho pohybu s obmedzenou automobilovou dopravou pre dopravu MAD a dopravnú obsluhu s obmedzením parkovania.
i) Formovať priestor ulíc Podzámska a Jesenského ako vedľajšie uličné priestory s doplnkovou vybavenostnou funkciou a zabezpečujúce peší a dopravný prístup k športovo-rekreačným areálom a zariadeniam.
j) Formovať priestor ulíc Kmeťkova, Mostná a Ďurková ako hlavné uličné priestory s atraktívnou vybavenosťou s prevádzkou pešieho a dopravne obslužného pohybu.
k) Formovať priestor ulíc Cintorínskej, Coboriho, Richtára Peregrína (úsek) , Československej armády, Wilsonovho nábrežia, Mostnej, Ďurkovej, Párovskej, ako dopravný okruh okolo centra mesta.
l) Formovať hlavný dopravný uzol v nástupných priestoroch železničnej a autobusovej stanice.
m) Formovať priestor Palárikovej ulice ako polyfunčné priestory vybavenosti (prevažne mestského významu) a pešiu zónu s regulovaným dopravným prístupom pre obsluhu prevádzok v danom priestore a verejného parkovacieho objektu integrovaného v podzemí stavebného bloku v preluke medzi Štefánikovou a Palárikovou ulicou. Realizovať v rámci stavebného bloku medzi Štefánikovou a Palárikovou ulicou pešie priechody (pasáže)“.

2) Zachovať zeleň s parkovou úpravou v priestoroch: ul. A. Šulgana, Cyrilometodského námestia, Kúpeľnej ul., Mostnej ul., ul. na vŕšku, Pribinovho námestia, ul. Richtára Peregrina, Spojovacej ul., Štefánikovej ul.

3) Zachovať líniovú stromovú zeleň v priestoroch ulíc: Cintorínska, Damborského, Farská, Hodálova, Hodžova, Chalupkova, Jesenského, Kmeťkova, Mostná, Staničná, Štefánikova, UL. Andeja Šulgana, Ul. Boženy Nemcovej, Ul. česko - slovenskej armády, Ul. Fraňa Mojtu, Ul. 7. pešieho pluku, Wilsonovo nábrežie a Parkové nábrežie.

4) Vytvoriť resp. rozšíriť líniovú stromovú zeleň v priestoroch ulíc: Coboriho, Cintorínska, Damborského, Družstevná, Farská, Hodálova, Hodžova, Hornotabánska, Jesenského, Kupecká, Kúpeľná, Mariánska, Mostná, Nová, Palánok, Palárikova, Párovská, Piaristická, Podzámska, Priehradná, Parkové nábrežie, Radlinského, Schurmannova, Sládkovičova, Skalná, Spojovacia, Staničná, Svätoplukovo námestie, Štefánikova, Štúrova, Ul. Andreja Šulgana, Ul. B. Nemcovej, Ul. česko - slovenskej armády, Ul. Janka Kráľa, Ul. richtára Peregrina, Vikárska, Veterná. Konkrétny zámer novej výsadby alejí v priestore určených ulíc v pamiatkovej zóne odsúhlasiť s Krajským pamiatkovým úradom v Nitre.

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

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

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

8)Regulatívy funkčného využívania a priestorového usporiadania pozemkov verejných priestorov sú uvedené a vyznačené v textovej a grafickej časti ÚPN CMZ vo výkrese č.7

ODDIEL 6
Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12) Rešpektovať regulatív priestorového usporiadania definovaný v polohe hlavnej – uličnej fasády prípustnou maximálnou výškou zástavby, určený počtom nadzemných podlaží, záväzný pre rekonštrukčné nadstavby a novú výstavbu. V dvorovej polohe pozemkov je prípustná nižšia podlažnosť, alebo vyššia podlažnosť o jedno podlažie oproti stanovenej podlažnosti na úrovni stavebnej čiary.

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

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

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

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

17) Prípustné je zníženie výšky zástavby oproti stanovenej limitnej výške korunnej rímsy na úrovni stavebnej čiary maximálne o ½ podlažia , resp. priemernej konštrukčnej výšky s podmienkou, že svetlá výška jednotlivých podlaží stavby je v súlade s príslušnými technickými normami a hygienickými predpismi podľa charakteru využitia priestorov podlažia.

18) Riešiť v kontexte s jestvujúcou zástavbou spôsob zastrešenia novostavieb, nadstavieb a rekonštruovaných objektov – forma je predmetom architektonického návrhu a estetického súladu pôvodnej a novej zástavby. Zastrešenie jestvujúcich

objektov zapísaných v Ústrednom zozname pamiatkového fondu a objektov historicky dotvárajúcich prostredie ponechať v základnej hmotovej forme tvaru strechy.
Za strešnú konštrukciu sa považujú všetky konštrukcie, ktoré tvoria ukončenie objektu bezspádovým, alebo spádovým spôsobom (plochá resp. šikmá strecha). Pre spádové, šikmé strechy sa stanovuje maximálna výška hrebeňa strechy 7,00 m od korunnej rímsy objektu. Do celkovej podlažnosti objektu sa nezapočítavajú funkčné podlažné plochy v rámci strešnej konštrukcie.

