



ZMENY A DOPLNKY č.7

doplnkový materiál:

grafické zobrazenie pre ZÁVÄZNÉ REGULATÍVY
FUNKČNÉHO A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA

Závazná časť Územného plánu mesta Nitra sa mení a dopĺňa takto:

v časti I. Záväzné regulatívy funkčného a priestorového usporiadania územia sa v bode 1.15 dopĺňa znenie takto:

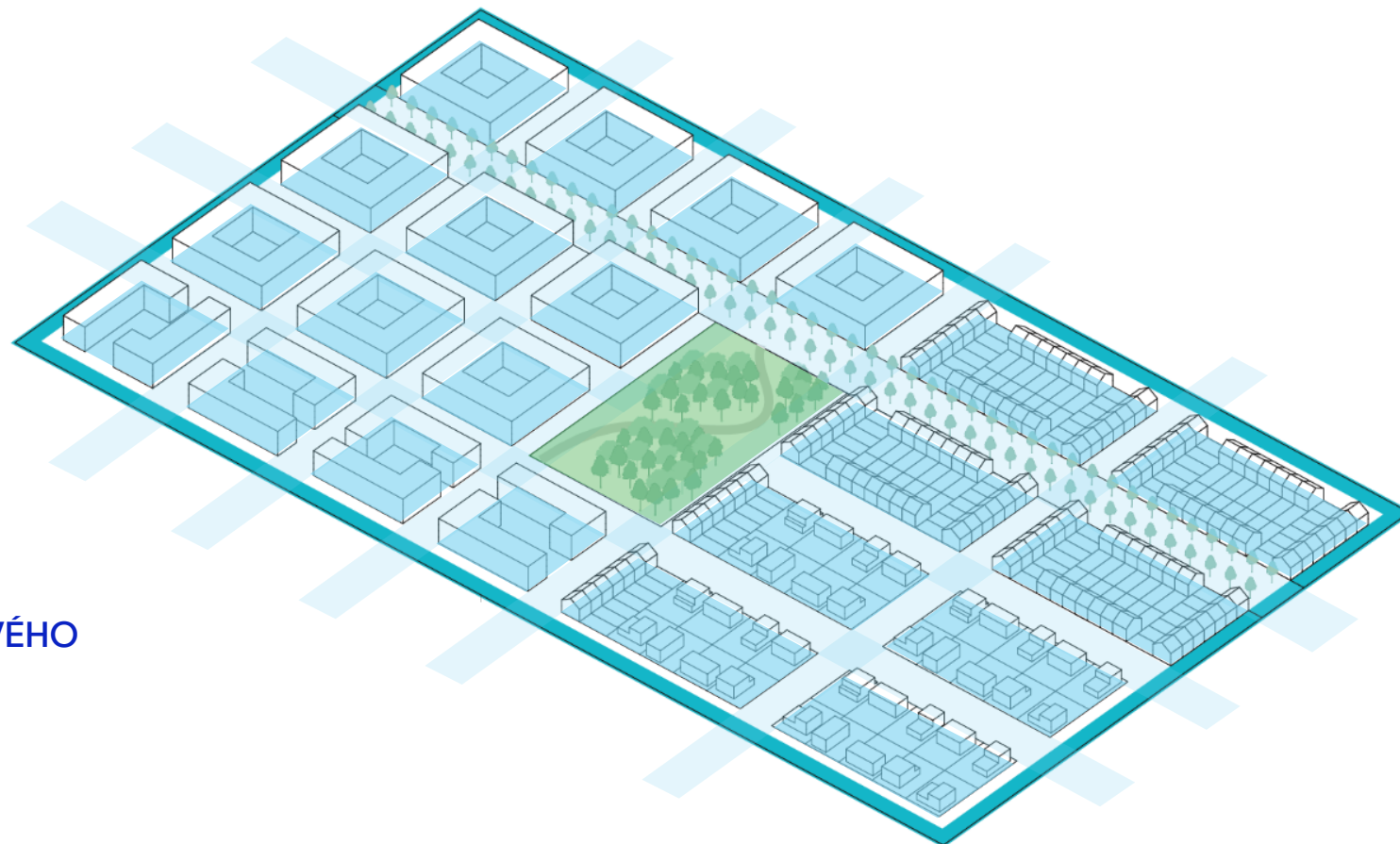
- **Grafická časť výkres č. 04 – komplexný návrh ÚPN mesta Nitry, vrátane zmien a doplnkov, je v plnom rozsahu záväzná. Grafická časť výkresu č. 03c – priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia – časť verejné dopravné vybavenie je záväzná v rozsahu prvkov vyznačených v legende ako záväzná časť a záväzná časť pre priestorové usporiadanie verejného priestranstva.**

