



MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	Marek Hattas, primátor mesta Nitra
Číslo materiálu:	175/2023
Názov materiálu:	Návrh dodatku č. 2 k Všeobecne záväznému nariadeniu mesta Nitry č. 14/2007 v znení dodatku č. 1, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre
Spracovateľ:	Ing. arch. Viktor Šabík, AA, hlavný architekt mesta Nitra
Napísal:	Ing. arch. Eva Ligačová, odborný referent urbanizmu a architektúry
Prizvať:	
Dátum rokovania MZ:	19. 06. 2023
Dátum vyhotovenia:	5. 06. 2023

Návrh na uznesenie:	„ na osobitnej strane“
Podpis predkladateľa:	

Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo v Nitre

p r e r o k o v a l o

Návrh dodatku č. 2 k Všeobecne záväznému nariadeniu mesta Nitry č. 14/2007 v znení dodatku č. 1, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre

u z n á š a s a n a v y d a n í

Dodatku č. 2 k Všeobecne záväznému nariadeniu mesta Nitry č. 14/2007 v znení dodatku č. 1, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre

u k l a d á

hlavnému architektovi mesta Nitra

zabezpečiť:

- prostredníctvom referátu klientskeho centra vyvesenie vydaného dodatku č. 2 k Všeobecne záväznému nariadeniu mesta Nitry č. 14/2007 v znení dodatku č. 1, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre úradnej tabuli mesta Nitra

T: do 10 dní

- prostredníctvom referátu informačných technológií zverejnenie vydaného dodatku č. 2 k Všeobecne záväznému nariadeniu mesta Nitry č. 14/2007 v znení dodatku č. 1, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre na webovom sídle mesta Nitra

T: do 30 dní

K: referát organizačný

NÁVRH

Dodatku č. 2

k Všeobecne záväznému nariadeniu mesta Nitry č. 14/2007 v znení dodatku č. 1, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre

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 tohto dodatku č. 2 k Všeobecne záväznému nariadeniu mesta Nitry č. 14/2007, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre, zo dňa 21. 06. 2007, v znení dodatku č. 1, zo dňa 14. 03. 2013

Týmto Dodatkom č. 2 k Všeobecne záväznému nariadeniu mesta Nitry č. 14/2007, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre, sa **Príloha č. 1 k VZN č. 14/2007 „ÚZEMNÝ PLÁN CENTRÁLNEJ MESTSKEJ ZÓNY V NITRE ZÁVÄZNÁ ČASŤ“** mení a dopĺňa nasledovne:

1. V oddiele 2 v odseku 5) písm. b) sa vypúšťa znenie: „a hranicou navrhovanej zmeny PZ“
2. V oddiele 2 v odseku 5) sa vypúšťa celé znenie písm. c).
3. V oddiele 4 v odseku 1) sa za doterajšie znenie dopĺňa znenie: „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.“
4. V oddiele 4 v odseku 4.1) sa za doterajšie znenie dopĺňa znenie: „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.“
5. V oddiele 4 v odseku 4.1) sa za doterajšie znenie písm. a) dopĺňa znenie: „vo vymedzenej polohe vilovej štvrte vilové domy so zachovaním funkcie predzáhradky.“
6. V oddiele 4 v odseku 4.2) sa za doterajšie znenie dopĺňa znenie: „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.“

7. V oddiele 4 v odseku 4.2) sa za doterajšie znenie písm. a) dopĺňa znenie:
„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.“
8. V oddiele 4 v odseku 7) sa znenie „10%“ nahrádza novým znením „30%“ a za doterajšie znenie odseku 7) sa dopĺňa znenie: „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.“
9. V oddiele 4 v odseku 8) sa doterajšie znenie nahrádza nový znením: „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.“
10. V oddiele 4 sa dopĺňa nový odsek 9), ktorý znie: „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.“
11. V oddiele 4 sa dopĺňa nový odsek 10), ktorý znie: „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.“
12. V oddiele 5 sa pôvodné znenie odseku 3) nahrádza nový znením: „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.“
13. V oddiele 5 sa pôvodné znenie odseku 4) nahrádza nový znením:
„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 odsúhlasí s Krajským pamiatkovým úradom v Nitre.“

