



# MESTO NITRA

## Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

<b>Predkladateľ:</b>	Marek Hattas primátor mesta Nitra
<b>Číslo materiálu:</b>	1430/2022
<b>Názov materiálu:</b>	Návrh na zmenu uznesenia Mestského zastupiteľstva v Nitre č. 126/2019 - MZ zo dňa 25. 04. 2019 v znení uznesenia č. 219/2019 – MZ zo dňa 27. 06. 2019
<b>Spracovateľ:</b>	Ing. arch. Viktor Šabík AA, hlavný architekt mesta Nitra
<b>Napísal:</b>	Ing. arch. Eva Ligačová, odborný referent urbanizmu a architektúry
<b>Prizvať:</b>	
<b>Dátum rokovania MZ:</b>	23. 03. 2023
<b>Dátum vyhotovenia:</b>	9. 3. 2023

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

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

## Návrh na uznesenie

Mestské zastupiteľstvo v Nitre

prerokovalo

Návrh na zmenu uznesenia Mestského zastupiteľstva v Nitre č. 126/2019 – MZ zo dňa 25. 04. 2019 v znení uznesenia č. 219/2019 – MZ zo dňa 27. 06. 2019 ( Správa o žiadosti MH Invest, s.r.o., na obstaranie zmien a doplnkov č. 7 Územného plánu mesta Nitra )

schvaľuje

zmenu uznesenia Mestského zastupiteľstva v Nitre č. 126/2019 – MZ zo dňa 25. 04. 2019 v znení uznesenia č. 219/2019 – MZ zo dňa 27. 06. 2019 nasledovne:

- v schvaľovacej časti uznesenia č. 126/2019-MZ sa vypúšťa znenie: „v rozsahu požiadaviek spoločnosti MH Invest, s.r.o.“ a na konci textu sa pripája znenie: „, v rozsahu:
  1. *prehodnotenie koncepcie cyklotrás na podklade Plánu udržateľnej mobility mesta Nitra – v súlade s plánom budovania cyklotrás zverejnenom na GIS portáli Mesta Nitra a ich zaradenie medzi VPS - verejnoprospešné stavby,*
  2. *prehodnotenie verejnoprospešných stavieb v oblasti dopravnej koncepcie ÚPN mesta Nitra a súvisiace korekcie funkčného využitia a priestorového usporiadania kontaktných území v rozsahu evidovaných požiadaviek, vypracovaných územnoplánovacích podkladov (UŠ Nové Mlynárce – Štúrova a Chotárna ulica, UŠ Spišská ulica pri SP múzeu, UŠ Levická – areál bývalých cestných stavieb, DUR Piesková ulica - OS Riviera, UŠ Kyneč – OS Slnečná pláň ) a územnoplánovacích dokumentácií zón a evidované žiadosti súvisiace s VPS,*
  3. *prehodnotenie záberov pôdneho fondu z 2. etapy do 1. etapy v lokalite Párovské lúky a Nová Chrenová v rozsahu vymedzeného územia pre obstaranie Územného plánu zóny Šindolka II. a Územného plánu zóny Nová Chrenová s podmienkou možnosti stavebného využitia až po schválení Územného plánu zóny Šindolka II a Územného plánu zóny Nová Chrenová*
  4. *v textovej časti a legende prehodnotiť, upresniť alebo doplniť:*
    - *regulatívny výpočet koeficientu zastavanej plochy, koeficientu vegetačných plôch, prípadne koeficientu vodopriepustných plôch a zápočet zelene na stavebných konštrukciách,*
    - *regulatív pre výškovú a priestorovú reguláciu vzťahu navrhovanej a existujúcej zástavby – regulácia urbanistického kontextu,*
    - *v textovej časti a v legende grafickej časti prehodnotiť, upresniť alebo doplniť regulatívny pre šírkové parametre novo navrhovaných ulíc a verejných priestranstiev,*
    - *regulatív pre plochy sídelnej vegetácie,*
    - *zosúladiť VZN so záväznou grafickou časťou ÚPN v znení zmien a doplnkov,*
    - *doplniť všeobecné zásady pre vypracovanie urbanistických štúdií a územných*

