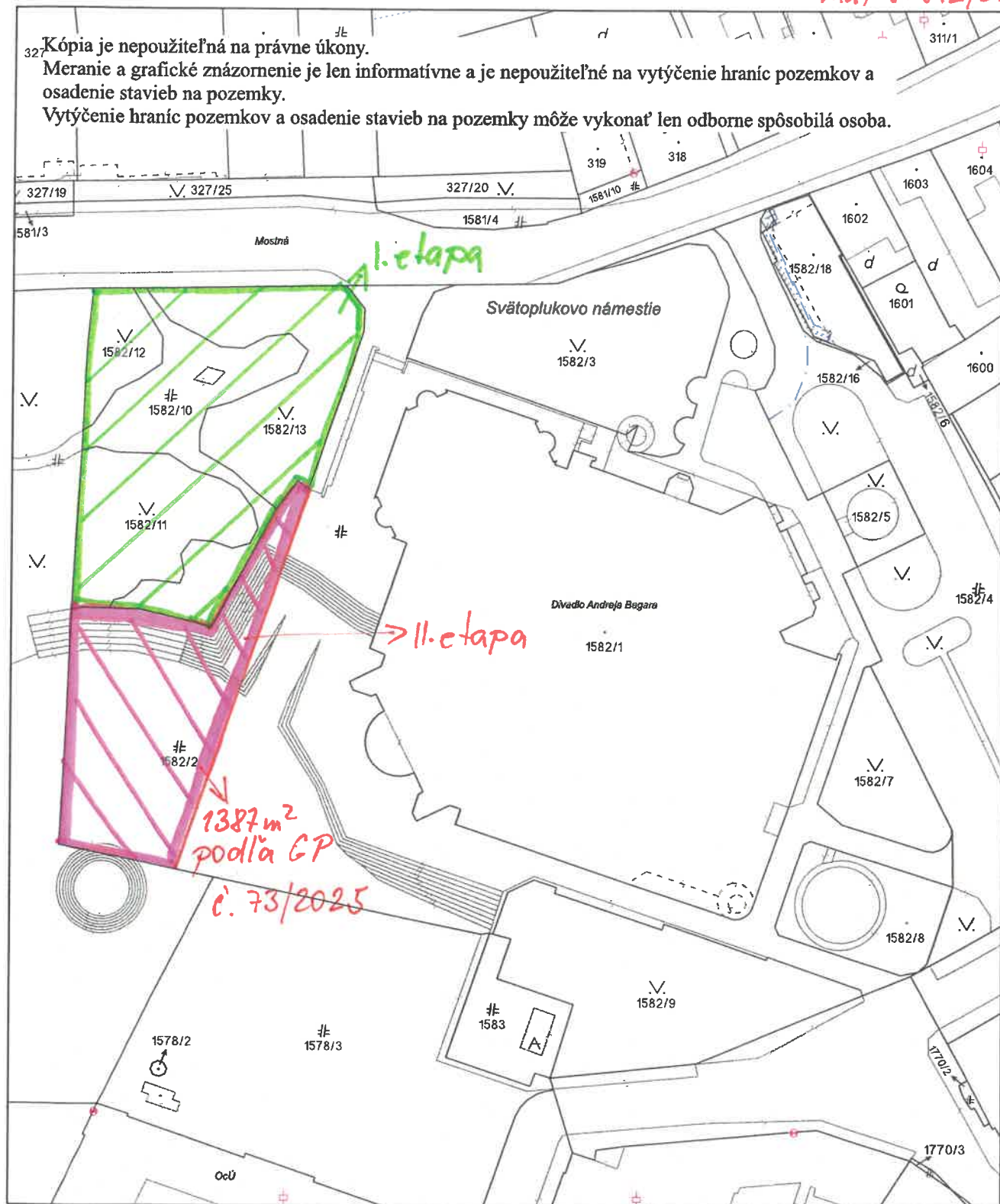
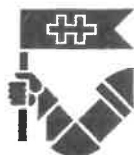


mat. č. 892/2025



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Nitra	Nitra	Nitra
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 1582/2		
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia 9. 4. 2025 12:34:14			
Údaje platné k 8. 4. 2025 18:00:00			



Mesto
Nitra

Mestský úrad Nitra
Útvar hlavného architekta

Mestský úrad
Štefánikova trieda 60
950 06 Nitra

037 / 65 02 111
0911 / 990 256
podatelna@msunitra.sk

č.j. 60/20

Odbor majetku
MsÚ Nitra

TU!