a za bodom 1.15 dopĺňa bod 1.15.1 v znení takto:

- **Pre územie na ktoré je schválený územný plán zóny sa rozvoj a stavebná činnosť riadi na základe záväznej časti príslušného územného plánu zóny.**

v oblasti podrobnej regulácie sa za bodom 1.17 dopĺňajú body v znení textu: (viď nižšie v prezentácií jednotlivé regulatívy pre príslušné typy pozemku)





**ZÁVÄZNÉ REGULATÍVY
FUNKČNÉHO A PRIESTOROVÉHO
USPORIADANIA ÚZEMIA**
podrobná regulácia územia mesta

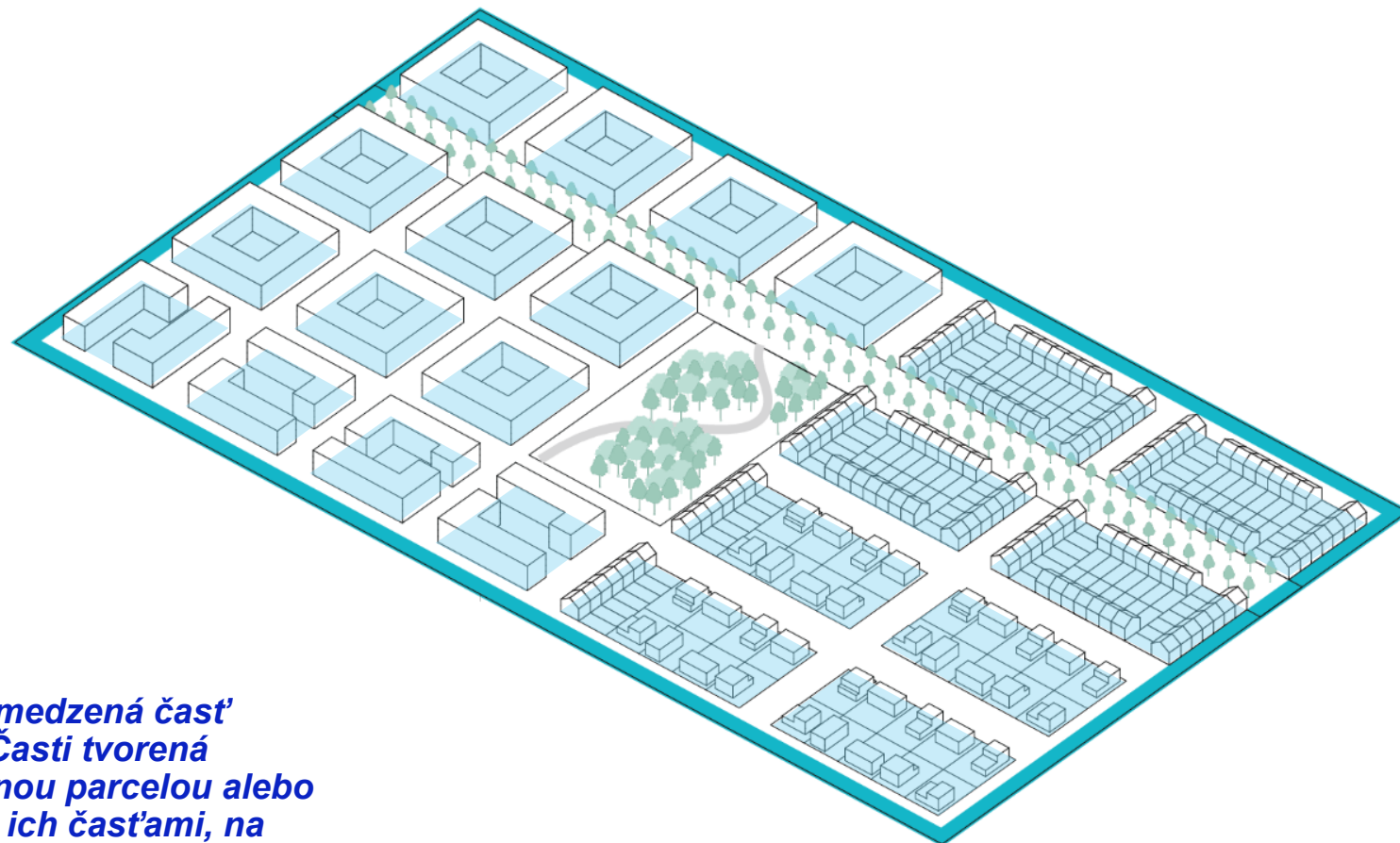
A/ Pozemok podľa významu, účelu a využitia je:

- **stavebný pozemok / SP**
- **pozemok verejného priestoru (priestranstva) / PP**
- **pozemok vodstva a vegetácie / VV**

B/ Jedným zámerom môže súčasne vznikáť viacero pozemkov.

C/ V prípade ak sa zámer umiestňuje na pozemok, ktorý vznikol rozdelením iného pozemku po 31.12.2024, predmetom posudzovania sú všetky takéto pozemky podľa ich účelu.





“ Stavebný pozemok je vymedzená časť územia PFCelku alebo PFČasti tvorená časťou jednej parcely, jednou parcelou alebo viacerými parcelami alebo ich časťami, na ktorý sa zámerom umiestňuje budova alebo sa na ňom budova nachádza.“

- Stavebný pozemok / SP
- Regulatív priestorového usporiadania
- Regulatív funkčného využitia
- Regulatív zastavanosti
- Regulatív vegetačných plôch
- Regulatív odstupových vzdialeností

- Regulatív výšky zástavby
- Regulatív oplozenia
- Regulatív stavebnej čiary
- Regulatív polohy
- Regulatív farebnosti budov

regulatív priestorového usporiadania SP

...schémy

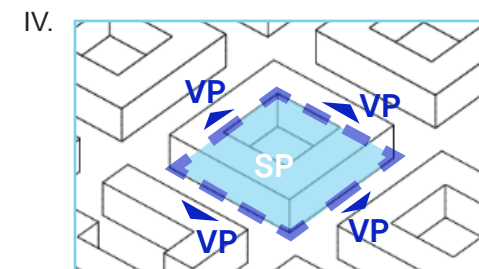
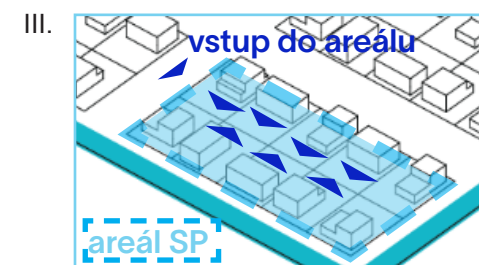
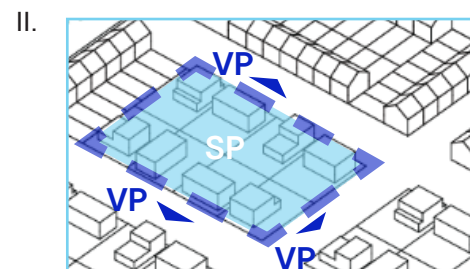
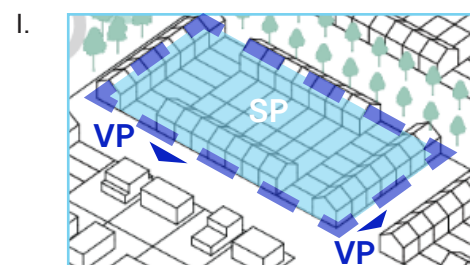
Určuje prípustný typ zástavby na SP, pričom iné priestorové usporiadanie je neprípustné. Regulatív priestorového usporiadania SP je určený vo výkrese č. 4 Komplexný návrh:

- I. Zástavba uličná kompaktná
- II. Zástavba uličná voľná
- III. Zástavba areálová
- IV. Solitérna zástavba

bližšia špecifikácia:

- I. budova a doplnkové stavby v rámci jedného stavebného pozemku môžu byť umiestnené po celej šírke pozemku v polohe uličnej čiary a hlavné fasády budov musia byť orientované k pozemku verejného priestranstva

- II. budova a doplnkové stavby v rámci jedného stavebného pozemku nesmú byť umiestnené po celej šírke pozemku v polohe uličnej čiary a hlavné fasády budov musia byť orientované k pozemku verejného priestranstva
- III. budova alebo budovy a doplnkové stavby so súvisiacim prevádzkovým režimom v rámci jedného rozľahlejšieho stavebného pozemku môžu byť umiestnené a orientované k vnútorným, areálovým (neverejným) plochám
- IV. zástavba kde celú plochu stavebného pozemku tvorí budova alebo iná stavba a stavebný pozemok po celom svojom obvode susedí s pozemkami verejného priestoru alebo pozemkami vodstva a vegetácie



- Stavebný pozemok / SP
- Regulatív priestorového usporiadania
- Regulatív funkčného využitia
- Regulatív zastavanosti
- Regulatív vegetačných plôch
- Regulatív odstupových vzdialeností

- Regulatív výšky zástavby
- Regulatív oplozenia
- Regulatív stavebnej čiary
- Regulatív polohy
- Regulatív farebnosti budov

Určuje prípustné funkčné využitie SP, pričom iné funkčné využitie je neprípustné. Regulatív je určený vo výkrese č.4 Komplexný návrh:

- I. Zástavba bývania
- II. Zástavba bývania a/alebo základnej vybavenosti
- III. Zástavba vybavenosti a/alebo bývania
- IV. Zástavba vybavenosti
- V. Zástavba vyššej vybavenosti a/alebo extenzívnej výroby
- VI. Zástavba výroby

Zástavba pre funkciu bývania, zástavba pre funkciu vybavenosti a zástavba pre

funkciu výroby sú na vymedzenej ploche zástavby stavebných pozemkov určené iba pre uvedené funkcie, umiestnenie doplnkovej funkcie je prípustné iba po posúdení a schválení jednotlivého zámeru v súlade s legislatívnymi podmienkami.

bližšia špecifikácia:

- I. zástavba určená pre trvalé bývanie a dlhodobé bývanie. Za dlhodobé bývanie sa považuje nájomné bývanie, apartmánové bývanie a iná obdoba bývania.
- II. Jedná sa o kombináciu zástavby bývania a základnej vybavenosti, pričom na pozemku je možné umiestniť kombináciu uvedených funkcií ale-

bo je možné uvedené funkcie umiestniť aj jednotlivo. Zástavba základnej vybavenosti nesmie svojou prevádzkou ovplyvňovať zástavbu bývania a to aj v prípade, že zástavba bývania sa na pozemku neuplatňuje.

- III. Jedná sa o kombináciu zástavby základnej alebo vyššej vybavenosti a bývania, pričom na pozemku je možné umiestniť kombináciu uvedených funkcií alebo je možné uvedené funkcie umiestniť aj jednotlivo. Zástavba bývania musí rešpektovať umiestnenie v prostredí kde môže byť negatívne ovplyvňovaná zástavbou vybavenosti.
- IV. Zástavba základnej alebo vyššej

vybavenosti

- V. Jedná sa o kombináciu zástavby vyššej vybavenosti a extenzívnej výroby, na pozemku je možné umiestniť kombináciu uvedených funkcií alebo je možné uvedené funkcie umiestniť aj jednotlivo. Na pozemku nesmie byť umiestnená zástavba základnej vybavenosti. Za zástavbu extenzívnej výroby sa považuje len taká zástavba, ktorá nepodlieha zisťovaciemu a/alebo povinnému hodnoteniu posudzovania vplyvov na životné prostredie podľa príslušného zákona.
- VI. Zástavba s účelom extenzívnej alebo intenzívnej výroby

