

C NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI

1. Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb

- 1.1 Zabezpečiť odpovedajúce vzťahy medzi Námestím SNP a blokovým urbanistickým útvarom č.9 a vzťahy tohto bloku s nadväznými priestormi.
- 1.2 Pri reanimácii blokového územia dodržať pôdorysnú štruktúru, prípustné sú menšie korektúry pokiaľ sú nutné po stránke kompozičnej, výtvarnej a architektonickej so zámerom vylepšenia priestorovo-funkčných vzťahov bloku resp. navrhovaných objektov (otvory na presvetlenie dispozície po dohode s vlastníkom susednej nehnuteľnosti).
- 1.3 Výškové zónovanie do stavieb a prestavieb bloku podriaďiť existujúcim hodnotám chránených objektov, novostavba, prestavba a rekonštrukcia musí rešpektovať tradičné urbanistické a architektonické princípy, výšková úroveň novostavieb a prístavieb dvorových krídel nesmie prevyšovať výškovú úroveň okolitej zástavby a musí byť z hľadiska gradácie výškového zónovania riešená smerovaná do vnútrobloku v zmysle Zásad ochrany pamiatkového územia pamiatkovej regulácie.
- 1.4 V maximálnej miere zachovať exteriérové architektonické prvky a detaily -parcelačné a dvorové múry včleniť do celkových terénnych úprav priestorov bloku za účelom získania vyššej urbanistickej kvality.
- 1.5 V území bloku je neprípustné prevádzkovať skladové hospodárstvo distribučného charakteru a prevádzky výroby závadného charakteru, existujúce vylúčiť.
- 1.6 Koeficient zastavanosti KZ=0,60
- 1.7 V maximálnej miere riešiť plochy zelene systémom vertikálnej zelene, líniovej výsadby, zatravnovaných spevnených plôch, systém strešných záhrad a sprievodnej zelene. Z plochy zelenej strechy do plôch zelene zarátať maximálne 25% z plochy zelenej strechy.

2. Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia

- 2.1 Dopravné napojenie vnútro bloku riešiť z ulíc Kapitulská a J. Cikker, vstup do vnútro bloku riešiť zo strany Cikkerovej ulice cez prieluku medzi objektmi na Cikkerovej ulici č.3 a Národnej ulice č.9 a vstup cez Kapitulskú ulicu č.12 podjazdom objektu. Nerealizovať nové prejazdové vnútro blokové komunikácie v samotnom bloku. Neprípustné je zásobovanie vozidlami projektovanými a konštruovanými na prepravu tovaru s najväčšou prípustnou celkovou hmotnosťou prevyšujúcou 3 500 kg.
- 2.2 Statickú dopravu pre objekt č.2 riešiť v zmysle platnej legislatívy na vlastnom pozemku v rozsahu 12 parkovacích miest / STN 73 61 10 /.
- 2.3 Dopravná obsluha bude riešená prostredníctvom komunikácií pre pešiu obsluhu územia a zásobovanie územia motorovou dopravou,
- 2.4 V ďalšom stupni v predprojektovej a projektovej príprave spracovať architektonicko – urbanisticko – sadybnícku štúdiu s podrobným riešením predmetného územia (M 1:200)
- 2.5 Parkovanie a odstavovanie vozidiel riešiť v súlade s požiadavkami platnej legislatívy.
- 2.6 Parkovanie pre imobilných občanov riešiť v súlade s požiadavkami platnej legislatívy.
- 2.7 Parkovanie vozidiel na ulici J. Cikker organizovať v pozdĺžnom smere.
- 2.8 Na základe požiadaviek vyplývajúcich zo záujmov civilnej ochrany vybudovať v objekte č. 1 jednoduchý úkryt budovaný svojpomocne (JÚBS) s kapacitou ukrytia 60 ukryvaných osôb a v objektoch číslo 2 a 3 vybudovať jednoduché úkryty budované svojpomocne (JÚVS), každý s kapacitou ukrytia) 50 ukryvaných osôb. Úkryty projektovať a vybudovať v súlade s požiadavkami vyhlášky MV SR č. 532/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany, § 4, 5, 12 a Prílohy č. 1 Tretia časť.

3. Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok

3.1 Výškové regulatívy pre riešenie štruktúru objektov:

1. Pre objekty evidované v ÚZPF zachovať stávajúce výšky meštianskych domov s úplným zákazom akýchkoľvek nadstavieb.
2. Pre novonavrhované objekty dotvárajúce urbánne prostredie je výšková regulácia uvedená v grafickej časti orientačná, v povoľovacích procesoch orgán štátnej správy na úseku ochrany pamiatkového fondu uplatní individuálnu reguláciu. .
3. V celom bloku sa nevylučuje využívať podzemné priestory na jednotlivých parcelách.
4. Navrhované objekty nesmú výškovo prevýšiť hlavné objekty vymedzujúce Blok 9. Navrhované objekty musia byť výškovo diferencované.
5. Pre existujúce, do CMZ Blok 9 doplnené objekty zachovať stávajúce výšky so zákazom dodatočných nadstavieb.