Váš list číslo/zo dňa	Spisové číslo	Interné označenie	Vybavuje/linka	V Nitre dňa
31.01.2025 41ú/1460/2025/OM	2451/2025	SVA6	Ing. arch. Kondrla/207	17.02.2025

MsÚ v Nitre, Útvar hlavného architekta na základe predloženej žiadosti o vyjadrenie k ponuke Úradu Nitrianskeho samosprávneho kraja, Odboru majetku a investícií o odkúpenie pozemkov vo vlastníctve Nitrianskeho samosprávneho kraja, Rázusova 2A, 949 01 Nitra v správe Divadla Andreja Bagara, Svätoplukovo námestie 4, 950 53 Nitra nachádzajúcich sa v **katastrálnom území Nitra C KN parc. č. 1580/10, 1582/11, 1582/12, 1582/13** uplatňujúc verejné záujmy chránené osobitnými predpismi vydáva:

VYJADRENIE

ÚTVAR HLAVNÉHO ARCHITEKTA P O D P O R U J E ODKÚPENIE POZEMKOV „C“ KN parc. č. 1582/10, 1582/11, 1582/12, 1582/13 v katastrálnom území Nitra VO VLASTNÍCTVE NSK VZĽADOM NA SKUTOČNOSŤ ŽE PREDMETNÉ PARCELY SÚ DOTKUTÉ VPS D 26

Odôvodnenie:

Podľa Územného plánu centrálnej mestskej zóny mesta Nitry (ďalej ako „UPN CMZ“) schváleného Mestským zastupiteľstvom v Nitre, uznesením č. 59/2013-MZ zo dňa 14.03.2013 a neskorších zmien a doplnkov UPN CMZ a Všeobecne záväzné nariadenie mesta Nitry č. 14/2007, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre v znení dodatku č. 1 a č. 2. pre parcely zapísané v katastri nehnuteľností v registri „C“ **KN parc. č. 1582/10, 1582/11, 1582/12, 1582/13 v katastrálnom území Nitra, (ďalej pozemok)** platia nasledovné regulatívy:

UPN CMZ určuje zastavané územie:

Regulácia umiestnenia pozemku:

- **pozemok je v zastavanom území mesta**

UPN CMZ ustanovuje zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia a ostatné regulácie a limity:

Regulácia priestorového usporiadania:

- **podmienečne zastavateľné plochy**

Regulácia funkčného využívania:

- **podmienečne zastavateľné plochy**

UPN CMZ ustanovuje plochy pre verejnoprospešné stavby, na vykonanie asanácie a pre chránené časti krajiny:

Regulácia Verejno-prospešných stavieb (ďalej ako „VPS“):

- **pozemok je dotknutý verejno-prospešnou stavbou VPS D26 Realizácia podzemného viacúrovňového parkovacieho objektu na Svätoplukovom námestí s prístupom z Mostnej ulice integrovaného v podzemí stavebných blokov na námestí**

Regulačný list zo záväznej časti UPN CMZ je samostatnou prílohou.

Poznámka:

Na pozemkoch vymedzených ako podmiennečne zastavateľné plochy je podmienená stavebná činnosť preukázaním vhodnosti funkčného a stavebného spôsobu využitia pozemkov spracovaním variantného územnoplánovacieho podkladu – urbanistickej štúdie zdokumentujúcej funkčné, urbanisticko-architektonické, dopravno – prevádzkové a objemové riešenie konkrétneho zámeru v rozsahu celého vymedzeného priestoru. Urbanistická štúdia po predchádzajúcom odsúhlasení mestom Nitra a orgánom pamiatkovej starostlivosti bude podkladom pre územné rozhodnutie.

Na pozemkoch vymedzených ako podmiennečne zastavateľné plochy je stanovený regulatív výšky zástavby určený počtom nadzemných podlaží smerný. Regulatívy stavebnej a uličnej čiary sú záväzné.