- Stavebný pozemok / SP
- Regulatív priestorového usporiadania
- Regulatív funkčného využitia
- Regulatív zastavanosti
- Regulatív vegetačných plôch
- Regulatív odstupových vzdialeností

- Regulatív výšky zástavby
- Regulatív oplozenia
- Regulatív stavebnej čiary
- Regulatív polohy
- Regulatív farebnosti budov

regulatív zastavanosti SP

Regulatív je max. percentuálny podiel zastavanej plochy budov voči celkovej ploche SP. Regulatív je určený podľa príslušnosti SP k PFCelku a podľa regulatívu priestorového usporiadania pre funkčné využitie bývanie (min. 60% podlaž-ných plôch určených pre bývanie) a za lomítkom pre ostatné funkčné využitia. Na územiach mestskej pamiatkovej rezervácie, pamiatkovej zóny, ochranného pásma mestskej pamiatkovej rezervácie a na národných kultúrnych pamiatkach, nachádzajúcich sa v rámci PFCelkov regulatív zastavanosti platí ak nie je v rozpore s rozsahom objemového členenia nehnuteľnosti, ktorý určuje vecne a miestne príslušný orgán štátnej správy na ochranu pamiatkového fondu.

Pri stavebných pozemkoch, kde podľa evidencie v katastri nehnuteľností k dátumu 1.1.2025 bola zastavanosť vyššia ako stanovený regulatív zastavanosti sa za regulatív zastavanosti považuje zastavanosť pozemku k 1.1.2025.

Prvou hodnotou (pred lomítkom) sa rozumie percentuálny podiel pre bývanie z celého pozemku a druhou hodnotou (za lomítkom) sa rozumie percentuálny podiel z celého pozemku pre ostatné funkčné využitie (viď. oddiel I bod 1.17.4 a Komplexný výkres).

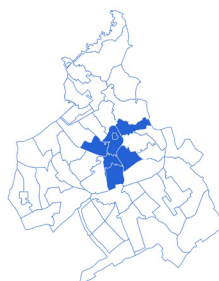
Agrokomplex, Dolné mesto, Horné mesto, Kalvária, Martinský vrch, Nové mesto, Párovce

Čermáň, Diely, Chrenová, Klokočina, Kynek, Lúky, Mikov dvor, Mlynárce, Nová Chrenová, Novosady, Šindolka, Šúdol, Zobor

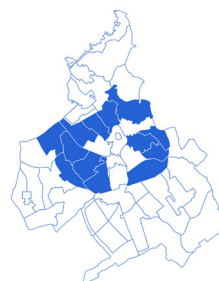
Dolné Krškany, Dražovce, Horné Krškany, Párovské háje, Veľké Janíkovce

Priemyselný park sever, juh

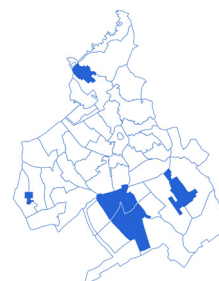
pre prírodné PFCelky



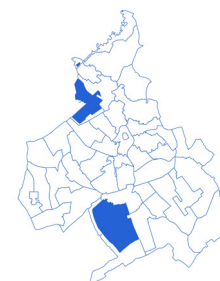
PFCelok 1



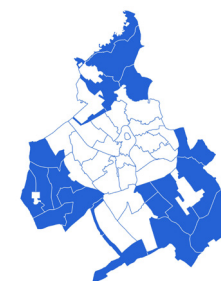
PFCelok 2



PFCelok 3



PFCelok 4



PFCelok 5

ulič. kompaktná

100/100

70/80

40/60

x

x

uličná voľná

60/80

50/60

30/50

-/60

40/40

areálová

60/70

50/60

40/60

-/60

40/40

solitérna

100/100

100/100

100/100

x

x

- Stavebný pozemok / SP
- Regulatív priestorového usporiadania
- Regulatív funkčného využitia
- Regulatív zastavanosti
- Regulatív vegetačných plôch
- Regulatív odstupových vzdialeností