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

20) Rešpektovať významné pohľady v interiéri mesta:
a) pohľad z Nitrianskeho hradu na Horné a Dolné mesto,
b) pohľad z prejazdu domu na Samovej ul. 1 na Nitriansky hrad,
c) pohľad zo záhrad Krajského pamiatkového úradu v Nitre na masív Zobora,
d) pohľad z priestoru mariánskeho súsošia (tzv. morový stĺp) na Horné a Dolné mesto,
e) pohľad z Hradnej ulice na Nitriansky hrad,
f) pohľad z južného priestoru hradného námestia na Nitrinsky hrad a mariánske súsošie,
g) pohľad z rozhrania Hradného a Pribinovho námestia na Horné a Dolné mesto,
h) pohľad zo Samovej ulice (pred domom č. 5) na južnú časť Pribinovho námestia, resp. Samovej ulice,
i) pohľad z mosta cez rieku Nitru na Napervillskej ulici na Nitriansky hrad a Horné mesto,
j) pohľad z križovatky Farskej, Mostnej a Ďurkovej ulice na tzv. Župný dom,
k) pohľad z križovatky Farskej, Mostnej a Ďurkovej ulice do priestoru Farskej ulice,
l) pohľad z priestoru vyústenia Svätoplukovho námestia do Štefánikovej ulice na Nitriansky hrad a Horné mesto,
m) pohľad z ulice J. Vuruma na kostolík sv. Michala,
n) pohľad z nárožia Palárikovej ulice a Štefánikovej ulice na komplex Piaristického kostola sv. Ladislava a kláštora,
o) pohľad zo Štefánikovej ulice (pred domom č. 43) na bývalý hotel Tatra a vidlicu Farskej a Štefánikovej ulice,
p) pohľad z mestského parku na západnú časť Nitrianskeho hradu.

21) Rešpektovať rozšírené významné pohľady v interiéri mesta:
a) pohľad z križovatky Farskej a Kupeckej ulice na severnú časť Farskej ulice,
b) pohľad z ráscestia Štefánikovej ulice a ulice Pri synagóge na synagógu,
c) pohľad z dvora domu na ulici Pri synagóge 6 na synagógu.

ODDIEL 7
Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch s určením zastavovacích podmienok

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

2) Pozemky podmienečne zastavateľné sú vymedzené v priestoroch:

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

3) Na pozemkoch vymedzených ako podmienečne zastavateľné plochy je podmienená stavebná činnosť preukázaním vhodnosti funkčného a stavebného spôsobu využitia pozemkov spracovaním variantného územnoplánovacieho podkladu – urbanistickej štúdie zdokumentujúcej funkčné, urbanisticko-architektonické, dopravno –prevádzkové a objemové riešenie konkétneho zámeru v rozsahu celého vymedzeného priestoru. Urbanistická štúdia po predchádzajúcom odsúhlasení mestom Nitra a orgánom pamiatkovej starostlivosti bude podkladom pre územné rozhodnutie.

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

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

6) V území CMZ sa vymedzujú pozemky stavebne limitované využitím súvisiacim s prevládajúcou funkciou:
a) Pozemky určené pre dopravnú funkciu - všetky verejné priestory definované ako ulice a námestia.
b) Pozemky a plochy na parcelách, ktoré sú funkčne určené ako verejná prírodná a parková zeleň.

7) **V území CMZ neumiestňovať objekty stánkového predaja s „provizórnym“ charakterom stavby**, umiestnenie stánkového predaja a komerčných terás je podmienené individuálnym komisionálnym posúdením zámeru a rozhodnutím o dočasnom alebo trvalejšom umiestnení takýchto zariadení, ktoré preukážu vhodnosť a potrebu záujmovej funkcie, usporiadania priestoru a architektonickú kvalitu objektu primeranú prostrediu danej lokality. Prevádzkové a architektonické riešenie

a priestorové usporiadanie stánkov a komerčných terás podlieha vydaniu záväzného stanoviska Útvaru hlavného architekta Mestského úradu v Nitre. V území MPR a PZ Nitra je k umiestneniu objektov stánkového predaja a komerčných terás, okrem terás krátkodobého sezónneho charakteru, potrebné stanovisko Krajského pamiatkového úradu v Nitre.

8) Zastavovacie podmienky jednotlivých stavebných pozemkov sú stanovené:
a) stavebnou čiarou,
b) uličnou čiarou,
c) určením maximálnej výšky zástavby,
d) požiadavkami na orientáciu fasád,
e) koeficientom zastavanosti,
f) koeficientom zelene,
g) limitom strešnej modelácie,
h) hranicou stavebného pozemku.

9) V území CMZ v súlade s podmienkami STN 73 0580-1 zmena 2 sa stanovuje regulatív pre ekvivalentný uhol tienenia v rozsahu do 42° na území vymedzenej hranicou historickej zástavby a 36˚ na ostatnom území vymedzenom hranicou centrálnej mestskej zóny.

ODDIEL 8
Regulatívy začlenenia stavieb do pamiatkovej rezervácie, pamiatkovej zóny a ostatnej krajiny.

1) Regulatívy začlenenia stavieb do Mestskej pamiatkovej rezervácie Nitra:
a) Pamiatkové objekty a objekty pamiatkového záujmu budú sústavnou stavebnou údržbou zachovávané v dobrom stave, aby sa zvýraznil pamiatkový i spoločenský význam rezervácie.
b) Stavebné, technické, architektonické úpravy pamiatkových objektov sa môžu vykonať len v súlade s koncepciou záchrany, obnovy a využitia rezervácie s cieľom zachovania ich hmotnej podstaty, primeraného využitia a ďalšieho zhodnotenia ich výtvarnej a dokumentačnej funkcie.
c) Stavebná činnosť v rezervácii má zachovávať, upravovať, obnovovať a dotvárať hlavné priestory, objekty i súbory objektov, vo vzťahu k pôvodnému pôdorysu, parcelácii, interiéru obce, hmotnej skladbe, výškovému zónovaniu a k širšiemu prostrediu a okolitej prírode.
d) Všetky úpravy interiéru rezervácie, hlavne verejného osvetlenia, reklamných zariadení a pod. musia byť v súlade s architektonickým a výtvarným výrazom historického prostredia.
e) Objekty v rezervácii je možné využívať iba spôsobom, ktorý zodpovedá ich povahe, pamiatkovej hodnote a stavebno-technickému stavu, v súlade so zásadami určenými odbornou organizáciou pamiatkovej starostlivosti.
f) Vyhlásením mestskej pamiatkovej rezervácie nie sú dotknuté majetkovo-právne vzťahy.
g) Stavebnú a hospodársku činnosť na území MPR vykonávať podľa ustanovení zákona NR SR č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu.
h) Všetky zásahy a činnosti týkajúce sa mestskej pamiatkovej rezervácie a jednotlivých objektov na jej území musia rešpektovať Zásady ochrany mestskej pamiatkovej rezervácie v Nitre, aktualizované v roku 2011, ktoré nadobudli účinnosť dňa 1.1. 2012.