MESTO NITRA
MESTSKÝ ÚRAD V NITRE

- 34 -

Ing. arch. Milan Csanda

Hlavný architekt mesta Nitra

60. ÚPČ - Svätoplukovo 2 (ulica)
Funkčné regulatívny zástavby
Súčasná funkčné využitie zástavby
• vybavenosť komerčná a nekomerčná
Pripustné funkčné využitie zástavby
• vybavenosť komerčná a nekomerčná
• bývanie v polyfunkčnej s vybavenosťou - doplnková funkcia
Nepripustné funkčné využitie zástavby
• výroba a veľkoobchodná vybavenosť zariadenia
• bývanie vo forme IBV
Poznámky k funkčnému využitiu zástavby
• doplnkové bývanie vo vyšších podlažiach od 3.NP
• charakter prevádzok vybavenosť podlaží obmedzenej dopravnej obsluhy - špecifický režim pešej zóny
• na nezastavané plochy umiestniť verejnú parkovacie garáže integrované v zástavbe vybavenosti s prístupom z Mestnej ulice
Priestorové regulatívny zástavby
Súčasná priestorové podmienky zástavby
• solitérna zástavba strednopodlažná
• nezastavané parcely
Navrhované priestorové požiadavky na zástavbu
• zástavba Intenzívna strednopodlažná
• vytvoriť zástavbu okolo divadla v navrhovanej stavebnej čiare
• koeficient zastavanosti pozemkov max. 0,8 (80%) v polyfunkčnej a bývaním - 1,0 na pozemkoch vybavenosti
Poznámky k priestorovým podmienkam zástavby
• pre koeficient zastavanosti do 0,8 vymedziť plochy pre zeleň na stavebnej parcele v podlaží min. 15% z plochy parcely
• pre koeficient zastavanosti 0,8-1,0 integrovať zeleň do stavby a na stavebnú parcelu v podlaží min. 30% z pódor, plochy síreň
• izbová rezerva pre zástavbu - podmienená zastavaná plocha
• dostavbou a novou zástavbou vytvoriť uličný priestor - vstupná ulica do námestia
Funkčné regulatívny verejného priestoru
Súčasná funkčné využitie verejného priestoru
• pešie priestranstvo a verejná zeleň
Pripustné funkčné využitie verejného priestoru
• ulica s prístupom pešiu pohybu a spoločenského pobytu - vstupný spoločenský priestor do námestia a centra mesta
• komerčné a spoločenské aktivity
Poznámky k funkčnému využitiu verejného priestoru
• doprava obmedzená na núžnú obsluhu priestoru a prístup k objektom - dopravný prístup určený osobitným režimom
• priestor je súčasťou systému pešej zóny centra mesta
• integrovať prvky linovej stromovej zelene do priestoru ulice
Priestorové regulatívny verejného priestoru
Požadované parametre verejného priestoru
• rešpektovať vymedzenú stavebnú čiaru
Technické vybavenie verejného priestoru
• v rámci prestavby námestia a prístupovej ulice prehodnotiť stavebný a technický stav podzemných rozvodov sietí a riešiť ich rekonštrukciu
Regulatívne limity zástavby a verejného priestoru
• priestory pre parkovanie vozidiel viazaných na prevádzku vybavenosti a doplnkové bývanie riešiť v rámci blokovej zástavby
• eliminovať monumentálne pôsobenie objektu divadla jeho začlenením do kompaktnej zástavby
• pri formovaní zástavby rešpektovať priestorový kuža J4 na navrhovanú siluetu dominantu v priestore námestia
• podmienená zastavaná plocha v priestore námestia a okolo divadla - podmienená komplexným konceptným riešením celého bloku
• verejnoprospešná sč. 22 (VPS 202) - realizácia podzemného vjadrového parkovacieho objektu integrovaného v prevádzke vybavenosti s prístupom z Mestnej ulice
• pre zástavbu je prístupný ekvivalentný uhlí zatienenia do 42°
Všeobecné poznámky a informácie
• výškové obmedzenia vyplývajúce z ochranných pásiem letiska Nitra
• územia v Pamiatkovej zóne
• údaje majú informatívny a smerný charakter



Odbor majetku
MsÚ Nitra
TUI

Váš list číslo/zo dňa	Spisové číslo	Interné označenie	Vybavuje/linka	V Nitre dňa
25.03.2025	6400/2025	SVA8	Ing. arch. Kondrla/207	26.03.2025
115Ú/1460/2025/OM				