- plánov zón pre zjednotenie metodiky na úrovni mesta,*  
- *základné regulatívy z Manuálu verejných priestranstiev,*

5. *prehodnotenie/zosúladenie využitia kontaktných území ÚPN mesta Nitra a okolitých obcí “.*

- v časti „ukladá“
  - v bode b) sa pôvodné znenie: „ s účinnosťou od decembra 2019“ nahrádza novým znením: „ s účinnosťou od januára 2023“
  - vypúšťa sa znenie bodu c)

**Návrh na zmenu uznesenia Mestského zastupiteľstva v Nitre**  
**č. 126/2019 – MZ zo dňa 25. 04. 2019 v znení uznesenia č. 219/2019 zo dňa**  
**27. 06. 2019**

---

Mestu Nitra bola dňa 8. 04. 2019 doručená žiadosť spoločnosti MH Invest, s.r.o., so sídlom Mlynské Nivy 44/A, 821 09 Bratislava, IČO : 36 724 530, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I., oddiel Sro, vložka č. 44056/B, ako spoločnosť so 100% majetkovou účasťou Ministerstva hospodárstva SR. Spoločnosť MH Invest, s.r.o. požiadala, Mesto Nitra o aktualizáciu územného plánu formou zmien a doplnkov č. 7 v nasledovnom rozsahu:

Cit.: „Žiadame upraviť grafickú časť“ ako aj textovú časť“ záväznej časti územného plánu Mesta Nitra z roku 2003 v aktuálnom znení so zapracovanými zmenami a doplnkami č. 1 až 6 a doplniť“ do záväznej časti verejnoprospešnú stavbu, pre ktorú bude vyčlenená potrebná územná rezerva — štvorpruhovú komunikáciu — cestu 1/64 v k.ú. Zobor vrátane Mimoúrovňovej križovatky Šindolka v technických parametroch podľa predloženej dokumentácie so súvisiacim technickým vybavením (inžinierskymi sieťami). Taktiež žiadame doplniť“ do záväznej časti verejnoprospešnú stavbu, pre ktorú bude vyčlenená potrebná územná rezerva — preložka Dražovskej ulice v technických parametroch podľa predloženej dokumentácie so súvisiacim technickým vybavením (inžinierskymi sieťami). Žiadame upresniť verejnoprospešnú stavbu č. VPS 1.19 Prepojovacia komunikácia Banská ul. — rozšírenie komunikácie v PFCelku Šindolka na VPS 1.19 Prepojovacia komunikácia Prvosienkova ul. rozšírenie komunikácie v PFCelku Šindolka, v súlade s predloženými dokumentáciami. Pre všetky tri verejnoprospešné stavby žiadame o aktualizáciu ako aj priestorového usporiadania vymedzeného územia (dotknutého navrhovanými verejnoprospešnými stavbami), tak aj funkčného využívania vymedzeného územia (dotknutého navrhovanými verejnoprospešnými stavbami)“.

Útvar hlavného architekta začal proces obstarania zmien a doplnkov č. 7 ÚPN mesta Nitra oznámením o obstaraní predmetnej územnoplánovacej dokumentácie. Na základe rozboru a vyhodnotenia doručených podkladov spoločnosťou MH Invest, s.r.o., v procese prípravných prác bolo zistené, že požiadavky spoločnosti MH Invest, s.r.o., najmä týkajúce sa riešenia križovatky a územnej rezervy pre — štvorpruhovú komunikáciu — cestu 1/64 v k.ú. Zobor majú charakter zásadnej koncepcnej zmeny v dopravnom riešení, čo v priemete súviselo s posúdením dopadu na dopravnú koncepciu mesta, ako aj s posúdením vplyvu na funkčné využitie kontaktných plôch (pozemkov), na ktorých boli Mestom Nitra evidované pripravené stavebné zámery, spracované územno - plánovacie podklady a dokumentácie stavebného využitia (UŠ Párovské lúky, ÚPNZ Šindolka I., DUR IBV Prvosienkova ulica).