2) Regulatívy začlenenia stavieb do územia ochranného pásma Mestskej pamiatkovej rezervácie Nitra:
a) Zachovávať pamiatkové objekty sústavnou údržbou v dobrom stave a zabezpečovať ich primerané využitie v súlade so schválenou územno-plánovacou dokumentáciou.
b) Nová výstavba na území ochranného pásma musí dotvárať historický a architektonický charakter mesta a musí byť hodnotným výrazom súčasnej urbanisticko-architektonickej tvorby.
c) Kompozičné a výškové usporiadanie výstavby nesmie v diaľkových pohľadoch a najmä v určených charakteristických pohľadových kužeľoch rušivo ovplyvňovať charakteristické dominanty, panorámu a siluetu historického mesta a predovšetkým hradu a hradného kopca.
d) Stavebnú a hospodársku činnosť na území ochranného pásma MPR vykonávať podľa ustanovení zákona NR SR č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu.

3) Regulatívy začlenenia stavieb do Pamiatkovej zóny Nitra :
a) Primerane využívať, udržovať a postupne regenerovať kultúrne pamiatky a ich súbory, ako i objekty navrhnuté na zápis do Ústredného zoznamu pamiatkového fondu a zamedziť ich poškodzovaniu.
b) Zachovať a modernizovať objekty dotvárajúce charakter pamiatkovej zóny (ďalej len PZ), ktoré majú architektonickú, alebo inú hodnotu a stavebno-technickú kvalitu.
c) Primeranými úpravami zhodnocovať všetky mestské priestory.
d) Novostavby je možné realizovať len v rozsahu jednotlivých prelúk v meradle urbanistickej štruktúry pamiatkovej zóny.
e) Udržovať a zachovať primerane i vonkajší vzhľad nechránených objektov.
f) Udržovať verejné priestory, plochy, drobnú architektúru a zeleň.
g) Zachovať pozitívne prvky priestorovej a hmotovej kompozície, prípadné rušivé prvky nahradzovať novými hodnotami v súlade s prostredím pamiatkovej zóny.
h) Pri zostavovaní a realizácii Plánu sociálneho, kultúrneho a hospodárskeho rozvoja mesta Nitry, prihliadať k hodnotám pamiatkovej zóny a vytvárať pre regeneráciu územia primerané podmienky.
i) Stavebnú a hospodársku činnosti na území PZ vykonávať podľa ustanovení zákona NR SR č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu.

4) Regulatívy obnovy, ochrany a užívania kultúrnych pamiatok:
a) Vlastník národnej kultúrnej pamiatky je povinný postarať sa o včasnú prípravu a riadne vykonanie všetkých prác a iných opatrení na zabezpečenie starostlivosti o kultúrnu pamiatku, najmä na zabezpečenie dobrého technického stavu a estetického vzhľadu, neporušeného zachovania a prípadne aj účinnejšieho uplatnenia umeleckých a kultúrno-historických hodnôt,vhodného a primeraného využívania, potrebného technického, alebo iného vybavenia, ktoré podmieňuje neporušené zachovanie alebo užívanie, priaznivé prostredie.
b) Obnova národnej kultúrnej pamiatky sa podľa povahy a stavu vykonáva údržbou, opravou, rekonštrukciou, modernizáciou, reštaurovaním, prípadne inou vhodnou úpravou.
c) Obnovu národnej kultúrnej pamiatky vykonávať podľa ustanovení zákona NR SR č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu.

5) Zachovať Nitriansku hradnú jaskyňu nachádzajúcu sa v telese hradného vrchu.

6)Rešpektovať objekty pamiatkového záujmu nachádzajúce sa v území CMZ.

7) Rešpektovať biokoridor nadregionálneho významu v polohe rieky Nitra a na ploche jej sprievodnej zelene.

ODDIEL 9
Regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia územia.

1) Regulatívy vyplývajúce z cieľových zámerov dopravnej koncepcie :
a) Zabezpečiť odklon tranzitnej nákladnej dopravy z centra mesta postupným budovaním objazdových zberných komunikácií – v trase južného a východného objazdu mesta.
b) Vytvárať podmienky pre postupné utlmenie dopravy v centre mesta v trasách s dopravno-spoločenským významom a ich postupným pretváraním na spoločensko-obchodné centrum so zvýšenou prioritou mestskej autobusovej dopravy (ďalej MAD) a chodcov.
c) Vybudovať v priamom dotyku s centrom mesta kapacitné viacpodlažné odstavné plochy s jednoduchým dopravným napojením.
d) Zlepšiť parametre hlavných zberných komunikácií po obvode centra mesta, so zvýšením priepustnosti križovatiek.
e) Rozvíjať a skvalitniť pešiu zónu s jej vhodnou obsluhou najmä MAD so zastávkami v priamej väzbe na atraktivitu územia.
f) Rešpektovať návrhovú časť dokumentu Plánu udržateľnej mobility Mesta Nitra v časti jeho prílohy 01b - Návrh cyklistickej dopravy a Plán budovania cyklotrás v meste Nitra (zverejnený na GIS portáli Mesta Nitra).

