



# MESTO NITRA

## Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

<b>Predkladateľ:</b>	JUDr. Igor Kršiak, prednosta Mestského úradu v Nitre
<b>Číslo materiálu:</b>	<b>206 / 2015</b>
<b>Názov materiálu:</b>	<b>Návrh územnoplánovacej dokumentácie: „Zmeny a doplnky č. 5 Územného plánu mesta Nitra.“</b>
<b>Spracovateľ:</b>	Ing. arch. Eva Ligačová, dočasne poverená výkonom funkcie hlavného architekta
<b>Napísal:</b>	Ing. arch. Eva Ligačová, dočasne poverená výkonom funkcie hlavného architekta, Ing. arch. Anton Kondrla, referent urbanizmu a architektúry
<b>Prizvať:</b>	SAN - HUMA 90. s.r.o., Ing. arch. Vladimír Jarabica, spracovateľ ÚPD
<b>Dátum rokovania MZ:</b>	11. 6. 2015
<b>Dátum vyhotovenia:</b>	18. 5. 2015

<b>Návrh na uznesenie:</b>	<b>„ na osobitnej strane“</b>
----------------------------	-------------------------------

<b>Podpis predkladateľa:</b>	
------------------------------	--

**Návrh na uznesenie:**

Mestské zastupiteľstvo v Nitre

prerokovalo

Návrh územnoplánovacej dokumentácie: „Zmeny a doplnky č. 5 Územného plánu mesta Nitra“

berie na vedomie

vyhodnotenie pripomienok a stanovísk k návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „Zmeny a doplnky č. 5 Územného plánu mesta Nitra“ podľa prílohy č.2

schvaľuje

územnoplánovaciú dokumentáciu: „Zmeny a doplnky č. 5 Územného plánu mesta Nitra“ podľa predloženého návrhu – príloha č.1 materiálu

ukladá

hlavnému architektovi mesta Nitry

zabezpečiť čistopis Územného plánu mesta Nitra so zapracovaním schválených zmien a doplnkov č.5 a jeho uloženie v zmysle § 28 stavebného zákona

T: 11. 9. 2015

K: MR

## **PODKLADY PRE SCHVÁLENIE ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE**

Útvar hlavného architekta MsÚ v Nitre predkladá schvaľujúcemu orgánu Mestskému zastupiteľstvu v Nitre v súlade § 24 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, nasledovné podklady ku schváleniu návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „Zmeny a doplnky č.5 Územného plánu mesta Nitra“ (ďalej len Z a D č. 5 ÚPN mesta Nitra):

1. Správu o postupe obstarania a prerokovania návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „Z a D č. 5 ÚPN mesta Nitra“.
2. Vyhodnotenie pripomienok a stanovísk k verejne prerokovanému návrhu územno-plánovacej dokumentácie: „Z a D č. 5 ÚPN mesta Nitra“ s návrhom na rozhodnutie o pripomienkach.
3. Návrh Z a D č. 5 ÚPN mesta Nitra s odborným výkladom spracovateľa.
4. Návrh dodatku č. 5 k VZN č. 3/2003, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu mesta Nitra (tvorí samostatný materiál č.207/2015)
5. Výsledok preskúmania návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „Z a D č. 5 ÚPN mesta Nitra“ príslušným orgánom územného plánovania podľa § 25 ods. 1 stavebného zákona (bude predložený na zasadnutí Mestského zastupiteľstva v Nitre).
6. Návrh miesta uloženia schválenej územnoplánovacej dokumentácie.

### **1. Správa o postupe obstarania a prerokovania návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „Zmeny a doplnky č. 5 Územného plánu mesta Nitra“.**

#### 1.1. Základné údaje o územno-plánovacej dokumentácii:

**Názov územno-plánovacej dokumentácie(ÚPD):** Zmeny a doplnky č. 5 Územného plánu mesta Nitra

**Názov obstarávateľa územnoplánovacej dokumentácie:**

Mesto Nitra zastúpené primátorom mesta Doc. Ing. Jozefom Dvončom CSc.