Uznesením č. 219/2019 - MZ zo dňa 27. 6. 2019 Mestské zastupiteľstvo v Nitre uložilo hlavnému architektovi mesta Nitra zabezpečiť komplexné posúdenie návrhu riešenia križovatky Šindolka - Prvosienkova ulica na ceste I/64 a súvisiacich stavieb a ich vplyv a dopad na širšie prostredie lokality a pripravované investičné zámery a materiál predložiť na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Nitre.

Materiál vypracovaný spoločnosťou AF - CITIPLÁN bol predložený mestskému zastupiteľstvu na zasadnutí dňa 6. 2.2020 Na podklade komplexného posúdenia bol zistený **nesúlads** požadovanej zmeny a doplnku spoločnosťou MH Invest, s.r.o., so schváleným zadávacím dokumentom pre ÚPNO mesta Nitra. Nakoľko obstarávané zmeny a doplnky územnoplánovacej dokumentácie nemôžu byť v rozpore so schváleným zadávacím

dokumentom platného ÚPNO, bol proces obstarania zmien a doplnkov č. 7 zastavený a mestským zastupiteľstvom vypustený z kontroly.

Vzhľadom na rozsah Mestom Nitra evidovaných požiadaviek na zmenu Územného plánu mesta Nitra v znení neskorších zmien a doplnkov č. 1 až 6 (dosiaľ na ÚHA evidovaných 256 požiadaviek) Mesto Nitra v roku 2020 začalo proces obstarania nového územného plánu mesta etapou prípravných prác ( zhromažďovaním podkladov podľa § 7a stavebného zákona, komunikáciou s občanmi mesta, organizáciami, orgánmi štátnej správy, samosprávy a právnickými osobami pôsobiacimi na území mesta, prípravou podkladov pre verejné obstaranie na výber koordinátora a spracovateľa).

Proces obstarania ÚPNO je z hľadiska rozsahu riešeného územia mesta termínovo náročný na vypracovanie a prerokovanie jednotlivých zákonom stanovených etáp s predpokladom predloženia návrhu na schválenie cca 56 mesiacov od podpisu zmluvy so spracovateľom územnoplánovacej dokumentácie.

Evidovaný zoznam doručených požiadaviek na zmenu schváleného Územného plánu mesta Nitra, priebežne doplňaný, je prístupný v mapovej aplikácii link:

<https://mapy-nitra.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=77ba0ad8b7e243f1b7486f2f6ae7f430>

Z dôvodu potreby riešenia čiastkových problémov a rozporov evidovaných ÚHA pri zámeroch dostavby územia mesta a rozvojových zámeroch Mesta Nitra, Útvar hlavného architekta navrhuje obstarat' zmeny a doplnky č.7 v rozsahu odporúčenom Mestskou radou v Nitre uznesením č. 123/2023 – MR zo dňa 30. 1. 2023 a doplnenom na základe odporúčaní členov Komisie pre územné plánovanie architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť pri MZ v Nitre v nižšie uvedenom rozsahu.

## **NÁVRH ROZSAHU ZMIEN A DOPLNKOV č. 7 ÚPN MESTA NITRA**

---

***1. prehodnotenie koncepcie cyklotrás na podklade Plánu udržateľnej mobility mesta Nitra – v súlade s plánom budovania cyklotrás zverejnenom na GIS portáli Mesta Nitra a ich zaradenie medzi VPS - verejnoprospešné stavby,***