2) Regulatívy vyplývajúce zo súvisiacich postupov:
a) Zabezpečiť lepšiu prepojenosť obytného územia mesta a centra mesta
a1) v časti Chrenová prepojením ulíc Slančíkova – Kmeťkova realizáciou premostenia cez rieku Nitra (premostenie bolo zrealizované v roku 2011),
a2) v časti Chrenová – Kalvária – centrum dopravným komunikačným prepojením v smere Hodžova ul. – ul. Nábrežie mládeže v prepojení na ul. Akademickú realizáciou premostenia cez rieku Nitra,
a3) v časti Klokočina – centrum realizovaním nadjazdu v krížení so železničnou traťou v trase ulíc Hviezdoslavova – Braneckého.
b) Zabezpečiť vylúčenie prejazdu tranzitnej nadmestskej dopravy územím centra mesta vybudovaním juhovýchodného obchvatu mesta v súlade s ÚPN mesta Nitry.
c) Doriešiť v prechodnom období presmerovanie tranzitnej dopravy zo Štefánikovej triedy (preložka cesty I. triedy),
d) Vytvoriť na území CMZ systém dopravných obslužných komunikácií na úrovni vnútorného dopravného okruhu okolo jadrového územia centra mesta v trasách ulíc Wilsonovo nábrežie, Mostná, Ďurkova, Párovská, Cintorínska, Coboriho, Československej armády s priečnym prepojením v mieste Štúrovej ulice, s napojením prístupových a obslužných komunikácií.
e) Formovať v území CMZ systém obslužných prístupových komunikácií s organizovanou obslužnou dopravou s plochami pre statickú zložku dopravy.
f) Rozšíriť pešiu zónu do priestorov Horného mesta, Farskej ulice, Štefánikovej ulice až po Ulicu 7. pešieho pluku s možnosťou usmerneného a časovo koordinovaného dopravne - obslužného prístupu.

3) Regulatívy riešenia dopravných súvislostí na území CMZ:
a) Zamedziť kolízii chodcov s dopravou na križovatke ulíc Štúrova – Štefánikova odľahčením priestoru od dopravy smerovaním a organizačnými úpravami v etapách:
a1) v I. etape:
- a1.1) vytvorením podmienok pre odklonenie juhovýchodného tranzitu v smere ulíc Novozámocká – Staničná – Cintorínska,
- a1.2) vylúčením automobilovej tranzitnej dopravy z ulice Štefánikova v úseku od križovatky ulíc Štefánikova - Československej armády po križovatku Štefánikova-Štúrova ulica.
- a 1.3) vytvoriť priamy prejazd v križovatke Štúrova – Štefánikova ulica v smere Štúrova ulica.

a2) v II. etape:
- a2.1) vytvoriť obslužný dopravný okruh okolo centra v trasách ulíc Cintorínska – Coboriho – Čsl. armády – Wilsonovo nábrežie – Mostná – Ďurkova – Párovská (po vybudovaní južného a východného dopravného objazdu),
- a2.2) z dopravného okruhu vytvoriť podmienky pre príjazd k záchytným parkoviskám a parkovacím garážam a pre obsluhu zariadení a objektov centra mesta.

b) Podporiť predovšetkým obslužnú funkciu komunikácie Mostnej ulice pre potreby centra.
c) Vylúčiť automobilovú dopravu z priestorov navrhovanej rozšírenej pešej zóny s obmedzením prístupu pre MAD, obsluhu a zásobovanie.
d) Vytvoriť hlavnú dopravno-obslužnú kostru územia centra v priestoroch ulíc Cintorínska – Staničná, Coboriho – Čsl. armády, Wilsonovo nábrežie – Mostná – Ďurkova – Párovská a Štúrova, v ktorých bude prioritná dopravno - obslužná funkcia a v priestoroch ulíc Štefánikova – Svätoplukovo nám., Farská – Župné nám., Pri synagóge a Kupecká, v ktorých bude prioritná funkcia pešieho pohybu.
e) Formovať na trase línií pešieho pohybu významné referenčné uzly v polohe:
- e1) predstaničných priestorov SAD a ŽSR,
- e2) mestského úradu,
- e3) križovatky Štefánikova – Štúrova ulica,
- e4) Svätoplukovho námestia,
- e5) Župného námestia – nástupného priestoru do Horného mesta.

f) Zachovať a vytvoriť nové pešie prechody cez vnútrobloky zástavby v polohách podľa vyznačenia vo výkresovej časti ÚPN CMZ.
g) Realizovať úpravu križovatky Párovská, Schurmanova, Vikárska, Ďurkova.
h) Dopravný obslužný prístup k objektom zástavby zabezpečiť z verejného priestoru ulice – vjazd na pozemky je možný z ulice v celej dĺžke uličnej čiary, poloha vjazdu je určená stavom a pre novú zástavbu sa vymedzí poloha vjazdu pri spracovaní projektovej dokumentácie pre územné konanie.

