



## MESTO NITRA

### Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

<b>Predkladateľ:</b>	<b>Mgr. Ján Odzgan, prednosta Mestského úradu v Nitre</b>
<b>Číslo materiálu:</b>	<b>347/2019</b>
<b>Názov materiálu:</b>	<b>Správa o doručenej požiadavke o obstaranie zmien a doplnkov č. 1 Územného plánu zóny Mlynárce I., Nitra</b>
<b>Spracovateľ:</b>	<b>Ing. arch. Viktor Šabík , AA, Hlavný architekt mesta Nitra</b>
<b>Napísal:</b>	Ing. arch. Eva Ligačová, odborný referent ÚHA, Ing. arch. Anton Kondrla, referent urbanizmu a architektúry ÚHA
<b>Prizvať:</b>	
<b>Dátum rokovania MZ:</b>	21. 11. 2019
<b>Dátum vyhotovenia:</b>	29. 10. 2019

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

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

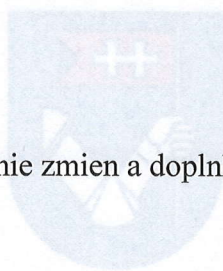
**Návrh na uznesenie**

Mestské zastupiteľstvo v Nitre  
p r e r o k o v a l o

Správu o doručenej požiadavke o obstaranie zmien a doplnkov č. 1 Územného plánu zóny  
Mlynárce I., Nitra

s c h v a ľ u j e

obstaranie zmien a doplnkov č. 1 Územného plánu zóny Mlynárce I., Nitra s podmienkou, že  
žiadateľ uhradí náklady na vypracovanie predmetnej územnoplánovacej dokumentácie.



Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Mgr. Ján Olexan, predseda Mestského úradu v Nitre	Príslušnosť:
3472019	Číslo materiálu:
Správa o doručenej požiadavke o obstaranie zmien a doplnkov č. 1 Územného plánu zóny Mlynárce I., Nitra	Názov materiálu:
Ing. arch. Viktor Šabik - AA, Hlavný architekt mesta Nitra	Spisovateľ:
Ing. arch. Eva Lígačová, odborný referent ÚHA, Ing. arch. Anton Kondra, referent urbanizmu a architektúry ÚHA	Návrh:
	Prílohy:
21. 11. 2019	Dátum rokovania:
29. 10. 2019	Dátum vyhotovenia:
„na osobitnej strane“	Návrh na uznesenie:
	Podpis predkladateľa:



**Správa**  
**o evidovanej požiadavke o obstaranie zmien a doplnkov č. 1 Územného plánu zóny**  
**Mlynárce I., Nitra**

Územný plán zóny Mlynárce I., Nitra (ďalej ÚPNZ Mlynárce I.) bol schválený Mestským zastupiteľstvom v Nitre uznesením č. 318/2014-MZ zo dňa 20.11.2014. Územný plán zóny stanovil urbanistickú koncepciu územia v kontexte na územné súvislosti zastavaného územia mesta Nitra a v súlade so schválenými záväznými zásadami a regulatívmi Územného plánu mesta Nitra a zámermi a cieľmi zadávacieho dokumentu pre ÚPNZ Mlynárce I., Nitra. Na financovaní obstarania predmetnej územnoplánovacej dokumentácie sa podieľala spoločnosť Párovské lúky, a.s. Komplexný urbanistický návrh - grafická časť schváleného Územného plánu zóny Mlynárce I., Nitra tvorí prílohu č.1 materiálu.

Dňa 29. 10. 2019 spoločnosť Párovské lúky, a.s., Zochova 6-8, 811 03 Bratislava, IČO 44267665 ako vlastník pozemkov v území zóny doručila Mestu Nitra žiadosť o obstaranie zmien a doplnkov Územného plánu zóny Mlynárce I., Nitra. Podaniu žiadosti o zmeny a doplnky územnoplánovacej dokumentácie predchádzali viaceré konzultácie na útvare hlavného architekta. Dňa 2.9.2019 predložila spoločnosť Párovské lúky, a.s. investičný zámer na podklade zastavovacej štúdie: „**Nitra - lokalita Párovské Lúky-Mlynárce I.**“ s návrhom zmien a doplnkov Územného plánu zóny Mlynárce I., Nitra.