***2. prehodnotenie verejnoprospešných stavieb v oblasti dopravnej koncepcie ÚPN mesta Nitra a súvisiace korekcie funkčného využitia a priestorového usporiadania kontaktných území v rozsahu evidovaných požiadaviek, vypracovaných územnoplánovacích podkladov (UŠ Nové Mlynárce – Štúrova a Chotárna ulica, UŠ Spišská ulica pri SP múzeu, UŠ Levická – areál bývalých cestných stavieb, DUR Piesková ulica - OS Riviera, UŠ Kyneč – OS Slniečna pláň) a územnoplánovacích dokumentácií zón a evidované žiadosti súvisiace s VPS,***

***3. prehodnotenie záberov pôdneho fondu z 2. etapy do 1. etapy v lokalite Párovské lúky a Nová Chrenová v rozsahu vymedzeného územia pre obstaranie Územného plánu zóny Šindolka II. a Územného plánu zóny Nová Chrenová s podmienkou možnosti stavebného využitia až po schválení Územného plánu zóny Šindolka II. a Územného plánu zóny Nová Chrenová***

***4. v textovej časti a v legende prehodnotiť, upresniť alebo doplniť:***

- ***regulatívny výpočet koeficientu zastavanej plochy, koeficientu vegetačných plôch, prípadne koeficientu vodopriepustných plôch a zápočtu zelene na stavebných konštrukciách,***

- *regulatív pre výškovú a priestorovú reguláciu vzťahu navrhovanej a existujúcej zástavby – regulácia urbanistického kontextu*
- *v textovej časti a v legende grafickej časti prehodnotiť, upresniť alebo doplniť regulatívy pre šírkové parametre novo navrhovaných ulíc a verejných priestranstiev,*
- *regulatív pre plochy sídelnej vegetácie*
- *zosúladiť VZN so záväznou grafickou časťou ÚPN v znení zmien a doplnkov*
- *doplniť všeobecné zásady pre vypracovanie urbanistických štúdií a územných plánov zón pre zjednotenie metodiky na úrovni mesta*
- *základné regulatívy z Manuálu verejných priestranstiev*

##### **5. prehodnotenie / zosúladenie využitia kontaktných území v ÚPN mesta Nitra a okolitých obcí**

Navrhovaný rozsah Zmien a doplnkov č.7 ÚPN mesta Nitra je prípravným dokumentom pre obstaranie a následne vypracovanie návrhu územnoplánovacej dokumentácie zmien a doplnkov č. 7 a je schematicky vyznačený v grafických prílohách materiálu č. 1 a č. 2.

###### **Grafická príloha č. 1 zobrazuje :**

- *verejnoprospešné stavby v oblasti dopravy schválené v súčasne platnom Územnom pláne mesta Nitra v znení zmien a doplnkov č. 1 až 6, navrhované na prehodnotenie z hľadiska potreby, parametrov, polohy a pod. (vyznačené modrou farbou)*
- *evidované požiadavky obyvateľov mesta súvisiace s verejnoprospešnými stavbami (vyznačené červenou farbou)*
- *územia mesta lokality Šindolka II. a Nová Chrenová navrhované na preklasifikovanie z II. do I. etapy záberov pôdneho fondu pre účely stavebného využitia.*
- *kontaktné územia s okolitými obcami navrhované na prehodnotenie / zosúladenie ich funkčného využitia a priestorového usporiadania s územnoplánovacou dokumentáciou okolitých obcí.*

###### **Grafická príloha č. 2 zobrazuje :**

- *plán budovania cyklotrás zverejnený na GIS portáli Mesta Nitra.*

Možnosť obstarania zmien a doplnkov č. 7 ÚPN mesta Nitra v priebehu obstarania nového územného plánu bola konzultovaná s nadriadeným orgánom územného plánovania Okresným úradom v Nitre, odborom stavebného poriadku, oddelením územného plánovania. Okresný úrad v sídle kraja súhlasil s obstaraním zmien a doplnkov v nevyhnutnom rozsahu v súlade so schváleným zadávacím dokumentom platného Územného plánu mesta Nitra.