4) Regulatívy riešenia statickej dopravy:
a) Zvýšiť možností parkovania v trasách prístupových a obslužných komunikácií formou vyhradeného parkovania na komunikáciách.
b) Zvýšiť možnosť parkovania v priestore Štefánikovej ulice.
c) Zintenzívniť využívanie plôch súčasných parkovísk s ich prestavaním na podzemné a nadzemné viacúrovňové parkoviská alebo parkovacie garáže v polohách:
- c1) pri objekte MsÚ v Nitre, realizáciou verejného nadzemného parkovacieho objektu,

c2) pred Krajským úradom, realizáciou verejného podzemného parkovacieho objektu vrátane parkovej úpravy v úrovni terénu,
c3) pred bývalou budovou Domu služieb na Štúrovej ulici, realizáciou verejného podzemného parkovacieho objektu a parkoviska na úrovni terénu,
c4) pri autobusovej stanici, realizáciou verejného viacúrovňového parkovacieho objektu,
c5) za strediskom ORBIS na Piaristickej ulici, realizáciou verejného viacúrovňového parkovacieho objektu integrovaného v prevádzke vybavenosti vo vyšších podlažiach,
c6) za Divadlom Andreja Bagara, realizáciou verejného viacúrovňového parkovacieho objektu,
c7) vedľa objektu Stapringu na Piaristickej ulici, realizáciou viacúrovňového podzemného parkovacieho objektu integrovaného v prevádzke vybavenosti umiestnenej vo vyšších podlažiach,
c8) na Svätoplukovom námestí s prístupom z Mostnej ulice, realizáciou verejného podzemného parkovacieho objektu integrovaného v prevádzke vybavenosti vo vyšších podlažiach,
c9) v lokalite „Tabáň“ na Piaristickej ulici, realizáciou verejného podzemného parkovacieho objektu integrovaného v prevádzke vybavenosti vo vyšších podlažiach,
c10) v areáli bývalých Mlynov, realizáciou verejného viacúrovňového parkovacieho objektu integrovaného v prevádzke vybavenosti vo vyšších podlažiach,
c11) pri Zimnom štadióne, realizáciou verejného viacúrovňového parkovacieho objektu,
c12) v areáli Ferenit na Mostnej ulici, realizáciou verejného viacúrovňového parkovacieho objektu,
c13) na Družstevnej ulici, realizáciou viacúrovňového parkovacieho objektu,
c14) za hotelom Zobor, realizáciou verejného viacúrovňového parkovacieho objektu,
c15) na Palárikovej ulici, realizáciou verejného podzemného parkovacieho objektu integrovaného v prevádzke vybavenosti umiestnenej vo vyšších podlažiach,

d) Zabezpečiť výstavbu parkovacích garáží ako súčasť novourbanizovaných priestorov a priestorov rekonštrukčnej prestavby s prevahou parkovania pre zabezpečenie vlastnej potreby prevádzok jednotlivých objektov. V polohe CMZ je prípustné v stiesnených podmienkach a u objektov s pamiatkovou ochranou zabezpečiť potrebnú normovú kapacitu parkovacích miest vo vzťahu k danej jestvujúcej alebo novorealizovanej prevádzke, ak to priestorové podmienky neumožňujú aj mimo parcelu stavby v dochádzkovej vzdialenosti na inej parcele (pozemku), ak k predmetnej nehnuteľnosti (pozemku) stavebník preukáže vlastnícke alebo iné právo.

e) Zabezpečiť v rámci novorealizovaných stavebných objektov zrealizovanie potrebnej normovej kapacity parkovacích miest vo vzťahu k danej prevádzke, ako integrované priestory konkrétnej novostavby.

f) Zabezpečiť pri novorealizovaných stavebných objektoch parkovacie plochy pre každú bytovú jednotku v rámci objektu alebo pozemku.

g) Vyhradiť pre záchytné parkoviská na teréne pre návštevníkov CMZ s priamou väzbou na linky MAD parkovacie plochy pri športovom areály pod hradom, kruhový objazd na Štúrovej ulici.

h) Realizovať trasy cyklistickej dopravy na území CMZ v podľa spracovanej koncepcie cyklistických trás na území mesta a zabezpečiť parkovacie miesta a ich realizáciu - stojany pre bicykle v súlade s platnou legislatívou v rozsahu min. 20% podielu z normovej potreby parkovacích miest pre automobily pre príslušnú funkčnú prevádzku (funkčný blok, areál alebo objekt). Umiestnenie a typ stojanov na bicykle dohodnúť a odsúhlasiť s Odborom dopravy Mestského úradu v Nitre.

5) Regulatívy riešenia nekonvenčných dopravných systémov:

a) Vo vymedzenej polohe na severnej skalnej stene hradného kopca riešiť nekonvenčné dopravné zariadenie pre prístup a dopravu osôb na hradný kopec s umiestnenia nástupných a výstupných staníc pod kopcom na Podzámskej ulici a v hornej polohe na kopci v mieste jestvujúcej plochy podesty chodníka pod hradbou pri vstupe na parkovisko.
b) Zámer - jeho formu a stavebné riešenie je potrebné posúdiť individuálne na podklade vypracovaného podrobného stavebne - technického návrhu z hľadiska vizuálne – priestorovej analýzy začlenenia predmetnej stavby do prostredia.
Východiskové požiadavky na stavebné riešenie:

- konštrukcie riešiť ako reverzibilné (vratné do pôvodného stavu) a aby ich vizuálna vnímateľnosť splývala s prostredím hradného kopca
- zásahy do hradného kopca a výrub stromov a porastov obmedziť na nevyhnutný rozsah
- nezasahovať do hmoty NKP „hrad“ ani do konštrukcií hradbových múrov
- trasu a priestor zariadení dopravného systému neoplocovať
- hornú stanicu riešiť ako otvorenú bez objemných stavebných objektov.

ODDIEL 10
Regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia územia.