Predpokladaný rámcový rozsah zmien a doplnkov ÚPNZ Mlynárce I., Nitra vyplývajúci zo zastavovacej štúdie záujmového územia predloženej žiadateľom, ako aj zmeny územnotechnických podmienok vyvolané realizáciou nových investícií v Priemyselnom parku Nitra -Sever je:

- Zmena - prehodnotenie dopravnej koncepcie v území obytnej zóny
- zmena - prehodnotenie koncepcie funkčného využitia časti územia, prehodnotenie členenia územia na funkčné celky,
- zmena - prehodnotenie návrhu riešenia technickej infraštruktúry v území obytnej zóny,
- zmena - prehodnotenie výšky zástavby rezidenčnej a polyfunkčnej časti,
- zmena - prehodnotenie protipovodňových opatrení v území zóny

V žiadosti spoločnosť Párovské lúky, a.s., uvádza : „ **Zaväzujeme sa hradiť náklady spojené s obstaraním zmeny v plnej výške**“.

Žiadosť zo dňa 29. 10. 2019 tvorí prílohu č. 2 materiálu.

Zástupcovia žiadateľa a spracovateľa investičného zámeru prezentovali štúdiu „Nitra - lokalita Párovské Lúky-Mlynárce I.“ Na zasadnutí Komisie pre územné plánovanie architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť konanom dňa 21. 10. 2019 informovali, že zámerom spoločnosti je pripraviť územie o rozlohe cca 230 tis. m<sup>2</sup> pre bytovú výstavbu s doplnkovou vybavenosťou. Predložená štúdia vychádza z urbanistickej koncepcie schváleného Územného plánu zóny Mlynárce I., Nitra s návrhom zmien, ktoré požaduje spoločnosť Párovské lúky, a.s., z dôvodu zámeru intenzívnejšieho využitia územia.



K predloženému zámeru komisia prijala **uznesenie č. 55/2019-KV**

Komisia pre územné plánovanie, architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť pri MZ v Nitre

berie na vedomie

žiadosť o vyjadrenie k zastavovacej štúdii: „Nitra - lokalita Párovské Lúky-Mlynárce I.“

odporúča

ÚHA pokračovať v spolupráci investorom na rozvoji územia v súlade s platným Územným plánom zóny Mlynárce I., Nitra a v zmysle diskusie.



## Dôvodová správa

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku ( stavebný zákon) ukladá povinnosť aktualizovať územnoplánovaciu dokumentáciu, ak:

- je potrebné umiestniť verejnoprospešné stavby,
- sa zmenili územno-technické, hospodárske a sociálne predpoklady na základe, ktorých bola navrhnutá koncepcia organizácie územia,
- je potrebné zosúladenie s územným plánom vyššieho stupňa.

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 a obce, ale aj fyzické a právnické osoby, (občania, podnikatelia a pod. )

Povinnosťou orgánu územného plánovania podľa § 30 ods.4 stavebného zákona je preskúmať aktuálnosť územného plánu raz za 4 roky.

Na základe analýzy aktuálnosti predmetnej územnoplánovacej dokumentácie z hľadiska zmien územno-technických podmienok kontaktného územia bude potrebné v území zóny Mlynárce I. :

- 1. prehodnotiť dopravnú a technickú infraštruktúru v súvislosti s vytvážiteľnosťou technickej infraštruktúry realizáciou investícií v Priemyselnom parku – Nitra Sever.**
- 2. Prehodnotiť protipovodňové opatrenia v súvislosti so zrealizovanými protipovodňovými opatreniami v Priemyselnom parku Nitra- Sever.**

Posúdenie podnetov na obstaranie územnoplánovacej dokumentácie a rozhodnutie o obstaraní je výlučnou kompetenciou orgánu územného plánovania - **Mesta Nitra.**







## Príloha č. 2

Mesto Nitra - Mestský úrad v Nitre 950 06 NITRA, Štefánikova trieda 60	
Dátum:	29-10-2019
Evidenčné číslo: 1/	158082
Číslo spisu:	18015/19
Prílohy/listy:	Vybavuje:

MESTO NITRA  
Mestský úrad v Nitre  
Útvar hlavného architekta  
Referát urbanizmu a architektúry  
Štefánikova trieda 60  
950 06 NITRA

**VEC : Žiadosť o Zmeny a doplnky Územného plánu zóny Mlynárce I, Nitra , schváleného uznesením č.318/2014-MZ zo dňa 20.11 2014 Mestským zastupiteľstvom v Nitre.**

Dňa 20.VIII 2019 sa uskutočnilo prvé stretnutie s p.Ing.arch.Viktorom Šabíkom , hlavným architektom mesta Nitra a našou spoločnosťou Párovské lúky a.s. , na ktorom sme predložili Zastavovaciu štúdiu a návrh zmeny Územného plánu zóny Mlynárce I, Nitra. Navrhovali sme zvýšiť podlažnosť rezidenčných a polyfunkčných budov na 8 nadzemných podlaží a umiestniť do predmetného územia aj dve výškové 28 podlažné budovy Kancelársko- hotelovú vežu A a Rezidenčnú vežu B .

