

MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	Ing. arch. Peter Mezei, zástupca primátora mesta
Číslo materiálu:	786/2025
Názov materiálu:	Návrh na obstaranie Územného plánu zóny Záhradkárska oblasť Cabajský potok
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:	30. 01. 2025
Dátum vyhotovenia:	14. 01. 2025
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

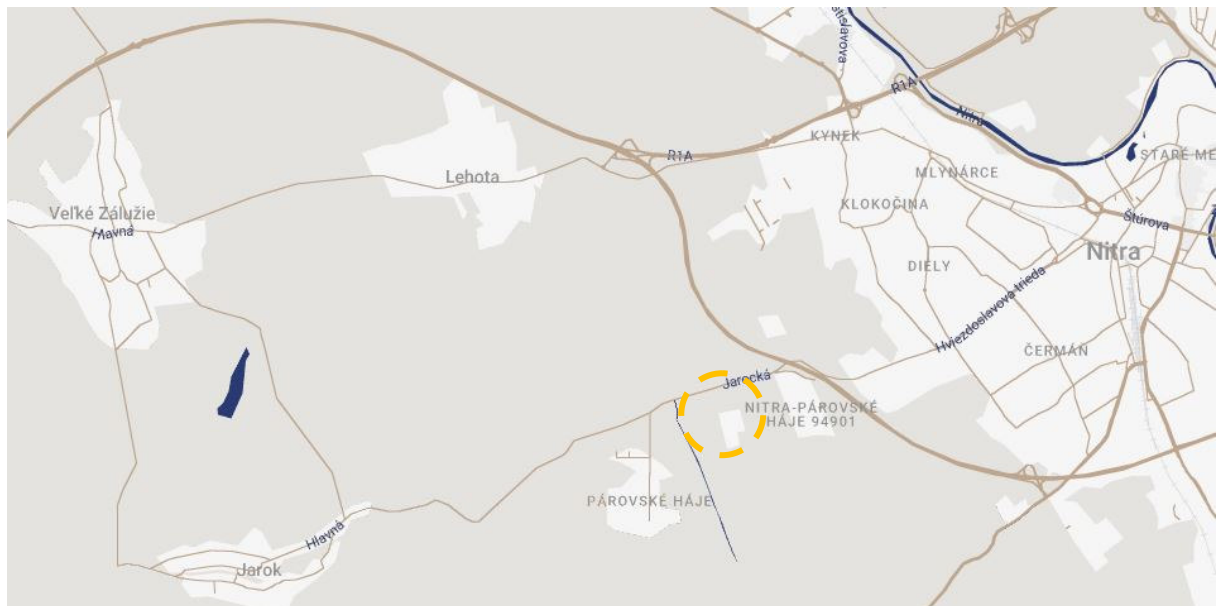
návrh na obstaranie Územného plánu zóny Záhradkárská oblasť Cabajský potok

s c h v a ľ u j e

obstaranie Územného plánu zóny Záhradkárská oblasť Cabajský potok, s podmienkou, že žiadateľ uhradí náklady na obstaranie predmetnej územnoplánovacej dokumentácie zóny.

Návrh na obstaranie Územného plánu zóny Záhradkárska oblasť Cabajský potok

Útvar hlavného architekta eviduje opakovane viaceré požiadavky vlastníkov pozemkov na možnosť realizácie a zlegalizovania existujúcich stavieb, v záhradkárskej lokalite v ku. Párovské Háje, rámcovo graficky zdokumentovaných na obr. č. 1 situácia širšie vzťahy s ponukou úhrady nákladov na obstaranie predmetného Územného plánu zóny Záhradkárska oblasť Cabajský potok (ďalej len ÚPNZ).



Obr. 1 Situácia – širšie vzťahy

Stavby zrealizované na uvedených parcelách (nižšie v lokalite miesta), nie je možné zlegalizovať a zapísať do katastra nehnuteľností, z dôvodu že lokalita je situovaná mimo zastavané územie mesta v súčasnosti s obmedzenou možnosťou výstavby.

Zaujmové územie je situované v PFCelku Cabajský potok, definované ako PFCelok prírodný, sprístupnený ulicou Jarocká, ktorú možno definovať ako Párovsko-hájska os, ktorá s prepája Šúdolské miestne centrum a miestne centrum Párovské Háje s mestským centrom Klokočina. V území sa nachádza prevažne zástavba záhrad s menšími stavbami. Identifikované parcely so žiadosťou:

3738/47, 3738/48, 3738/49, 3738/50, 3738/51, 3738/52, 3738/53, 3738/54, 3738/55, 3738/56, 3738/57, 3738/58, 3738/59, 3738/60, 3738/61, 3738/62, 3738/63, 3738/64, 3738/65, 3738/66, 3738/67, 3738/68, 3738/69, 3738/70, 3738/71, 3738/72, 3738/73, 3738/74, 3738/75, 3738/76, 3738/77, 3738/78, 3738/79, 3738/80, 3738/82, 3738/94, 3738/119, 3738/95, 3738/183, 3738/185, 3738/186

Záujmové územie nie je zatiaľ presne určené hranicou, no nosná časť riešeného územia je zobrazená v obrazovej prílohe č.2, s rozlohou cca **4,55 ha**. Uvedená plocha vyčísluje aktuálne rozlohu parcel žiadateľov, **a pre potreby spracovania ÚPNZ môže byť hranica záujmového územia korigovaná a rozšírená** na podklade prieskumov a rozborov.

Záujmové územie je z hľadiska územného a funkčného podľa platného ÚPNO mesta Nitra určené ako produkčná vegetácia s významnou a ekostabilizačnou alebo environmentálnou funkciou (záhradkárske osady).



Obr. 2 Situácia širšie vzťahy – s vyznačením územia

Účelom obstarania ÚPNZ je zabezpečiť udržateľný záväzný podklad pre rozhodovanie o spôsobe dostavby územia stanovením regulatívov podrobnejšieho funkčného využitia a priestorového usporiadania vymedzeného disponibilného, stanoviť polohu a parametre verejných priestorov, napojenie územia na verejné technické vybavenie územia v súlade s urbanistickou koncepciou stanovenou v ÚPNO mesta Nitra v znení neskorších zmien a doplnkov.

PREROKOVANIE NÁVRHU NA OBSTARANIE ÚPNZ:

Útvar hlavného architekta predložil materiál na prerokovanie príslušnému výboru mestskej časti VMČ č. 5 – Diely, Kynek, Mlynárce, Párovské Háje. VMČ prerokoval materiál dňa 05. 12. 2024. K predloženému materiálu, bolo vydané nasledovné stanovisko v znení:

- VMČ č. 5 – Diely, Kynek, Mlynárce, Párovské Háje
s ú h l a s í
s obstaraním ÚPNZ „Záhradkárska oblasť Cabajský potok“, tak, ako to bolo odprezentované na riadnom zasadnutí VMČ konanom 05.12.2024.

Materiál bol prerokovaný na zasadnutí Komisie pre územné plánovanie architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť pri MZ v Nitre dňa 11. 12. 2024.

- Komisia pre územné plánovanie architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť pri MZ v Nitre prijala k danému uznesenie č. 70/2024.

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
informatívnu správu ÚHA o zámere obstarania ÚPNZ „Záhradkárska oblasť Cabajský potok“
s ú h l a s í
s prípravou obstarania ÚPNZ „Záhradkárska oblasť Cabajský potok“.

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.