1) Zásobovanie vodou:

a) Zvýšiť tlakové pomery v rozvodnej sieti vodovodu pre Horné mesto.
b) Prehodnotiť tlakové pomery v časti Predmostie – Kmeťkova ulica pri zvyšovaní podlažnosti zástavby, vymeniť potrubie za DN 100 s prepojením na Wilsonovo nábrežie.
c) Prehodnotiť tlakové pomery v rozvodnej sieti vodovodu na Piaristickej ulici a na Palánku.
d) Zabezpečiť rekonštrukciu vodovodnej siete hlavne v náväznosti na rekonštrukciu komunikácií.
e) Prehodnotiť tlakové pomery v uliciach Československej armády a Chalupkovej pri zvyšovaní podlažnosti zástavby, vymeniť potrubie za DN 100.
f) Prehodnotiť tlakové pomery v sieti rozvodu vodovodu v priestore Damborského ulice pri zvyšovaní podlažnosti zástavby, vymeniť potrubie za DN 100.
g) Rozšíriť sieť vodovodu v navrhovanej trase prepojenia Staničnej ulice na Novozámockú ulicu, dobudovať uličný vodovodný rad s prepojením na jestvujúce rády na Staničnej a Novozámockej ulici.

2) **Odvádzanie odpadových vôd:**

a) Zabezpečiť rekonštrukciu zberača „A“, resp. výstavbu nového zberača v celej jeho dĺžke.
b) Zabezpečiť rekonštrukciu stoky „I“, v priestore Radlinského ulice.

c) Zabezpečiť rekonštrukciu zberača „B“ na Štefánikovej a Hodžovej ulici a stoky B10 (od tržnice po Coboriho ulicu) vrámci realizácie predĺženia pešej zóny na DN 800.
d) Zabezpečiť rekonštrukciu zberača „C“ v celej jeho dĺžke cez riešené územie.
e) Zabezpečiť rekonštrukciu zberača „D“ až po odľahčovaciu komoru (bola predmetom posudzovania a projektového riešenia spolu s odľahčovacou komorou a stoky, ktoré sú zaústené do zberača „D“ - D1 na Štefánikovej ulici a D5).
f) Zabezpečiť rekonštrukciu zberača „E“ v jeho koncovej časti.
g) Zabezpečiť pri riešení projektovej dokumentácie stokovej siete v území CMZ vykonanie podrobnejšieho hydrotechnického výpočtu stokovej siete.

3) Zásobovanie plynom:
a) Preveriť v rámci prípravy stavebných zámerov v území CMZ kapacitné možnosti a tlakové pomery v plynofikačnej sieti najneskôr v stupni spracovania projektovej dokumentácie u správcu resp. vlastníka siete.
b) Realizovať infraštruktúru v území CMZ podľa podmienok stanovených správcom resp. vlastníkom technickej siete a zariadení v súvislosti s aktuálne realizovanou výstavbou.

4) Zásobovanie elektrickou energiou:
a) Realizovať infraštruktúru v území CMZ podľa podmienok stanovených správcom resp. vlastníkom technickej siete a zariadení v súvislosti s aktuálne realizovanou výstavbou.

5) Zásobovanie teplom:
a) Podporovať napojenie novej zástavby v dosahu centrálneho systému zásobovania teplom na tento systém.
b) Vypracovať koncepciu zásobovania teplom v území CMZ.

6) Ochranné pásma:
1) Rešpektovať ochranné pásmo železnice vymedzené 60 m od kolajiska trate a 15 m manipulačné pásmo v úseku pozdĺž železničnej trate.
2) Rešpektovať obmedzenia vyplývajúce z ochranných pásiem Letiska Nitra, ochranných pásiem leteckého pozemného zariadenia – všesmerový rádiový maják D-VOR a merača vzdialenosti DME – Nitra (D-VOR/DME NIT) a ochranných pásiem Heliportu Fakultnej nemocnice Nitra a to:
Výškové obmedzenia stavieb a zariadení nestavebnej povahy(vrátane použitia stavebných a iných mechanizmov) ktoré je stanovené:
a) ochranným pásmom vodorovnej roviny letiska s obmedzujúcou nadmorskou výškou objektov 175,00 m n.m.Bpv,
b) ochranným pásmom kužeľovej plochy letiska s obmedzujúcou výškou objektov v rozmedzí nadmorských výšok cca 175,00 – 206,99 m n.m.Bpv, pričom obmedzujúca výška stúpa v sklone 1:25 /4 %/ v smere od letiska,
c) ochranným pásmom vzletovej a približovacej roviny heliportu s obmedzujúcou výškou objektov v rozmedzí nadmorských výšok cca 189,23 – 201,64 m n.m.Bpv, pričom obmedzujúca výška stúpa v sklone 1:22,22 /4,5 %/ v smere od heliportu,
d) ochranným pásmom prechodových plôch heliportu s obmedzujúcou výškou objektov v rozmedzí nadmorských výšok cca 189,23 – 225,35 m n.m.Bpv, pričom obmedzujúca výška stúpa v sklone 1:5 /20 %/ v smere od heliportu,