Ďalej sme navrhovali Obchodné centrum a zvýšiť komfort statickej dopravy umiestnením troch parkovacích domov.

Hneď na stretnutí nám bolo doporučené so strany Ing.arch. Šabíka prehodnotiť navrhovanú štúdiu nasledovne :

1. Znížiť výšku rezidenčnej a polyfunkčnej časti a 6.NP
2. Zmeniť objekt Obchodného centra a objekt Veže A na polyfunkčné 6 podlažné objekty. Objekty budú osadené pozdĺž R1A a „ Bulváru Párovské lúky „
3. Zmeniť polohu mostu, ktorý bude spojnicou územia ponad rieku Nitra smerom na sever
4. Premiestniť zelené plochy v rezidenčnej časti , ktoré sú súbežné s „ Bulvárom „ do priestoru „ Námestia „ Smerom na sever.
5. Zachovať bytovú vežu B do výšky 28 NP.

Pôvodnú zastavovaciu štúdiu sme prepracovali v zmysle návrhu / príloha č.1 / a dňa 9.IX 2019 sa uskutočnilo na útvare hlavného architekta mesta Nitra, za účasti Ing.arch.Šabíka a Ing.arch.Ligačovej.

Výsledkom stretnutia bolo stanovisko Ing.arch.Šabíka , aby sme predstavili upravenú Zastavovaciu štúdiu na komisii mestského zastupiteľstva v Nitre pre územné plánovanie ,architektúru, verejný priestor a urbanizmus a vypočuli si pripomienky a návrhy aj zo strany členov komisie.

Keď sme dňa 8.10 2019 na komisii jej členom upravenú zastavovaciu štúdiu predstavili , bola hodnotená pozitívne, avšak boli sme upozornení na rôzne súvislosti v danom území s ktorými sa budeme musieť pri tvorbe Projektovej dokumentácie vysporiadať .

Napríklad: odvod dažďových vôd z územia, riešenie splaškovej kanalizácie, udržateľnosť zelene v danom území, dôraz na krajinnú architektúru.



## **Párovské lúky , a.s. , Zochova 6-8 , 811 03 , Bratislava – Staré mesto**

Všetky tieto podnety zo strany členov komisie považujeme za veľmi prospešné a určite budú zapracované do projektovej dokumentácie.

Vzhľadom na to, že sa nám podarilo dohodnúť spoluprácu s vlastníkami vedľajších parciel a odkúpenie ďalších parciel, ktoré susedia s našimi, rozhodli sme sa rozšíriť projekt o ďalšie stavebné objekty. Návrh tohto rozšírenia sme poskytli na nahliadnutie . /príloha č.2/

Ďalšie stretnutie s Ing.arch.Šabíkom a ing.arch.Ligačovou prebehlo dňa 28.10 2019 , kde nám bolo doporučené podať Žiadosť na zmeny a doplnky Územného plánu zóny.

**Na základe všetkých týchto skutočností žiadame Vás o Zmeny a doplnky Územného plánu zóny Mlynárce I, Nitra v zmysle upravenej zastavovacej štúdie/ príloha č.2/ :**

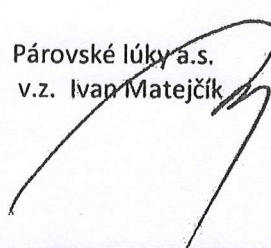
- 1. Blok B1 až B 16 , 6 nadzemných podlaží**
  - 1.NP kryté parkovacie státa, občianska vybavenosť
  - 2.NP – 6.NP samostatné bytové jednotky
- 2. Blok V1 až V5 a blok V7 , 6 nadzemných podlaží**
  - 1.NP kryté parkovacie státa, občianska vybavenosť
  - 2.NP – 6.NP kancelárske priestory
- 3. Blok V6 , 4 nadzemné podlažia**
  - 1.NP až 4.NP kancelárske priestory , športoviská , priestory na relax a zábavu a kryté parkovacie státa
- 4. Blok Veža , 28 nadzemných podlaží**
  - 1.NP až 2.NP obchodné priestory a kryté parkovacie státa
  - 3.NP až 4.NP kryté parkovacie státa
  - 5.NP až 28.NP samostatné bytové jednotky
- 5. Blok P1 až P4 6 nadzemných podlaží**
  - 1.NP kryté parkovacie státa, občianska vybavenosť
  - 2.NP – 6.NP samostatné bytové jednotky
- 6. Blok V 8 až V10 5 nadzemných podlaží**
  - 1.NP až 5.NP kryté parkovacie státa

Zaväzujeme sa hradiť náklady spojené s obstarávaním zmeny v plnej výške.