**Ostatné Mestom Nitra evidované a priebežne doplňané požiadavky týkajúce sa návrhov na zmeny Územného plánu mesta Nitra budú posúdené v procese obstarania nového Územného plánu mesta Nitra.**

Komisia pre územné plánovanie, architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť pri MZ v Nitre prerokovala predložený materiál na zasadnutiach v dňoch 6. 12. 2022, 8. 02. 2023 a 8.03. 2023.

Komisia pre územné plánovanie, architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť pri MZ v Nitre uznesením č. 5/2023 - KV zo dňa 8. 2. 2023 odporučila hlavnému architektovi mesta ako spracovateľovi materiálu č. 1430/2022-MZ ( ZaD 7 ÚPN mesta Nitra) pokračovať v príprave materiálu v zmysle diskusie.

Dopracovaný materiál v zmysle diskusie členov komisie k rozsahu zmien a doplnkov č. 7 ÚPN mesta Nitra bol opätovne prerokovaný na zasadnutí komisie dňa 8. 03. 2023. **Komisia zobrala na vedomie** navrhovaný rozsah zmien a doplnkov č. 7 pre obstaranie a vypracovanie územnoplánovacej dokumentácie „Zmeny a doplnky č. 7 Územného plánu mesta Nitra“.

## Dôvodová správa

Územný plán mesta Nitry (ďalej ÚPN mesta Nitry) bol schválený Mestským zastupiteľstvom v Nitre uznesením č. 169/2003 zo dňa 22.5.2003. Následne Mesto Nitra obstaralo jeho aktualizácie:

1. Zmeny a doplnky č. 1 ÚPN mesta Nitra, schválené mestským zastupiteľstvom ( ďalej MZ ) uznesením č. 174/2004 - MZ zo dňa 17. 6. 2004,
2. Zmeny a doplnky č. 2 ÚPN mesta Nitra, schválené MZ uznesením č. 214/2008 – MZ zo dňa 26. 6. 2008,
3. Zmeny a doplnky č. 3 ÚPN mesta Nitra, schválené MZ uznesením č. 231/2010 – MZ zo dňa 9. 9. 2010.
4. Zmeny a doplnky č. 4 ÚPN mesta Nitra, schválené MZ uznesením č. 319/2013 - MZ zo dňa 17.10.2013
5. Zmeny a doplnky č. 5 ÚPN mesta Nitra, schválené MZ uznesením č. 195/2015 - MZ zo dňa 11. 6. 2015
6. Zmeny a doplnky č. 6 ÚPN mesta Nitra, schválené MZ uznesením č. 264/2018 - MZ zo dňa 13. 9. 2018
7. Zmeny a doplnky č.7 ÚPN mesta Nitra – obstaranie v rozsahu požiadavky spoločnosti MH Invest, s.r.o., **pozastavené** z dôvodu preukázania rozporu so zadávacím dokumentom schváleného Územného plánu mesta Nitra.

Na prelome rokov 2019 a 2020 Mesto Nitra začalo obstaranie Nového Územného plánu mesta Nitra vzhľadom na veľký rozsah evidovaných požiadaviek v počte 256 žiadostí z ktorých viaceré požiadavky na rozvoj územia sú v rozpore so schválenou územnoplánovacou dokumentáciou ÚPN mesta Nitra v znení neskorších zmien a doplnkov č.1 až č. 6 (jej záväznou časťou). Doručené požiadavky sú zdokumentované v mapovej aplikácii link:

<https://mapy-nitra.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=77ba0ad8b7e243f1b7486f2f6ae7f430>

Zmenou uznesenia ÚHA odporúča dopracovať a ukončiť zmeny a doplnky č.7 Územného plánu mesta Nitra s úpravou obsahovej časti v navrhovanom rozsahu pre potreby doriešenia čiastkových problémov evidovaných útvarom pri zámeroch dostavby územia mesta a rozvojových zámeroch Mesta Nitra. Ostatné evidované požiadavky týkajúce sa zmeny Územného plánu mesta Nitra budú posúdené v procese obstarania nového Územného plánu mesta Nitra.