e) ochranným pásmom vzletového a približovacieho priestoru letiska s obmedzujúcou výškou objektov v rozmedzí nadmorských výšok cca 207,75 – 230,89 m n.m.Bpv, pričom obmedzujúca výška stúpa v sklone 1:70 /1,43 %/ v smere od letiska,
f) ochranným pásmom leteckého pozemného zariadenia s obmedzujúcou výškou objektov v rozmedzí nadmorských výšok cca 323,28 – 360,00 m n.m.Bpv, pričom obmedzujúca výška stúpa pod uhlom 2˚ v smere od zariadenia.
Keďže sa jednotlivé ochranné pásma prelínajú, záväznou výškou pre konkrétny priestor je výška stanovená ochranným pásmom s nižšou hodnotou. Nad tieto výšky je zakázané umiestňovať akékoľvek stavby a zariadenia bez súhlasu Dopravného úradu. Pri technickom riešení stavieb je nutné brať do úvahy aj vplyv hluku z leteckej prevádzky letiska a heliportu a riešiť ich tak, aby boli zaistené stanovené prípustné hladiny hluku a vibrácií.
Ďalšie stanovené obmedzenia:
g) ochranným pásmom bez laserového žiarenia, v ktorom úroveň vyžarovania nesmie prekročiť hodnotu 50InW/cm2, pričom žiarenie nesmie zapríčiniť vizuálne rušenie letovej posádky lietadla. V pásme bez laserového žiarenia sa zakazuje zriaďovať, prevádzkovať a používať laserové zariadenia, ktorých úroveň vyžarovania v ktoromkoľvek mieste ochranného pásma bez laserového žiarenia by prevyšovala hodnotu 50InW/cm2,
h) ochranným pásmom s obmedzením stavieb vzdušných vedení VN a VVN, v priestore ktorého je vylúčené realizovať nové alebo rekonštruovať a prekladať existujúce nadzemné elektrické vedenia s napätím viac ako 1000 V, ktoré by mohli mať negatívny vplyv na bezpečnosť leteckej prevádzky; vedenie musí byť riešené podzemným káblom, okrem prípadov, kedy je tienené existujúcou neodstrániteľnou prekážkou,
i) ochranným pásmom proti nebezpečným a klamlivým svetlám, v priestore ktorého musí byť povrchová úprava objektov a zariadení riešená materiálmi s nereflexnou úpravou; externé osvetlenie objektov, spevnených plôch a komunikácií, reklamných zariadení a pod. musí byť riešené svietidlami, ktorých svetelný lúč je nasmerovaný priamo na osvetľovanú plochu a nemôže spôsobiť oslepenie posádky lietadiel, resp. odpútanie ich pozornosti; zákaz použitia silných svetelných zdrojov a zariadení na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia (laser) takým spôsobom, že by mohla byť ohrozená bezpečnosť leteckej prevádzky.
3) Rešpektovať ochranné pásma existujúcich rozvodov a zariadení technickej infraštruktúry.

ODDIEL 11
Pozemky na vykonanie asanácie.

1)Pre vytvorenie nových uličných a komunikačných prepojení sa vymedzujú stavebné objekty na asanáciu v polohách:
a) v areáli Ferenit pre uvoľnenie priestoru na realizáciu prepojovacej komunikácie v predĺžení ulice Boženy Němcovej,
b) navrhovanej „Hornotabánskej ulice“ pre vytvorenie novej ulice a obslužnej komunikácie v danej polohe - asanácia nevyužívaného objektu,
c) priestoru prekladiska železničnej stanice pre vytvorenie prepojovacej komunikácie z Novozámockej cesty k Staničnej ulici – asanácia dvoch nízkopodlažných objektov.

ODDIEL 12
Zoznam verejnoprospešných stavieb.

1) Územný plán CMZ stanovuje verejnoprospešné stavby:
D1) Vytvorenie vnútorného dopravného okruhu pre dopravnú obsluhu a zásobovanie centrálnej mestskej zóny a MAD v priestore ulíc: Wilsonovo nábrežie, Mostná, Ďurková, Párovská,
D2) Vytvorenie a realizácia prepojovacej komunikácie ulíc B. Nemcovej - Za Ferenitkou – Wilsonovo nábrežie v predĺžení trasy ulice Boženy Nemcovej (súvisiaca asanácia časti objektov v bývalom areály Ferenit) – ulicu formovať s funkciou obytnej ulice s obmedzením obslužnej dopravy a v bývalom areáli Ferenit ako pešiu komunikáciu a pasáž.
D3) Realizácia prepojenia komunikácie Staničnej a Novozámockej ulice (súvisiaca asanácia dvoch objektov).
D4) Riešiť prestavbu areálu autobusovej stanice a železničnej stanice v Nitre.
D5) Úprava a rozšírenie križovatky Štefánikova ul. – Ul. Richtára Peregrína a úprava parametrov Ul. Československej armády.
D6) Rozšírenie ulice Palánok.
D7) Vytvorenie a realizácia ulice a pešieho prepojenia od Štefánikovej ulice k autobusovej stanici.
D8) Vytvorenie a realizácia „Hornotabánskej ulice“, novonavrhovaná komunikácia prepájajúca ulice Palánok a Piaristickú.
D9) Vytvorenie a realizácia námestia s parkovou úpravou priestoru na Kúpeľnej ulici.
D10) Vytvorenie novej ulice – prepojenie medzi ulicami Schurmanova a Janka Kráľa
D11) Vytvorenie a realizácia komunikácie Veternej ulice.
D12) Úprava parametrov komunikácie Staničnej a Cintorínskej ulice vrátane križovatky Cintorínska – Štúrova ulica v súvislosti s presmerovaním prístupovej dopravy k centru mesta zo smeru Novozámocká, Staničná, Cintorínska s prepojením na navrhovaný dopravne – obslužný okruh okolo centra mesta – v I. etape presmerovanie cesty I/64 do tejto polohy.
D13) Úprava križovatky Párovská, Ďurkova, Mariánska, Palánok a úprava parametrov komunikácie na Palánku.
D14) Rozšírenie pešej zóny do priestoru Štefánikovej ulice v úseku od bývalého hotela Tatra po ulicu 7. pešieho pluku – zámer postupného rozširovania pešej zóny a formovania nového komerčného centra resp. námestia.
D15) Rozšírenie pešej zóny do priestoru Farskej ulice – úprava priestoru s prioritou pešieho pohybu a obmedzeného dopravne-obslužného prístupu.
D16) Dobudovanie predstaničného priestoru ŽSR vrátane obratiska MAD.
D17) Úprava križovatky Párovská, Schurmanova, Vikárska, Ďurkova.
D18) Realizácia nadzemného parkovacieho objektu pri objekte MsÚ v Nitre.
D19) Realizácia podzemného parkovacieho objektu pred Krajským úradom vrátane parkovej úpravy v úrovni terénu.
D20) Realizácia podzemného parkovacieho objektu a parkoviska na úrovni terénu pred bývalou budovou Domu služieb na Štúrovej ulici.
D21) Realizácia verejného viacúrovňového parkovacieho objektu pri autobusovej stanici – v úrovni 1.NP vytvoriť podmienky pre výstupnú zastávku, otočisko a odstavnú plochu autobusov MHD.