**Názov spracovateľa:**

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

**Hlavný riešiteľ úlohy:**

Ing. arch. Vladimír Jarabica autorizovaný architekt 1124 AA pre architektonické činnosti 1234

**Názov schvaľujúceho orgánu:** Mestské zastupiteľstvo v Nitre

**Oprávnená osoba podľa § 2a stavebného zákona:**

Ing. arch. Eva Ligačová, číslo preukazu odbornej spôsobilosti: 320, vydaného Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, dňa 13.11.2012.

**Spolupráca za obstarávateľa:**

Komisia pre územné plánovanie architektúru a investičnú činnosť

#### 1.2 Hlavný cieľ riešenia zmien a doplnkov č. 5 ÚPN mesta Nitra:

- zosúladienie zámerov ÚPN mesta Nitra s aktuálnou dokumentáciou ÚPN VÚC Nitrianskeho kraja;
- prehodnotenie aktuálnosti schválených verejnoprospešných stavieb a návrh nových verejnoprospešných stavieb vyplývajúcich z navrhovaných zmien;
- stanovenie podmienok a regulačných opatrení pre umiestňovanie reklamných, informačných a propagačných zariadení na území mesta Nitra;
- aktualizácia poradia výstavby a prehodnotenie navrhnutých záberov poľnohospodárskeho pôdneho fondu z hľadiska navrhutej etapizácie stavebného využitia;
- korekcia funkčného využitia a priestorového usporiadania vymedzených plôch vo väzbe na stavebné zámery žiadateľov – vlastníkov pozemkov a iných subjektov;

### 1.3. Postup obstarania návrhu územnoplánovacej dokumentácie „Zmeny a doplnky č. 5 Územného plánu mesta Nitra“:

Mestské zastupiteľstvo v Nitre schválilo uznesením č. 176/2014 – MZ zo dňa 26. 6. 2014 rozsah požiadaviek, ktoré sú predmetom obstarania územnoplánovacej dokumentácie : „Zmeny a doplnky č. 5 Územného plánu mesta Nitra“.

Následne útvár hlavného architekta uskutočnil v súlade so zákonom o verejnom obstarávaní výber spracovateľa územnoplánovacej dokumentácie.

#### 1.3.1 Východiskové podklady:

Podkladom pre spracovanie územnoplánovacej dokumentácie boli nasledovné dokumentácie a materiály:

1. Rozsah požiadaviek pre vypracovanie územnoplánovacej dokumentácie Z a D č.5 ÚPN mesta Nitra schválený Mestským zastupiteľstvom v Nitre uznesením č. 176/2014 – MZ zo dňa 26. 6. 2014,
2. Územný plán Veľkého územného celku Nitrianskeho kraja,
3. Územný plán mesta Nitra schválený Mestským zastupiteľstvom v Nitre, uznesením č. 169/2003-MZ zo dňa 22.5. 2003 v znení neskorších zmien a doplnkov č.1, č.2, č.3 a č. 4,
4. Všeobecne záväzné nariadenie mesta Nitry č. 3/2003 , ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu mesta Nitra, na vydaní ktorého sa uznieslo Mestské zastupiteľstvo v Nitre uznesením č. 170/2003 zo dňa 22.5.2003 v znení dodatkov č.1, č.2, č.3 a č.4,
5. Zadanie Územného plánu mesta Nitra.

#### 1.3.2 Ostatné podklady podľa § 7a stavebného zákona

10. Podklady poskytnuté dotknutými orgánmi a organizáciami týkajúce sa navrhovaných zmien a doplnkov,
11. Zámery a podklady poskytnuté žiadateľmi v návrhoch na zmeny a doplnky č. 5 ÚPN mesta Nitra,
12. Analýza a vyhodnotenie požiadaviek na zmeny a doplnky č.5 ÚPN mesta Nitra vypracovaná spracovateľom predmetnej dokumentácie.

#### 1.3.3 Vypracovanie územnoplánovacej dokumentácie „Zmeny a doplnky č. 5 Územného plánu mesta Nitra“.

Spracovateľ vypracoval územnoplánovacia dokumentáciu na podklade analýzy požiadaviek na zmeny a doplnky č.5 ÚPN mesta Nitra. V rámci analýzy preskúmal a posúdil vplyv jednotlivých požiadaviek na základnú a záväznú urbanistickú a dopravnú koncepciu schváleného Územného plánu mesta Nitra a jeho neskorších zmien a doplnkov a posúdil súlad požiadaviek so zadaním Územného plánu mesta Nitra a Územným plánom Veľkého územného celku Nitrianskeho kraja.

