



MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	Marek Hattas, primátor mesta Nitra
Číslo materiálu:	774/2024
Názov materiálu:	Návrh na obstaranie Územného plánu zóny Diely centrum Sever, Nitra
Spracovateľ:	Ing. arch. Milan Csanda, Hlavný architekt mesta Nitra
Napísal:	Ing. arch. Eva Ligačová, odborný referent ÚHA, Ing. arch. Lenka Lazorová, referent pre územné plánovanie a urbanizmus
Prizvať:	
Dátum rokovania MZ:	12. 12. 2024
Dátum vyhotovenia:	06. 12. 2024
Návrh na uznesenie:	<i>„na osobitnej strane“</i>
Podpis predkladateľa:	

Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo v Nitre

p r e r o k o v a l o

návrh na obstaranie Územného plánu zóny Diely centrum Sever, Nitra

s c h v a ľ u j e

obstaranie Územného plánu zóny Diely centrum Sever, Nitra

s podmienkou, že žiadateľ uhradí náklady na obstaranie predmetnej územnoplánovacej dokumentácie zóny.

Návrh na obstaranie Územného plánu zóny Diely centrum Sever, Nitra

ÚHA eviduje opakovane viaceré požiadavky vlastníkov pozemkov na možnosť stavebného využitia nadrozmerných záhrad prislúchajúcich k rodinnej zástavbe severne od Prešovskej ulice.

Záujmové územie je situované v PFCelku Diely v jeho centrálnej polohe v miestnom urbanistickom centre Diely, rámcovo ohraničené ulicami Kmeťová, Hornostavská, Prešovská, Piešťanská a Popradská. V území sa nachádza prevažne pôvodná zástavba rodinných domov situovaných v polohe Prešovskej ulice. Záujmové územie je graficky zdokumentované na obrázku č.1 - lokalita miesta s rozlohou cca **7,4 ha**.

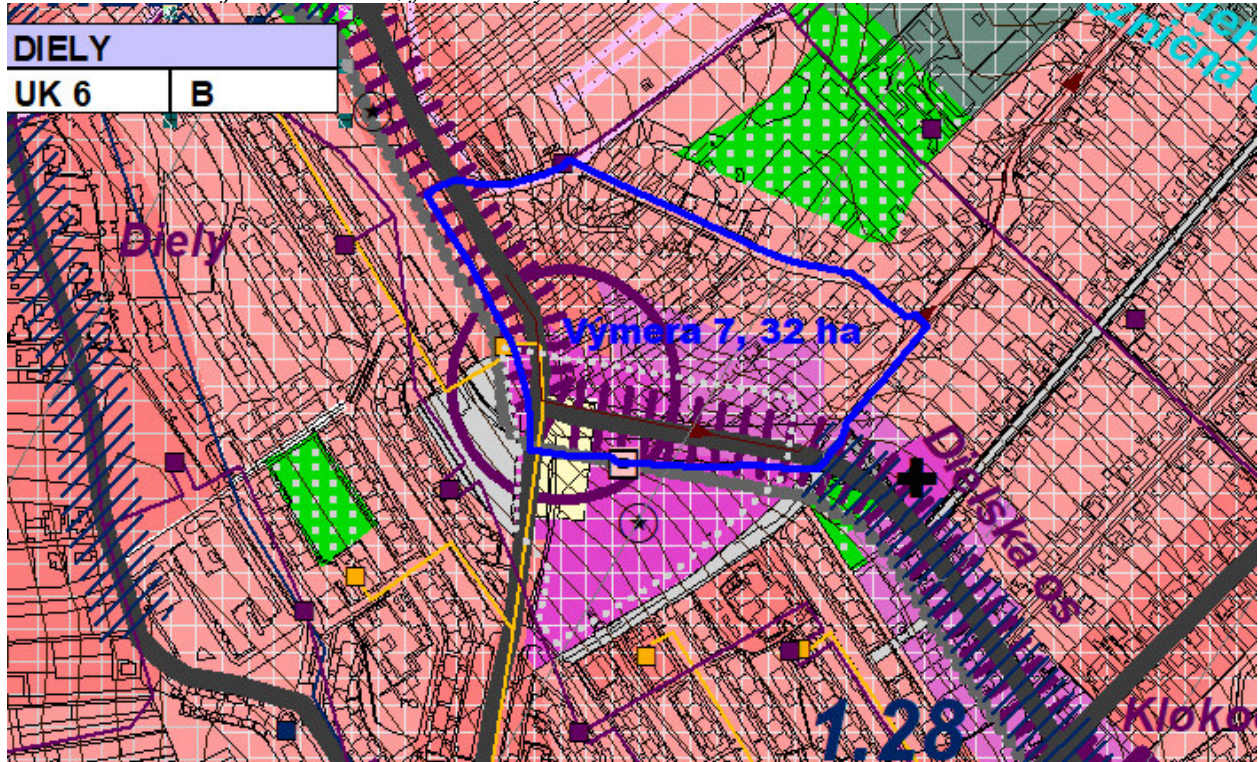
Vzhľadom na svahovitosť pozemkov a prevýšenie miestnej cesty Kmeťovej ulice je pre možnosť stavebného využitia záhrad potrebné vyriešiť prístupovú komunikáciu do územia s návrhom polohy, priestorového a funkčného usporiadania a kapacity verejného technického vybavenia územia.