3.2 Zastavovacie podmienky na umiestnenie jednotlivých stavieb na pozemkoch:

1. Urpín - Objekt vybavenosti a parkovania - objekt č.1 na parcele č. 1459/4
 - Hlavný objekt služieb a parkovania je umiestnený na východnej hranici pozemku, výškovo zastavaný 3 podlažiami uplatňujúcimi sa vzhľadom na terén z južnej strany ako trojpodlažná zástavba a zo severnej strany len dvojpodlažná, plus ustupujúce podlažie s architektonickým riešením v primeranej kvalite vo vzťahu k okolitej zástavbe s možnosťou prepojenia na hotel Arkade. Presné výšky s ohľadom na terén a okolité objekty bloku 9 budú posúdené v individuálnej regulácii v rámci povoľovacích procesov.
 - Spevnené plochy sú riešené na západnej a južnej strane pozemku umožňujúce dopravnú prístupnosť a obsluhu objektu. Povrchy spevnených plôch riešiť formou prírodnej dlažby s ohľadom na charakter historického prostredia vnútrobloku.
 - Prípojky inžinierskych sietí - sú existujúce na pozemku.
2. Viacúčelový objekt obchodnej vybavenosti a bývania ako doplnkovej funkcie - objekt č. 2 na parcele č.1454/3, 1454/2
 - Navrhovaný objekt pôdorysne kopíruje tvar zástavby pôvodného objektu. Je riešený tak, aby umožňoval dopravné sprístupnenie čelného objektu na Námestí SNP č.2, výška zástavby nadväzuje na okolitú zástavbu. Architektonické riešenie musí zodpovedať okolitej kvalite historickej architektúry s použitím súdobých výrazových prvkov.
 - Spevnené plochy umožňujúce dopravné sprístupnenie a obsluhu objektov riešiť povrchovou úpravou prírodnej dlažby.
 - Prípojky inžinierskych sietí - sú existujúce na pozemku.
3. Dostavba objektu č.3 na parcele č.1455/2, 1456
 - Hlavný objekt je situovaný na existujúcich zastavaných pozemkoch a z časti na voľnej parcele tak, aby bolo možné priame prepojenie na existujúci hotel.
 - Pri umiestnení stavby je nutné rešpektovať historickú parceláciu.
 - Jestvujúce plochy zelene je nutné nahradiť.
 - Spevnené plochy pre statickú dopravu a obsluhu objektov riešiť povrchovou úpravou zatravnovacích systémov pojazdných plôch.
 - Prípojky inžinierskych sietí - sú existujúce na pozemku.

4. Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb

4.1 Na parc. č. 1459/4 riešiť objekt vybavenosti a parkovania s funkčnou náplňou služieb a parkovania v garáži formou prestavby územia pôvodne zastavaného kinom Urpín v prospech navrhovaných funkcií.

4.2 Na parc. č. 1454/2, 1454/3 situovanej za meštianskym domom Námestia SNP č.2 a jeho dvorovým krídlom riešiť viacúčelový objekt obchodnej vybavenosti a bývania formou dvorovej prístavby s podjazdom na prízemí.

4.3 Na parc. č. 1455/2, 1456 riešiť dostavbu jestvujúceho hotela.

5. Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby, pamiatkových rezervácií, do pamiatkových zón a do ostatnej krajiny

5.1 Zachovať funkciu bývania v území Bloku č.9, resp. rozšíriť možnosti bývania.

5.2 Národné kultúrne pamiatky, archeologické náleziská a evidované pamätihodnosti zachovať a chrániť v súlade so všeobecným záujmom a s podmienkami pamiatkovej ochrany, zakotvenými v zákone č.49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu.

5.3 Zachovať pôvodnú zeleň záhrad meštianskych a bytových v časti bloku na parc.č. 1440, 1450 a 1452 a rozšíriť zeleň na parc.č.1441/8.

5.5 Novou zástavbou a úpravami zvýrazňovať historickú parceláciu.

5.6 Individuálna regulácia – uplatniť pri návrhu stavieb individuálnu reguláciu formou urbanisticko-architektonických štúdií.

6. Určenie stavieb, na ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavby

Neuplatňuje sa.

7. Požiadavky na delenie a scelovanie pozemkov

Návrhom ZaD nedochádza k potrebe delenia a scelovania pozemkov.

8. Pozemky na verejnoprospešné stavby, na vykonanie asanácie v riešenom zastavanom území obce

Návrh ZaD nevyžaduje určenie stavebnej uzávery na vykonanie asanácií.

Určujú sa tieto verejnoprospešné stavby:

- VPS č.1. Dopravné sprístupnenie Bloku č.9 je riešené ako verejnoprospešná stavba na parcelách č.: 1441/14, 1441/15, 1454/2, 1455/4, 1462/1, 1462/2, 1465/2.
- VPS č.2 Hlavné pešie prepojenie Bloku č.9 Námestie SNP - Vnútroblokové priestory - Ulica J.Cikera je riešený verejnoprospešnou stavbou na parcelách č.: 1460/1, 1460/5, 1461/5, 1461/6, 1461/7, 1462/1, 1462/2.
- VPS č.3 Vedľajšie pešie prepojenie Bloku č.9 Kapitulskej ulice s Námestím SNP navrhnuté ako verejnoprospešná stavba na parcelách č. 1441/12, 1441/13, 1441/15, 1449/1, 1454/2, 1455/4, 1460/1, 1460/5.

9. Zoznam verejnoprospešných stavieb

VPS č.1 Dopravné sprístupnenie

VPS č.2 Hlavné pešie prepojenie

VPS č.3 Vedľajšie pešie prepojenie

10. Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

Pre riešené územie sú záväzné časti riešenia premietnuté do grafickej a textovej časti nasledovne:

textová časť	Návrh záväznej časti - Všetky ostatné regulatívy, zásady a navrhované riešenia, ktoré nie sú uvedené v záväznej časti, majú charakter odporúčaní a tvoria smernú časť územnoplánovacej dokumentácie	
grafická časť	Výkres č.2	Komplexný urbanistický návrh (funkčná regulácia)
	Výkres č.3	Dopravné riešenie
	Výkres č.4	Návrh funkčného využitia objektov
	Výkres č.5	Výkres priestorovej regulácie