D22. Realizácia verejného viacúrovňového parkovacieho objektu za strediskom ORBIS na Piaristickej ulici, integrovaného v prevádzke vybavenosti vo vyšších podlažiach.
D23) Realizácia verejného viacúrovňového parkovacieho objektu za Divadlom Andreja Bagara.
D24) Realizácia viacúrovňového podzemného parkovacieho objektu vedľa Stapringu na Piaristickej ulici, integrovaného v prevádzke vybavenosti umiestnenej vo vyšších podlažiach.
D25) Realizácia verejného podzemného parkovacieho objektu na Svätoplukovom námestí s prístupom z Mostnej ulice, integrovaného v prevádzke vybavenosti vo vyšších podlažiach.
D26) Realizácia verejného podzemného parkovacieho objektu v lokalite „Tabáň“ na Piaristickej ulici integrovaného v prevádzke vybavenosti vo vyšších podlažiach.
D27) Realizácia verejného podzemného parkovacieho objektu v areáli bývalých Mlynov integrovaného v prevádzke vybavenosti vo vyšších podlažiach.
D28) Realizácia verejného parkovacieho objektu pri Zimnom štadióne.
D29) Realizácia verejného viacúrovňového parkovacieho objektu, v areáli Ferenit na Mostnej ulici.
D30) Realizácia viacúrovňového parkovacieho objektu na Družstevnej ulici.
D31) Realizácia verejného viacúrovňového parkovacieho objektu za hotelom Zobor.
D32) Úprava prechodu cez areál Polygon alebo realizácia pasáže s prepojením staničného priestoru SAD s Coboriho ulicou.
D33) Realizácia verejného podzemného parkovacieho objektu na Palárikovej ulici integrovaného v prevádzke vybavenosti umiestnenej vo vyšších podlažiach.
D34) Realizácia peších priechodov (pasáží) v rámci stavebného bloku medzi Štefánikovou a Palárikovou ulicou.
D35) Rozšírenie priestoru Jesenského ulice.
D36) Realizácia prepojovacej pešej a cyklistickej komunikácie – Parkové nábrežie.
D37) Realizácia prepojovacej komunikácie ulíc Cintorínska - Vajanského s funkciou obytnej ulice s obmedzením obslužnej dopravy.
D38) Rezervovať koridory pre výstavbu cyklistických chodníkov na území CMZ Nitra v súlade s Plánom budovania cyklotrás v meste Nitra (zverejnený na GIS portáli Mesta Nitra).

Na uskutočnenie verejnoprospešných stavieb možno podľa § 108 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) ako vyplýva zo zmien a doplnení vykonaných zákonom č. 103/1990 Zb., zákonom č. 262/1992 Zb., zákonom Národnej rady Slovenskej republiky č. 136/995 Z.z., zákonom národnej rady Slovenskej republiky č. 199/1995 Z.z. , nálezom Ústavného súdu Slovenskej republiky č. 286/1996 Z.z., zákonom č. 229/1997z.z., zákonom č. 175/1999 Z.z., zákonom č. 237/2000 Z.z., zákonom č. 416/2001 z.z., zákonom č. 553/2001 Z.z. a nálezom ústavného súdu slovenskej republiky č. 217/2002 Z.z., zákonom č. 103/2003 Z.z., zákonom č. 245/2003 Z.z., zákonom č. 417/2003 Z.z., zákonom č. 608/2003 Z.z., zákonomč.541/2004 Z.z., zákonom č. 290/2005 Z.z, zákonom č. 479/2005 Z.z., zákonom č. 24/2006 Z.z., zákonom č. 218/2007 Z.z., zákonom č. 540/2008 Z.z., zákonom č. 66/2009 Z.z., zákonom č. 513/2009 Z.z., zákonom č. 145/2010 Z.z., zákonom č. 118/2010 Z.z., zákonom č. 145/2010 Z.z., zákonom č. 547/2010 Z.z., zákonom č. 408/2011 Z.z pozemky, stavby a práva k nim vyvlastniť alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám obmedziť.

ODDIEL 13
Určenie nezastavateľných plôch

1) Nezastavateľné pozemky a plochy sa vymedzujú na parcelách, ktoré sú určené pre dopravnú funkciu – sú to všetky verejné priestory definované ako ulice a námestia.
2) Nezastavateľné pozemky a plochy sa vymedzujú na parcelách, ktoré sú určené pre verejnú prírodnú a parkovú zeleň.

Vysvetlivky skratiek použitých vo všeobecne záväznom nariadení č. 14/2007
CMZ centrálna mestská zóna
DN dimenzia
MAD mestská autobusová doprava
m.n.m. metrov nad morom
MsÚ mestský úrad
SAD slovenská autobusová doprava