- Regulatív výšky zástavby
- Regulatív oplotenia
- Regulatív stavebnej čiary
- Regulatív polohy
- Regulatív farebnosti budov



regulatív vegetačných plôch na SP

Je min. % podiel celkovej výmery vegetačných plôch (VGP) voči celkovej ploche stavebného pozemku a min. % podiel výmery VGP na teréne voči celkovej ploche SP.

Do výpočtu podielu celkových VGP sa započíta výmera plôch s vegetáciou na stavebných konštrukciách v prípade, že to regulácia VGP umožňuje pričom výmera týchto VGP je upravená koeficientom. Regulatív VGP je určený podľa príslušnosti SP k PFCelku a podľa regulatívu priestorového usporiadania.

Pri stavebných pozemkoch, kde podľa evidencie v katastri nehnuteľností k dátumu 1.1.2025 bola zastavanosť vyššia ako stanovený regulatív zastavanosti a z tohto dôvodu pri prestavbe alebo nadstavbe nie je možné splniť regulatív vegetačných plôch, je prípustné regulatív vegetačných plôch v celosti započítať na stavebných konštrukciách.

Prvou hodnotou (pred lomítkom) sa rozumie min. % podiel zelene na celom pozemku a druhou hodnotou (za lomítkom) min. podiel zelene na rastlom teréne pozemku, pričom ostatný podiel možno využiť ako podielový zápočet na stavebných konštrukciách. (viď. oddiel I bod 1.17.5 a Komplexný výkres)

ulič. kompaktná

uličná voľná

areálová

solitérna

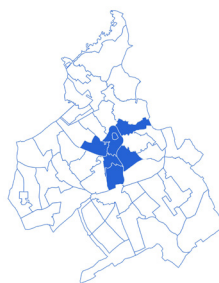
Agrokomplex, Dolné mesto, Horné mesto, Kalvária, Martinský vrch, Nové mesto, Párovce

Čermáň, Diely, Chrenová, Klokočina, Kynek, Lúky, Mikov dvor, Mlynárce, Nová Chrenová, Novosady, Šindolka, Šúdol, Zobor

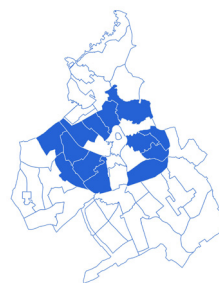
Dolné Krškany, Dražovce, Horné Krškany, Párovské háje, Veľké Janíkovce

Priemyselný park sever, juh

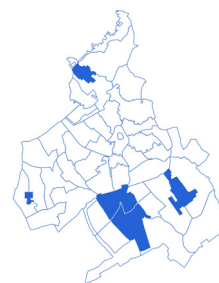
pre prírodné PFCelky



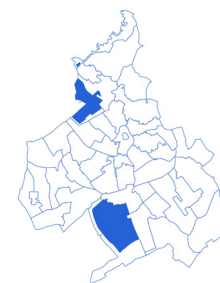
PFCelok 1



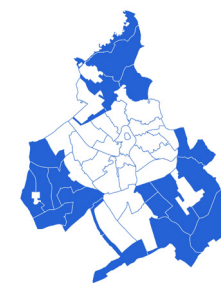
PFCelok 2



PFCelok 3



PFCelok 4



PFCelok 5

celkom/na teréne

10 / 0

celkom/na teréne

20 / 10

celkom/na teréne

30 / 20

celkom/na teréne

x

celkom/na teréne

x

20 / 10

30 / 20

40 / 30

20 / 10

40 / 30

20 / 10

30 / 20

40 / 30

20 / 10

40 / 30

10 / 0

10 / 0

10 / 0

x

x

- Stavebný pozemok / SP
- Regulatív priestorového usporiadania
- Regulatív funkčného využitia
- Regulatív zastavanosti
- Regulatív vegetačných plôch
- Regulatív odstupových vzdialeností