V Bratislave dňa 28.10 2019

S pozdravom

Párovské lúky a.s.  
v.z. Ivan Matejčík



príloha č.1 : zastavovacia štúdia Lokalita Párovské lúky – Mlynárce I, NITRA –upravená verzia  
príloha č.2 : zastavovacia štúdia Lokalita Párovské lúky – Mlynárce I, NITRA – rozšírená verzia



---

## PLNOMOCENSTVO

---

Párovské lúky a.s. , Zochova 6-8 , 811 03 Bratislava – Staré mesto  
IČO 44 267 665

### splnomocňuje

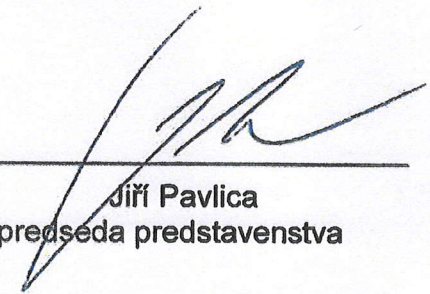
**Ivana Matejčíka**, bytom Andreja Kmeťa 326/19, 010 01 Žilina, dátum narodenia:  
25.06.1966, rodné číslo: 660625/7361 (ďalej ako „Splnomocnenec“),

na komunikáciu , konzultácie ,nahliadanie do dokumentácie a podávanie žiadostí s  
Mestským úradom Nitra, orgánmi verejnej správy , orgánmi štátnej správy ,orgánmi  
komunálnej správy a všetkými účastníkmi dotknutými v Územnom konaní  
a Stavebnom konaní vo veci Rozhodnutia o umiestnení stavby a Stavebného  
povolenia projektu

### Párovské lúky – Mlynárce I, NITRA.

Splnomocnenec je oprávnený udeliť substitučné plnomocenstvo v rozsahu tohto  
plnomocenstva.

*Uvereľnom Hradistý d. 9. 2019*  
V ..... dňa .....