Návrh územnoplánovacej dokumentácie Z a D č.5 ÚPN mesta Nitra spracovateľ vypracoval v súlade s § 30 zákona č.50/1976 Z. b. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov ( stavebného zákona ), vyhlášky MŽP SR č.55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii, v rozsahu primeranom riešení zmien a doplnkov a mestským zastupiteľstvom schválených požiadaviek na obstaranie zmien a doplnkov č. 5 ÚPN mesta Nitra. Návrh územnoplánovacej dokumentácie Z a D č.5 ÚPN mesta Nitra je v súlade so zadaním Územného plánu mesta Nitra.

### 1.4. Postup prerokovania návrhu územnoplánovacej dokumentácie „Zmeny a doplnky č. 5 Územného plánu mesta Nitra“.

Proces prerokovania uskutočnil obstarávateľ podľa ustanovení § 22 až § 28 stavebného zákona. Mesto Nitra oznámilo fyzickým a právnickým osobám začatie verejného prerokovania návrhu územnoplánovacej dokumentácie Z a D č. 5 ÚPN mesta Nitra v regionálnej tlači - ECHO, na internetovej stránke mesta a na Úradnej tabuli Mestského úradu v Nitre. V oznámení Mesto Nitra

informovalo verejnosť o stanovenej 30 dňovej lehote **od 1. 12. 2014 do 16. 1. 2015**, na oboznámenie sa a podanie pripomienok k predmetnej dokumentácii a o spôsobe a mieste vystavenia dokumentácie. Územnoplánovacia dokumentácia bola sprístupnená **od 1. 12. 2014 do 16. 1. 2015** na internetovej stránke mesta, úradnej tabuli Mestského úradu v Nitre a na Mestskom úrade v Nitre – Útvare hlavného architekta.

Dotknutým orgánom štátnej správy, samosprávnemu kraju a vlastníkom a správcom verejného dopravného a technického vybavenia územia bolo oznámenie o začatí prerokovania doručené písomne a jednotlivo.

Verejné prerokovanie s odborným výkladom spracovateľa dokumentácie sa uskutočnilo dňa **17. 12. 2014** na Mestskom úrade v Nitre.

Mesto Nitra dňa 19. 9. 2014 predložilo príslušnému orgánu štátnej správy Okresnému úradu v Nitre, odboru starostlivosti o životné prostredie oznámenie o vypracovaní strategického dokumentu „Zmeny a doplnky č. 5 Územného plánu mesta Nitra“ v zmysle § 5 ods. 1 zákona 24 /2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie v znení neskorších predpisov. Na základe oznámenia predloženého obstarávateľom vykonal Okresný úrad v Nitre podľa § 7 ods. 1 zákona zisťovacie konanie, či sa bude strategický dokument posudzovať podľa zákona. Po ukončení zisťovacieho konania Okresný úrad v Nitre, odbor starostlivosti o životné prostredie vydal rozhodnutie **č. OU-NR-OSZP3-2014/40280-05-F36 zo dňa 20.10. 2014** v ktorom rozhodol, že navrhovaný strategický dokument „Zmeny a doplnky č.5 Územného plánu mesta Nitra “ sa nebude posudzovať podľa zákona č. 24 /2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov a stanovil podmienky, ktoré boli zohľadnené v návrhu v rozsahu týkajúcom sa riešených zmien a doplnkov.

Návrh Z a D č. 5 ÚPN mesta Nitra bol predložený na posúdenie dotknutému orgánu štátnej správy Okresnému úradu Nitra, Odboru opravných prostriedkov, Referátu pôdohospodárstva, podľa ustanovenia §13 ods.1 zákona č. 518/2003 Z. z v znení neskorších predpisov a o zmene niektorých zákonov z hľadiska navrhovaných záberov poľnohospodárskeho pôdneho fondu. Dotknutý orgán udelil súhlas k možnému budúcemu použitiu poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely pre jednotlivé riešené lokality stanoviskom **č. OU-NR-OOP4-2014/040214 zo dňa 6. 10. 2014** a **č. OU-NR-OOP4-2014/048486 zo dňa 8.1.2015**

Návrh územnoplánovacej dokumentácie Z a D č. 5 ÚPN mesta Nitra bol samostatne prerokovaný na zasadnutiach výborov mestských častí a na zasadnutí Komisie pre územné plánovanie architektúru a investičnú činnosť pri MZ v Nitre.