- Regulatív výšky zástavby
- Regulatív oplotenia
- Regulatív stavebnej čiary
- Regulatív polohy
- Regulatív farebnosti budov



regulatív vegetačných plôch na SP

na prírodnom teréne
podľa druhu vegetácie

solitérnej výsadby stromov
v spevnených plochách
na prírodnom teréne
podľa druhu vegetácie

na teréne
nad stavebnými
konštrukciami

solitérnej výsadby stromov
v spevnenej ploche
na vodorovnej konštrukcii
podľa druhu vegetácie

V prípade, že pri prestavbe, dostavbe alebo nadstavbe nie je možné splniť regulatív vegetačných plôch z dôvodu podielu existujúcich spevnených plôch nie je potrebné splniť regulatív vegetačných plôch na teréne ak sa zabezpečí podiel vegetačných plôch na stavebných konštrukciách (napr. regulatív VGP 20/10 znamená, že v tomto prípade bude potrebné zabezpečiť 10% vegetačných plôch na stavebných konštrukciách pri dodržaní upravujúcich koeficientov).

Súčasne nesmie byť znížený podiel jestvujúcich vegetačných plôch na teréne. Upravujúce koeficienty pre spôsob zápočtu VGP sú určené príslušnou legislatívou. (napr. vyhl. 153/2024 Z. z. o štandardoch a metodike spracovania územnoplánovacej dokumentácie a územnoplánovacích podkladov).

- I. plochy trávnik...**výmerou väčšou ako 5000 m²**
- II. plochy trávnik...**výmerou menšou ako 5000 m²**
- III. plochy lúčnych spoločenstiev, pl. trvalkových záhonov a trávnikov, pl. výsadby drevín, pl. komplexnej krajinnno-architektonickej úpravy.
- IV. vertikálne rastúce ovíjané a popínavé rastliny v max. započítateľnej pôdorysnej šírke záhona 0,5m.

I. koeficient	0,2
II. koeficient	0,5
III. koeficient	1,0
IV. koeficient	6,0

- I. stromy s min. výmerou vegetačnej **plochy 2m²**, s minimálnou výškou 3m a šírkou jeho koruny najmenej 2m.
- II. stromy s min. výmerou vegetačnej **plochy 4m²**, s minimálnou výškou 5m a šírkou jeho koruny najmenej 4m.
- III. stromy s min. výmerou vegetačnej **plochy 8m²**, s minimálnou výškou 5m a šírkou jeho koruny najmenej 4m.

I. zápočet VGP	10 m²
II. zápočet VGP	25 m²
III. zápočet VGP	50 m²

Upravujúci koeficient pre spôsob zápočtu VGP umiestnených na teréne nad stavebnými konštrukciami na vodorovných a šikmých stavebných konštrukciách so sklonom do 60° od vodorovnej roviny do regulatívu VGP podľa hrúbky substrátu:

* » vertikálne rastúce ovíjavé a popínavé rastliny v max.započítateľnej pôdorysnej šírke záhona 0,5 m

• 5-10cm	0,1
• 10-30cm	0,3
• 30-90cm	0,5
• 90-150cm	0,7
• nad 150cm	0,8
» záhon	6,0

- I. stromy s min. výmerou VGP **2m²**, s minimálnou výškou 3m a šírkou jeho koruny najmenej 2m.
- II. stromy s min. výmerou VGP **4m²**, s minimálnou výškou 5m a šírkou jeho koruny najmenej 4m.
- III. stromy s min. výmerou VGP **8m²**, s minimálnou výškou 5m a šírkou jeho koruny najmenej 4m.