MsÚ v Nitre, Útvar hlavného architekta na základe preloženej žiadosti uplatňujúcej verejné záujmy chránené osobitnými predpismi vydáva:

ÚZEMNOPLÁNOVACIU INFORMÁCIU

Podľa Územného plánu centrálnej mestskej zóny mesta Nitry (ďalej ako „UPN CMZ“) schváleného Mestským zastupiteľstvom v Nitre, uznesením č. 59/2013-MZ zo dňa 14.03.2013 a neskorších zmien a doplnkov UPN CMZ a Všeobecne záväzné nariadenie mesta Nitry č. 14/2007, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre v znení dodatku č. 1 a č. 2. pre parcely zapísané v katastri nehnuteľností v registri C č. **1582/2, 1582/10, 1582/11, 1582/12, 1582/13 v katastrálnom území Nitra** (ďalej pozemok) platia nasledovné regulatívy:

UPN CMZ určuje zastavané územie:

Regulácia umiestnenia pozemku:

- **v zastavanom území**

UPN CMZ ustanovuje zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia a ostatné regulácie a limity:

Regulácia priestorového usporiadania:

podmienečne zastavateľné plochy

Regulácia funkčného využívania:

- **podmienečne zastavateľné plochy**

UPN CMZ ustanovuje plochy pre verejnoprospešné stavby, na vykonanie asanácie a pre chránené časti krajiny:

Regulácia Verejno-prospešných stavieb (ďalej ako „VPS“):

- **pozemok je dotknutý verejno-prospešnou stavbou VPS D26 Realizácia podzemného viacúrovňového parkovacieho objektu na Svätoplukovom námestí s prístupom z Mostnej ulice integrovaného v podzemí stavebných blokov na námestí**

Regulačný list zo záväznej časti UPN CMZ je samostatnou prílohou.

Poznámka:

Na pozemkoch vymedzených ako podmienečne zastavateľné plochy je podmienená stavebná činnosť preukázaním vhodnosti funkčného a stavebného spôsobu využitia pozemkov spracovaním variantného územnoplánovacieho podkladu – urbanistickej štúdie zdokumentujúcej funkčné, urbanisticko-architektonické, dopravné – prevádzkové a objemové riešenie konkrétneho zámeru v rozsahu celého vymedzeného priestoru. Urbanistická štúdia po predchádzajúcom odsúhlasení mestom Nitra a orgánom pamiatkovej starostlivosti bude podkladom pre územné rozhodnutie.

Územnoplánovacia informácia nenahrádza stanoviská, posúdenia a vyjadrenia dotknutých orgánov, ktoré vyplývajú z osobitných predpisov. Rovnako nenahrádza preskúmanie dokladov o vlastníckom práve stavebníka k dopytovaným parcelám. Tento výpis nie je vyjadrením k územnému konaniu alebo ku konaniu k získaniu stavebného povolenia.

Územnoplánovacia informácia platí po dobu maximálne jedného roka odo dňa jej vydania, a však nie dlhšie ako do schválenia novej územnoplánovacej dokumentácie alebo jej zmien a doplnkov, na základe ktorých bola vydaná.

Poučenie:

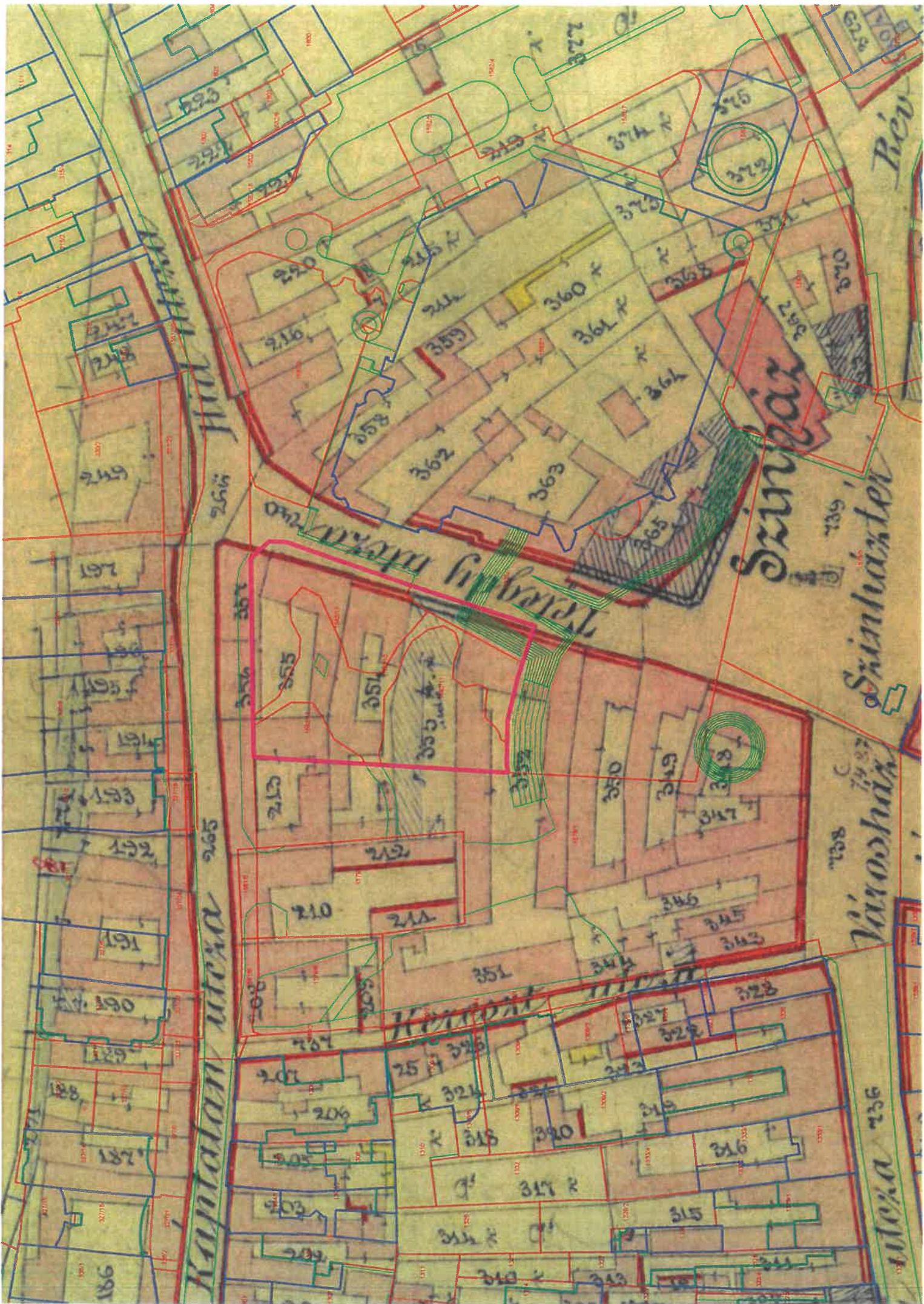
Územnoplánovacia informácia sa nevydáva v súvislosti s umiestnením alebo povolením navrhovanej stavby a nie je záväzným stanoviskom podľa §24 ods. 3 až 5, ods. 9 až 12, §40a ods. 1, 4 a 6, §40b a §40c, zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v platnom znení.