## **2. Vyhodnotenie pripomienok a stanovísk k návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „Zmeny a doplnky č. 5 Územného plánu mesta Nitra“.**

Návrh na vyhodnotenie pripomienok a stanovísk doručených k návrhu Z a D č. 5 ÚPN mesta Nitra s návrhom na rozhodnutie o pripomienkach, vypracovaný v spolupráci so spracovateľom tvorí prílohu č. 2 materiálu. Návrh územnoplánovacej dokumentácie Z a D č. 5 ÚPN mesta Nitra bol dohodnutý s dotknutými orgánmi štátnej správy, ktorí v stanovenej lehote na prerokovanie doručili svoje pripomienky.

## **3. Návrh územnoplánovacej dokumentácie : „ Zmeny a doplnky č. 5 Územného plánu mesta Nitra “.**

Návrh územnoplánovacej dokumentácie Z a D č. 5 ÚPN mesta Nitra bude prezentovaný s odborným výkladom spracovateľa na zasadnutí Mestského zastupiteľstva v Nitre.

Dokumentácia Z a D č. 5 ÚPN mesta Nitra sa člení na textovú, grafickú časť a záväznú časť. Textová časť je spracovaná v rozsahu navrhovaných zmien a doplnkov vrátane návrhu zmien a doplnkov záväznej časti. Grafická časť je spracovaná v rámci výkresu - komplexný návrh, ako samostatné mapové listy jednotlivých návrhov na zmeny a doplnky s vyznačením polohy územia, v ktorom sú zmeny a doplnky graficky premietnuté.

Návrh záväznej časti Z a D č. 5 ÚPN mesta Nitra je spracovaný ako samostatný materiál: „Návrh dodatku č. 5 k VZN mesta Nitry č. 3/2003, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť ÚPN mesta Nitra“ (materiál č. 207/2015).

Návrh územnoplánovacej dokumentácie Z a D č. 5 ÚPN mesta Nitra bol upravený v zmysle dohodnutých a vyhodnotených pripomienok a stanovísk z procesu prerokovania a uznesenia Mestskej rady v Nitre číslo 319/2015-MR zo dňa 26. 5. 2015 ( tvorí **prílohu č.1** tohto materiálu).

Na podklade schválených Z a D č.5 ÚPN mesta Nitra bude potrebné z dôvodu prehľadnosti a potreby kompletnosti schválenej územnoplánovacej dokumentácie so všetkými jej zmenami a doplnkami, zabezpečiť čistoпись textovej a grafickej časti Územného plánu mesta Nitra so zapracovaním a vyznačením schválených zmien a doplnkov č.1, č.2, č.3, č.4 a č.5.

#### **4. Návrh dodatku č. 5 k VZN mesta Nitry č. 3/2003, ktorou sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu mesta Nitra.**

Návrh dodatku č. 5 k VZN mesta Nitry č. 3/2003 bude predložený samostatným materiálom (materiál č. 207/2015).

#### **5. Výsledok preskúmania návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „Zmeny a doplnky č. 5 Územného plánu mesta Nitra“ príslušným orgánom územného plánovania podľa § 25 stavebného zákona.**

Stanovisko posudzujúceho orgánu Okresného úradu Nitra, odboru výstavby a bytovej politiky, oddelenia územného plánovania podľa § 25 ods. 1 stavebného zákona bude predložené na zasadnutí Mestského zastupiteľstva v Nitre.

#### **6. Návrh miesta uloženia schválenej územnoplánovacej dokumentácie**

Dokumentácia Zmien a doplnkov č. 5 Územného plánu mesta Nitra po schválení Mestským zastupiteľstvom v Nitre bude uložená spolu s pôvodnou schválenou územnoplánovacou dokumentáciou na Mestskom úrade v Nitre, stavebnom úrade a na Okresnom úrade v Nitre.

## Dôvodová správa

Orgán územného plánovania, sústavne sleduje, či sa nezmenili územno-technické, hospodárske a sociálne predpoklady, na základe ktorých bola navrhnutá koncepcia organizácie územia v územnoplánovacej dokumentácii. Ak dôjde k zmene predpokladov, alebo je potrebné umiestniť VPS, resp. zosúladiť územný plán s územným plánom vyššieho stupňa, alebo jeho zmenami a doplnkami, orgán územného plánovania obstará doplnok, alebo zmenu územnoplánovacej dokumentácie.