Obrázok č. 1: záujmové územie pre obstaranie územného plánu zóny, na mapovom podklade ortofoto snímky



Náklady na vypracovanie ÚPD zóny bude znášať žiadateľ so spoluúčasťou Mesta Nitra ako obstarávateľa územnoplánovacej dokumentácie podľa ustanovení zákona č. 200/2022 Z.z. na zabezpečovaní procesu obstarávania predmetnej ÚPD zóny.

obrázok č.2: Záujmové územie, funkčné využitie podľa ÚPNO mesta Nitra



Záujmové územie je z hľadiska územného a funkčného podľa platného ÚPNO mesta Nitra určené pre zástavbu vybavenosti s vytvorením spoločenského priestoru námestia ako súčasť miestneho centra v JZ časti územia, vybavenosti a doplnkovo bývania (V- časť územia), časť plôch pozemkov pre bývanie a doplnkovo vybavenosť (Z- časť územia) a bývanie (s časť územia).

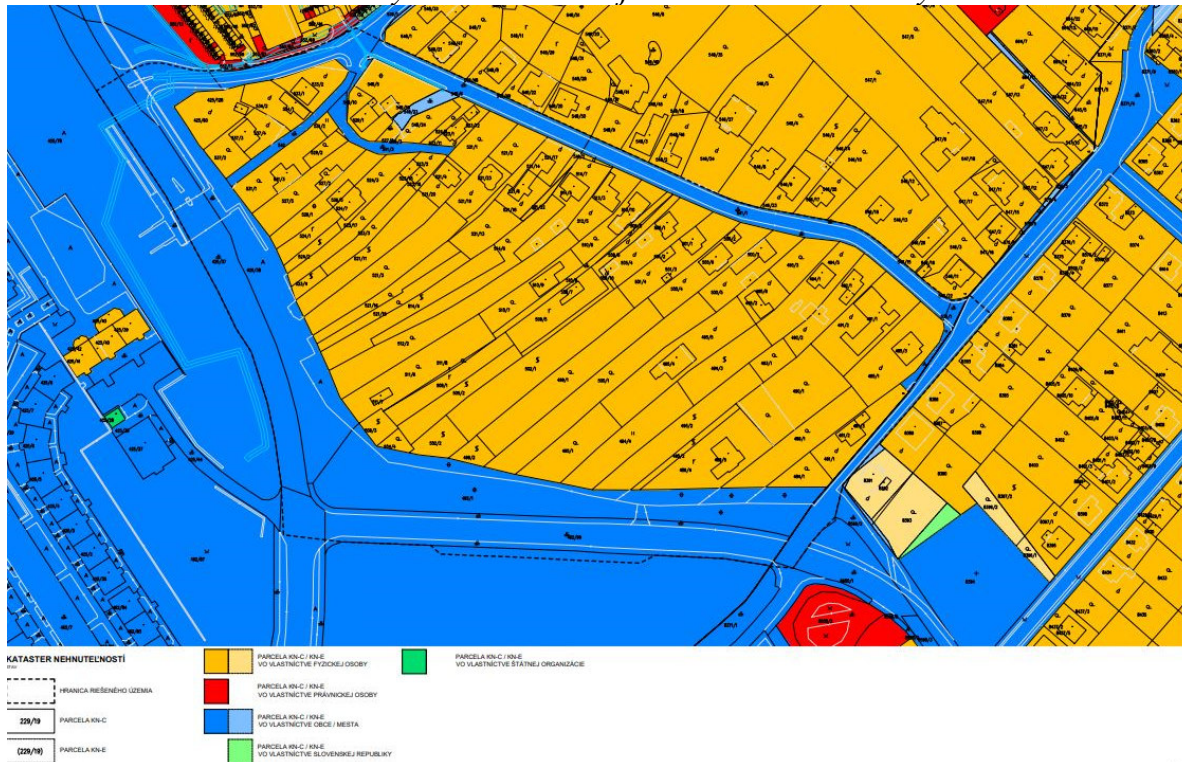
Ďalšie regulatívy podľa územnoplánovacej dokumentácie:

- Priestorové usporiadanie: uličná kompaktná zástavba do 6NP,
- celé územie sa nachádza v ochrannom pásme letiska s výškovým obmedzením stavieb od 240 do 260mm.

Mesto Nitra okrem miestnych ciest je vlastníkom aj časti pozemkov pozdĺž miestnej cesty Kmeťovej ulice parcely registra CKN p.č. 462/1 a p.č. 425/38 v k. ú. Mlynárce, ktoré sčasti tvoria svah, ako súčasť miestnej cesty Kmeťovej ulice. tieto pozemky vo vlastníctve mesta sú pokryté vzrastlou (náletovou) zeleňou, ktorá zároveň plní izolačnú funkciu od miestnej cesty Kmeťovej ulice s funkciou zbernej komunikácie vo vzťahu k existujúcej zástavbe rodinných domov.

Účelom obstarania územnoplánovacej dokumentácie (ÚPD) zóny je zabezpečiť záväzný podklad pre územné rozhodovanie stanovením regulatívov podrobnejšieho funkčného využitia a priestorového usporiadania vymedzeného územia v súlade s urbanistickou koncepciou stanovenou v ÚPNO mesta Nitra v znení neskorších zmien a doplnkov 1 až 6.

Obrázok č.3 Schéma vlastníckych vzťahov v záujmovom území - súčasný stav



Útvar hlavného architekta predložil materiál na prerokovanie komisií pre územné plánovanie architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť, a príslušnému výboru mestskej časti č.5 VMČ č. 5 – Diely, Kynek, Mlynárce, Párovské Háje:

- Komisia pre územné plánovanie architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť pri MZ v Nitre prerokovala materiál dňa 14. 11. 2024. K predloženému materiálu Komisia pre územné plánovanie architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť pri MZ v Nitre prijala uznesenie č. 64/2024 v znení:
„Komisia pre územné plánovanie architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť pri MZ v Nitre
p r e r o k o v a l a
predloženú informáciu útvaru hlavného architekta o zámere obstarania Územného plánu zóny Diely – Sever
s ú h l a s í
s prípravou obstarania Územného plánu zóny Diely – Sever
- VMČ č. 5 – Diely, Kynek, Mlynárce, Párovské Háje, prerokovala materiál dňa 05. 12. 2024. K predloženému materiálu na zasadnutí VMČ č. 5, bolo vydané nasledovné stanovisko v znení:
„VMČ č. 5 – Diely, Kynek, Mlynárce, Párovské Háje
s ú h l a s í

s obstaraním UPNZ Diely centrum Sever, tak, ako to bolo odprezentované na riadnom zasadnutí VMČ konanom 05.12.2024.“

Materiál nebol predložený na zasadnutie Mestskej rady.

DÔVODOVÁ SPRÁVA

Útvar hlavného architekta navrhuje obstaranie územného plánu zóny v záujmovom území vzhľadom na skutočnosť, že v území nie sú jasne definované funkčné vzťahy, priestorové podmienky a dopravné súvislosti. Zároveň sa aktivizujú vlastníci pozemkov, ktorí plánujú využitie pozemkov, čo vytvára priestor pre obstarávateľa územnoplánovacej dokumentácie na dohodu o využití územia formou územného plánu zóny.