14. V oddiele 7 v odseku 2) sa pôvodné znenie písm. h) nahrádza novým znením:
„plochy súčasného parkoviska v križovaní ulíc Wilsonovo nábrežie a Štúrova ulica.“
15. V oddiele 7 v odseku 5) sa v prvej vete za znenie „na pešiu zónu“ dopĺňa znenie:
„a plochy súčasného parkoviska v križovaní ulíc Wilsonovo nábrežie a Štúrova ulica“
a za ním pokračuje doterajší text.
16. V oddiele 7 sa pôvodné znenie odseku 7) nahrádza novým znením:
„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 Útvary 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.“
17. V oddiele 7 sa dopĺňa nový odsek 9) v znení: „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.“
18. V oddiele 9 sa dopĺňa v odseku 1) nové písm. f) v znení: „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).“
19. V oddiele 9 sa dopĺňa v odseku 3) na konci nové písm. h) v znení: „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.“
20. V oddiele 9 v odseku 4) sa vypúšťa celé znenie označené c6) a doterajšie body c7) až c16) sa označia ako c6) až c15).
21. V oddiele 9 v odseku 4) písm. d) sa za doterajšie znenie dopĺňa znenie: „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.“

22. V oddiele 9 v odseku 4) písm. h) sa za doterajšie znenie dopĺňa znenie: „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.“
23. V oddiele 9 sa dopĺňa nový odsek 5), ktorý vrátane nadpisu znie: „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 splyvala 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.“
24. V oddiele 10 v odseku 6) sa nahrádza doterajšie znenie v bode 2) novým znením: „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 50 InW/cm^2 , 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 50 InW/cm^2 ,

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 tierené 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 svetidlami, 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.“

25. V oddiele 10 v odseku 6) sa vypúšťa celé znenie v bode 2a).
26. V oddiele 12 v odseku 1) sa za doterajšie znenie označené D2) dopĺňa znenie: „ – ulicu formovať s funkciou obytnej ulice s obmedzením obslužnej dopravy a v bývalom areáli Ferenit ako pešiu komunikáciu a pasáž.“
27. V oddiele 12 v odseku 1) sa za sa za doterajšie znenie označené D21) dopĺňa znenie: „ – v úrovni 1. NP vytvoriť podmienky pre výstupnú zastávku, otočisko a odstavnú plochu autobusov MHD.“
28. V oddiele 12 v odseku 1) sa vypúšťa celé znenie označené D23) a nasledujúce body D24) až D35) sa označia ako D23) až D34).
29. V oddiele 12 v odseku 1) sa dopĺňa nové znenie označené D35) v znení: „ Rozšírenie priestoru Jesenského ulice.“
30. V oddiele 12 v odseku 1) sa dopĺňa nové znenie označené D36) v znení: „ Realizácia prepojovacej pešej a cyklistickej komunikácie – Parkové nábrežie.“
31. V oddiele 12 v odseku 1) sa dopĺňa nové znenie označené D37) v znení: „ Realizácia prepojovacej komunikácie ulíc Cintorínska - Vajanského s funkciou obytnej ulice s obmedzením obslužnej dopravy.“

32. V oddiele 12 v odseku 1) sa dopĺňa nové znenie označené D38) v znení: „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).“
33. Za oddiel 12 sa dopĺňa nový oddiel 13, ktorý vrátane nadpisu znie:
„ 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.“

Na vydaní tohto 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 sa Mestské zastupiteľstvo v Nitre uznieslo dňa uznesením č..... a tento dodatok nadobúda účinnosť 30 - dňom od vyvesenia na úradnej tabuli MsÚ v Nitre, t.j.

Marek Hattas
primátor
Mesta Nitry

Martin Horák
prednosta
Mestského úradu v Nitre

Dôvodová správa

Návrh dodatku č. 2 k Všeobecne záväznému nariadeniu mesta Nitry č. 14/2007 v znení dodatku č. 1, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre, priamo súvisí návrhom územnoplánovacej dokumentácie: „Územný plán Centrálnej mestskej zóny v Nitre – zmeny a doplnky č.2 Nitra, ktorý je predložený Mestskému zastupiteľstvu v Nitre na schválenie samostatným materiálom **č. 174/2023**.

Návrh dodatku č. 2 k Všeobecne záväznému nariadeniu mesta Nitry č. 14/2007 v znení dodatku č. 1, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre bol zverejnený na úradnej tabuli Mestského úradu v Nitre a na internetovej stránke mesta v termíne **od 18. 05. 2023 do 2. 06. 2023**. Zároveň bola určená lehota **od 18. 05. 2023 do 29. 05. 2023** na pripomienky fyzických a právnických osôb. V stanovenej lehote neboli doručené žiadne pripomienky.