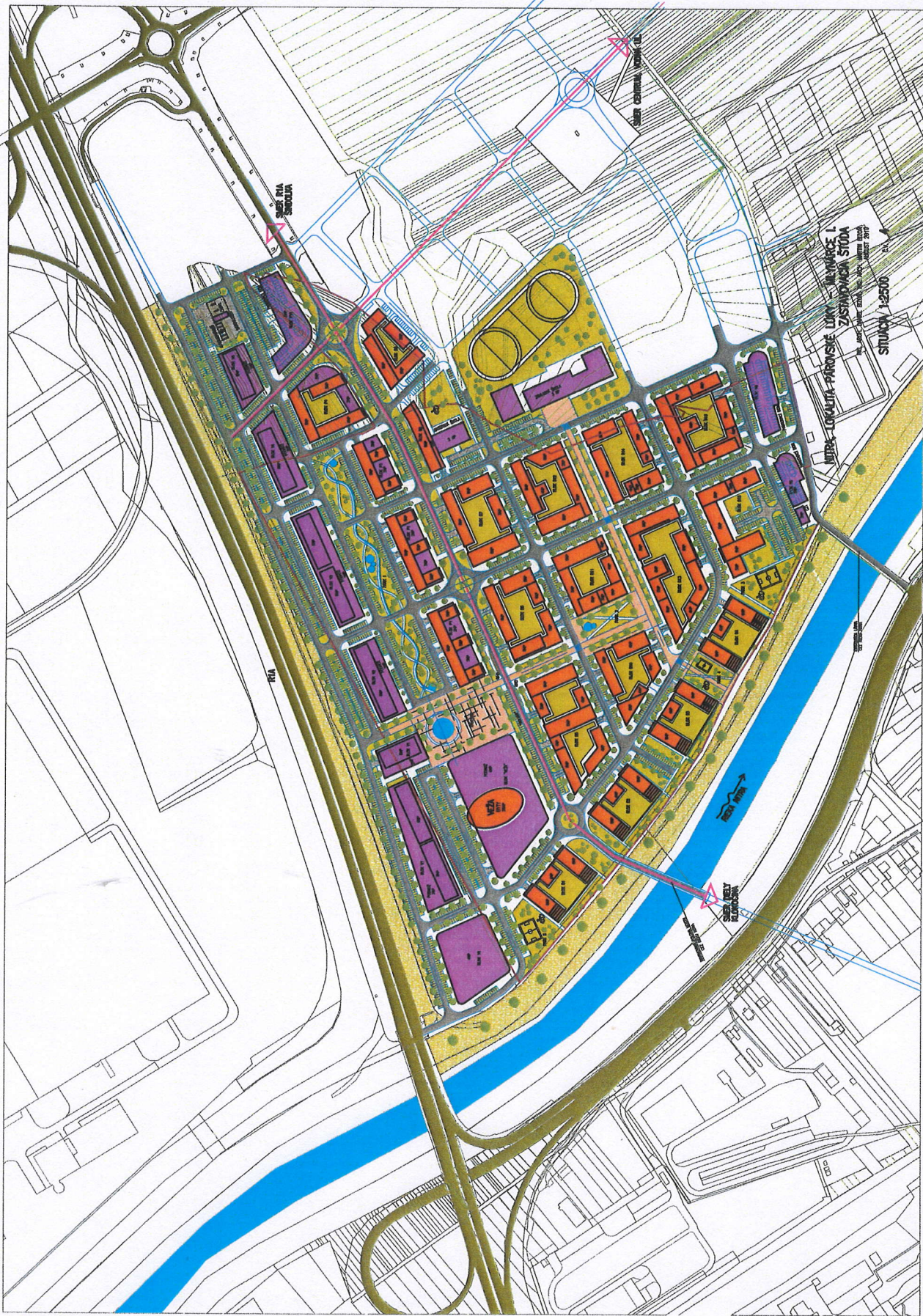
  
\_\_\_\_\_  
Jiří Pavlica  
predseda predstavenstva

Plnomocenstvo prijímam a budem konať na jeho základe v jeho medziach.

V Bratislave, dňa *2. 9. 2019* .....

  
\_\_\_\_\_  
Ivan Matejčík





POZEMKY VO VLASTNOSTI INVESTORA

HLAVNÉ URBANISTICKÉ OŠI

ZÁSTAVBA PRE BYVANIE - MAX 6 N.P.

POJUFUNKČNÁ ZÁSTAVBA (VYBVENOSŤ V PARTER PRÍP. NA 2.N.P., VYŠŠIE PODLAŽIA BYVANIE) - MAX 6 N.P.  
VEŽA - MAX 28 N.P.

ZÁSTAVBA PRE VYBVENOSŤ, PARKOVACIE DOMY - MAX 6 N.P.

CESTNÉ KOMUNIKÁCIE

OBSTNÉ ULICE (OBMEDIŽENÁ DOPRAVA)

HLAVNÉ VEREJNÉ PRIESTORY PRE PEŠÍCH (NÁMESTIE,...)

PARKOVACIE PLOCHY

VEREJNÁ ZELEŇ (PARKY,...)

INTROBLOKOVÁ ZELEŇ (VEGETAČNÉ STRECHY,...)