MESTO NITRA
MESTSKÝ ÚRAD V NITRE

Ing. arch. Milan Csanda
Hlavný architekt mesta Nitra



60. ÚPČ - Svätoplukovo 2 (ulica)	
Funkčné regulatívny zástavby	
Súčasná funkčná využitia zástavby	výstavba komerčná a nekomerčná
Pripravené funkčné využitia zástavby	- výstavba komerčná a nekomerčná - bývanie v polyfunkčnej výstavbe - doplnková funkcia
Nepripravené funkčné využitia zástavby	- výstavba veľkoprojektového bytového zariadenia - bývanie vo forme IBV
Poznámky k funkčnému využitiu zástavby	- doplnkové bývanie vo výškach podlaží od 3.NP - charakteristika výstavby podlaží obmedzenej dopravného obvodu - špecifický režim pešej zóny - na nezasťavaných plochách umiestniť verejné parkovacie garáže integrované v zástavbe výstavby s prístupom z Mostnej ulice
Priestorové regulatívny zástavby	
Súčasná priestorová podmienky zástavby	- solitná zástavba stredopodlažná - nezasťavaná parcela
Navrhované priestorové požiadavky na zástavbu	- zástavba intenzívna stredopodlažná - výtvor zástavby okolo dvoráka v navrhovanej stavebnej časti - koefficient zastavanosti pozemkov max. 0,8 (80%) v polyfunkčnej výstavbe - 1,0 na pozemkoch výstavby •
Poznámky k priestorovým podmienkam zástavby	- pre koefficient zastavanosti do 0,8 výmiera plochy pre zeleň na stavebnej parcele v podiele min. 15% z plochy parcely - pre koefficient zastavanosti 0,8 - 1,0 integrovať zeleň do stavby a na stavebnú parcelu v podiele min. 30% z pôdorysu parcely - územná rezerva pre zástavbu - podmienka zastavanosti plochy - dostavbou a novou zástavbou vytvoriť účinný priestor - vstupnú ulicu do námestia
Funkčné regulatívny verejného priestoru	
Súčasná funkčná využitia verejného priestoru	pešia prechádzka a verejná zeleň
Pripravené funkčné využitia verejného priestoru	- ulica s prístupom pešieho pohybu a spoločenského pobytu - vstupný spoločenský priestor do námestia a centra mesta - komerčná a spoločenská aktivita
Poznámky k funkčnému využitiu verejného priestoru	- oprava obmedzená na nútnu oblasť priestoru a prístup k objektom - dopravný prístup určený osobitným režimom - prístup je súčasťou systému pešej zóny centra mesta - integrácia prvky liniového stromovej zelene do priestoru ulice
Priestorové regulatívny verejného priestoru	
Požadované parametre verejného priestoru	rešpektovať vymedzenú stavebnú čiaru
Technické vybavenie verejného priestoru	v rámci prístupov námestia a prístupovej ulice prehodnotiť stavebný a technický stav podzemných rozvodov sešl a riešiť ich rekonštrukciu
Regulatívne limity zástavby a verejného priestoru	
Priestory pre parkovanie vozidiel viazaných na prevádzku výstavby a doplnkové bývanie rešl v rámci blokové zástavby	
eliminovať monumentálne pôsobenie objektu dvoráka jeho začlenením do kompaktného zástavby	
pri formovaní zástavby rešpektovať priestorový kužal, ak na navrhovanú sústavu dominanta v priestore námestia	
podmienka zastavanosti plochy v priestore námestia a okolo dvoráka - podmienená komplexným konceptným riešením celého bloku	
verejnoprospešná stavba 4.22 (VPS D28) - realizácia podzemného viacrozmerného parkovacieho objektu integrovaného v prevádzke výstavby s prístupom z Mostnej ulice	
pre zástavbu je prístupný ekvivalentný úhrn zelenosti do 42°	
Všeobecné poznámky a informácie	
výškové obmedzenia vyplývajúce z ochranných pásem lúče Nitra	
územie v funkčnej zóne	
údaje majú informatívny a smerný charakter	



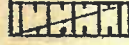
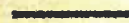
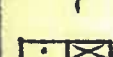
GRAFICKÝ PASPORT

MESTSKÁ ČASŤ: I STARÉ MESTO

ULICA: SVÄTOPLUKOVO NÁMESTIE

SITUÁCIA M 1:1000

LEGENDA :

	CHODNÍKY A VSTUPY
	KOMUNIKAČNÁ ZELEŇ
	HRANICA POZEMKU
	ULIČNÉ VPUSTE
	POKLOPY ŠACHIET
	HYDRANTY, ŠÚPATKA
	ZVISLÉ DOPRAVNÉ ZNAČKY
	VODOROVNÉ DOPRAVNÉ ZNAČKY
	SVAHY NÁSYPOV A ZÁREZOV
	SPEVNEŇENÉ PRIEKOPY A RIGOLY
	NESPEVNEŇENÉ PRIEKOPY
	OPORNÉ A ZÁRUBNÉ MÚRY
	CESTNÉ ZVODIDLO
	CESTNÉ ZÁBRADLIE
	CESTNÁ KANALIZÁCIA
	CESTNÉ SVIETIDLÁ VO
	CESTNÉ SVIETIDLÁ NA STĽPOCH NN
	PARKOVÉ SVIETIDLÁ VO
	STOŽIAR CSS
	OBJEKTY NA CESTNOM POZEMKU

ZHOTOVITEĽ: FIRMA LEMUS

03/1993