Podľa § 17 ods.1) stavebného zákona orgány územného plánovania sú povinné obstarávať územnoplánovaciu dokumentáciu v súlade s potrebami územného rozvoja a starostlivosťou o životné prostredie v primeranom a hospodárnom rozsahu. Územné plány obcí a územné plány zón sa obstarávajú vždy na výstavbu nových obcí, na umiestnenie verejnoprospešných stavieb a na podstatnú prestavbu, dostavbu alebo asanáciu existujúcich obcí alebo ich častí s cieľom zlepšiť životné prostredie, zabezpečiť ekologickú stabilitu a trvalo udržateľný rozvoj.

Podľa § 17 ods. 2) stavebného zákona orgány územného plánovania obstarávajú územnoplánovaciu dokumentáciu

- a) z vlastného podnetu
- b) z podnetu iných orgánov štátnej správy a obcí
- c) z podnetu fyzických osôb alebo právnických osôb

V zmysle ustanovenia § 30 ods. 4 stavebného zákona( ďalej len SZ) obec a samosprávny kraj sú povinné pravidelne, najmenej však **raz za štyri roky**, preskúmať schválený územný plán, či nie sú potrebné jeho zmeny alebo doplnky, alebo či netreba obstarat' nový územný plán.

Sústavné sledovanie vývoja v území, jeho územno-technických vlastností, krajinnoeekologického a urbanistického vývoja, patria k základným povinnostiam orgánov územného plánovania. Jedná sa o činnosti, ktoré ustanovuje § 2 ods. 2 písm. a) SZ, t.j. sledovanie, vyhodnocovanie a evidencia údajov a informácií o území. V prípade, ak je rozpor medzi oprávnenými požiadavkami na využitie územia, resp. rozvojovými zámermi a schválenou územnoplánovacou dokumentáciou (jej záväznou časťou) alebo je urbanistická koncepcia prekonaná, je povinnosťou obstarávateľa zabezpečiť zodpovedajúci stupeň aktualizácie územnoplánovacej dokumentácie resp. v prípade zmeny urbanistickej koncepcie zabezpečiť obstaranie nového územného plánu.

Zákon ukladá povinnosť aktualizovať územnoplánovaciú dokumentáciu, ak:

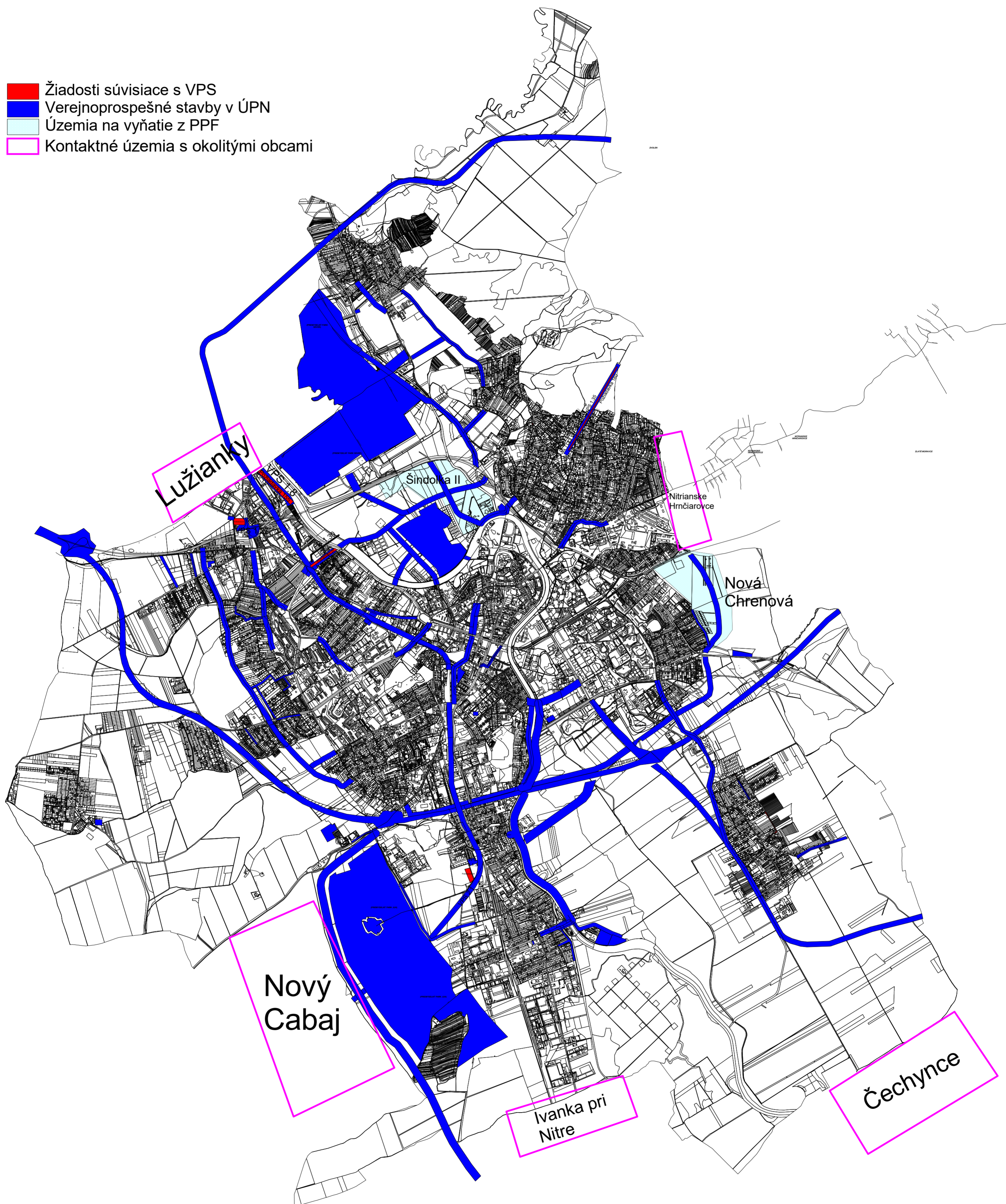
- 1) je potrebné umiestniť verejnoprospešné stavby,
- 2) ak sa zmenili územno-technické, hospodárske a sociálne predpoklady na základe, ktorých bola navrhnutá koncepcia organizácie územia,
- 3) ak je potrebné zosúladenie s územným plánom vyššieho stupňa.