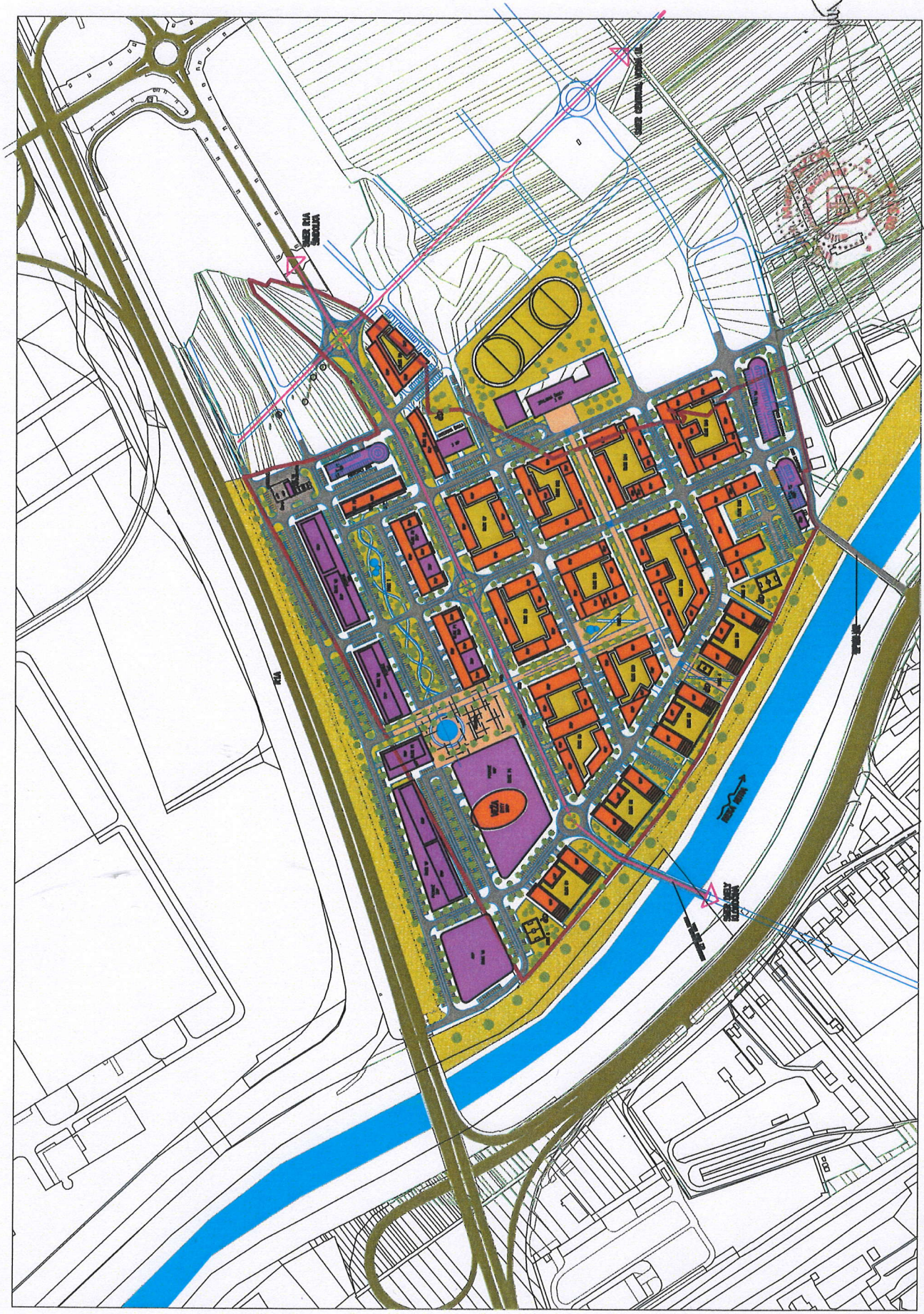
NITRA, LOKALITA PÁROVSKÉ LUKY - MLYNÁRCE I.  
ZÁSTAVOVACIA ŠTÚDIA

ING. ARCH. DANIEL BIŽOŇ, ING. ARCH. MARTIN BIŽOŇ  
AUGUST 2019

SITUÁCIA 1:4000

č.y. 2





- POZEMKY VO VLASTNOSTI INVESTORA
- HLAVNE URBANISTICKÉ OSI
- ZASTAVBA PRE BYTNIE - MAX 6 N.P.
- POBYTOVÁ ZASTAVBA (VYBUDOVANIE V PARTER PRÍP NA 2.N.P., VIŠIE PODLAŽNÁ BYTNIE) - MAX 6 N.P.
- VEĽKÁ - MAX 28 N.P.
- ZASTAVBA PRE VYBUDOVANIE, PARKOVACE DOMY - MAX 6 N.P.

- CESTNE KOMUNIKÁCIE
- OPTIMÉ ULICE (OBMEDZENÁ DOPRAVA)
- HLAVNÉ VEKÉNE PRESTORY PRE PEŠCH (NAMIESTE,...)
- PARKOVACE PLOCHY
- VEKÉNA ZELEN (PARKY,...)
- INTERIOBLOKOV ZELEN (VEGETAČNÉ STRECHY,...)

NITRA, LOKALITA PÁROVSKÉ LÚKY – MILYÁRCE I.  
 ZASTAVOVACIA STÚDIA  
 ING. ARCH. DANIEL BEZŔA, ING. ARCH. MARTIN BEZŔA  
 AUGUST 2019  
 SITUÁCIA 1:4000  
 č. v. 2