Podľa § 17 SZ orgány územného plánovania obstarávajú územnoplánovaciu dokumentáciu najmä z vlastného podnetu. Zákon však umožňuje, aby podnet na obstaranie mohli dať v odôvodnených prípadoch orgány štátnej správy, obce, ale aj fyzické a právnické osoby – občania, podnikatelia a pod. Posúdenie podnetov na obstaranie územnoplánovacej dokumentácie a rozhodnutie o obstaraní je výlučnou kompetenciou orgánu územného plánovania, ktorý je však povinný permanentne sledovať vývoj v území a zodpovedne reagovať na požiadavky. Zároveň je povinný pravidelne najmenej však raz za 4 roky preskúmať aktuálnosť schváleného územného plánu, či nie sú potrebné jeho zmeny a doplnky, alebo či nie je potrebné obstaráť nový územný plán mesta.

Mesto Nitra prostredníctvom Útvaru hlavného architekta MsÚ v Nitre priebežne evidovalo doručené požiadavky na zmeny a doplnky platného Územného plánu mesta Nitra. V júni roku 2014 predložil útvar hlavného architekta Mestskému zastupiteľstvu v Nitre správu o stave Územného plánu mesta Nitra a evidovaných žiadostiach na obstaranie dokumentácie: „Zmeny a doplnky č.5 Územného plánu mesta Nitra“. Na základe predloženého materiálu mestské zastupiteľstvo rozhodlo o obstaraní zmien a doplnkov č. 5 ÚPN mesta Nitra a uznesením č. 176/2014 – MZ dňa 26. 6. 2014 schválilo rozsah požiadaviek, ktoré boli predmetom obstarania a prerokovania návrhu územnoplánovacej dokumentácie.

Hlavným cieľom riešenia zmien a doplnkov č. 5 ÚPN mesta Nitra je najmä:

- zosúladenie zámerov ÚPN mesta Nitra s aktuálnou dokumentáciou ÚPN VÚC Nitrianskeho kraja;
- prehodnotenie aktuálnosti schválených verejnoprospešných stavieb a návrh nových verejnoprospešných stavieb vyplývajúcich z navrhovaných zmien;
- stanovenie podmienok a regulačných opatrení pre umiestňovanie reklamných, informačných a propagačných zariadení na území mesta Nitra;
- aktualizácia poradia výstavby a prehodnotenie navrhnutých záberov poľnohospodárskeho pôdneho fondu z hľadiska navrhutej etapizácie stavebného využitia;
- korekcia funkčného využitia a priestorového usporiadania vymedzených plôch vo väzbe na stavebné zámery žiadateľov – vlastníkov pozemkov a iných subjektov;

Mestská rada v Nitre k predloženému materiálu prijala uznesenie číslo 319/2015-MR, dňa 26. 5. 2015 v znení:

Mestská rada v Nitre

p r e r o k o v a l a

Návrh územnoplánovacej dokumentácie: „Zmeny a doplnky č. 5 Územného plánu mesta Nitra“ vrátane schválenej zmeny v smernej časti v texte „Priemyselny park Sever“, ktorou sa dopĺňa znenie:

„Pri významných investíciách v Priemyselnom parku Sever usmerňovať a povoľovať výšku zástavby podľa prevádzkových potrieb jednotlivých objektov. Výšku a polohu stavieb preveriť samostatnou dokumentáciou.“

Uznesenie Mestskej rady je zapracované v textovej časti návrhu územnoplánovacej dokumentácie „Zmeny a doplnky č. 5 Územného plánu mesta Nitra“

**Prílohy materiálu:**

**príloha č. 1** – Návrh územnoplánovacej dokumentácie : „Zmeny a doplnky č. 5 ÚPN mesta Nitra“

**príloha č. 2** – Pripomienky a stanoviská z prerokovania návrhu územnoplánovacej dokumentácie „Zmeny a doplnky č. 5 ÚPN mesta Nitra“, vzhľadom na rozsah dokumentu prikladáme v digitálnej forme na CD nosiči.