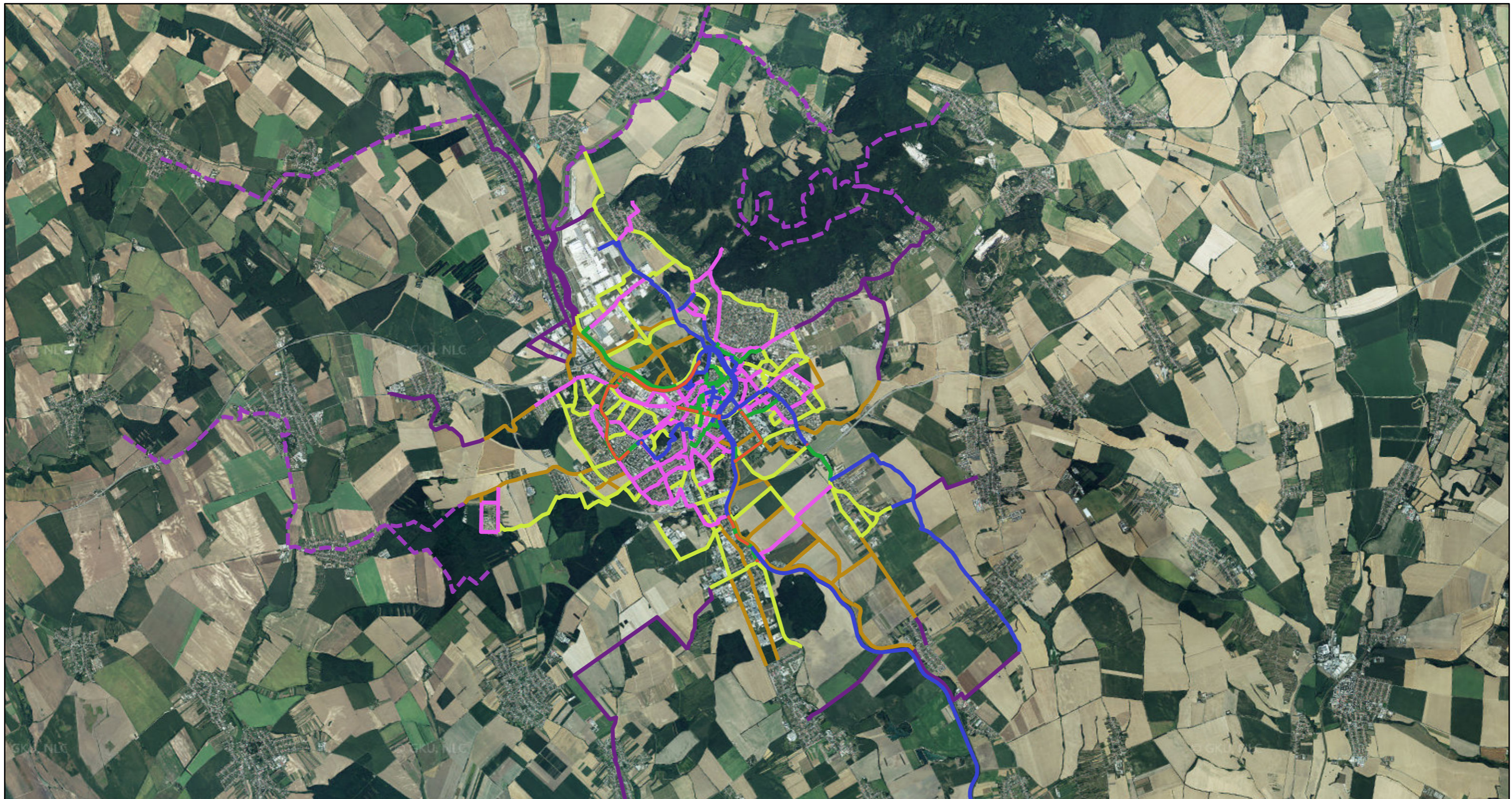
Posúdenie podnetov na obstaranie územnoplánovacej dokumentácie mesta Nitra a rozhodnutie o obstaraní je výlučnou kompetenciou orgánu územného plánovania - **Mesta Nitra**.



## Návrh rozsahu zmien a doplnkov č. 7 ÚPN mesta Nitra











- Žiadosti súvisiace s VPS
- Verejnoprospešné stavby v ÚPN
- Územia na vyňatie z PPF
- Kontaktné územia s okolitými obcami



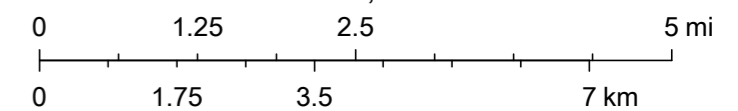


9. 3. 2023 8:47:33

Projektová dokumentácia

- |  |   |
|--|---|
|  Jednosmerný cyklistický jazdný pruh |  2040                                |
|  Obojsmerná cyklocestička            |  Aktuálny stav                         |
|  Priechod pre cyklistov              |  2025                                  |
|  Cyklistický koridor                 |  2030                                  |
|  |  Turistické trasy                    |
|  |  Mimo územnej pôsobnosti mesta Nitra |

1:144,448



GKÚ, NLC