I. zápočet VGP	5 m²
II. zápočet VGP	17 m²
III. zápočet VGP	40 m²

* na zvislých staveb. konštr. (so sklonom väčším ako 60° od vodorovnej roviny) do regulatívu VGP **0,1**

- Stavebný pozemok / SP
- Regulatív priestorového usporiadania
- Regulatív funkčného využitia
- Regulatív zastavanosti
- Regulatív vegetačných plôch
- Regulatív odstupových vzdialeností

- Regulatív výšky zástavby
- Regulatív oplozenia
- Regulatív stavebnej čiary
- Regulatív polohy
- Regulatív farebnosti budov



regulatív odstupových vzdialeností

Je min. vzdialenosť okien budov od spoločných hraníc SP, pri solitérnej zástavbe je to min. vzdialenosť budov.

Je určený podľa príslušnosti SP k PFCelku a podľa regulatívu priestorového usporiadania a regulatívu výšky zástavby susediacich SP. Min. vzdialenosť fasád budov bez okien z hlavných miest. ale s oknami z vedľajších miestností pre všetky podlažnosti susediaceho SP je 2m. Min. vzdialenosť **fasád budov / doplnkových stavieb** bez okien (štítová stena) pre všetky podlažnosti susediaceho SP:

- **kompaktnej zástavbe** 0m/0m
- **ostat. typoch zástavby** 2m/1m

Pri prestavbe / prístavbe min. vzdial. fasády budov bez okien (štítová stena) pre všetky NP susediaceho SP sa môže zachovať, odporúča sa min. 1m.

V prípade, že sa na PFCelok alebo jeho časť obstará územný plán zóny na podklade svetlotecnickej štúdie a priestorovej koncepcie môže sa odstupová vzdialenosť znížiť na skutočne preverené vzdialenosti.

do 2NP
do 4NP
do 6NP
do 8NP

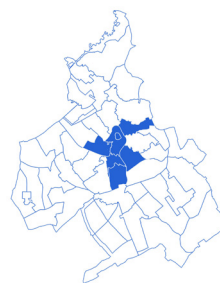
Agrokomplex, Dolné mesto, Horné mesto, Kalvária, Martinský vrch, Nové mesto, Párovce

Čermáň, Diely, Chrenová, Klokočina, Kynek, Lúky, Mikov dvor, Mlynárce, Nová Chrenová, Novosady, Šindolka, Šúdol, Zobor

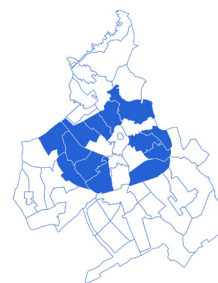
Dolné Krškany, Dražovce, Horné Krškany, Párovské háje, Veľké Janíkovce

Priemyselný park sever, juh

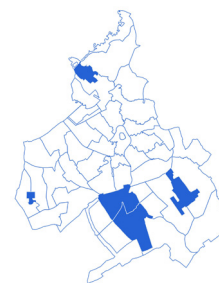
pre prírodné PFCelky



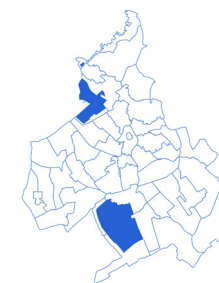
PFCelok 1
+ centum Chrenová,
Klokočina, Šindolka



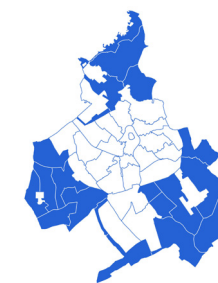
PFCelok 2
- mimo centum
Chrenová, Klokočina,
Šindolka



PFCelok 3



PFCelok 4



PFCelok 5

5m	5m	5m	5m	x
10m	12m	12m	9m	x
15m	19m	19m	13m	x
x	26m	26m	x	x

- Stavebný pozemok / SP
- Regulatív priestorového usporiadania
- Regulatív funkčného využitia
- Regulatív zastavanosti
- Regulatív vegetačných plôch
- Regulatív odstupových vzdialeností

- Regulatív výšky zástavby
- Regulatív oplotenia
- Regulatív stavebnej čiary
- Regulatív polohy
- Regulatív farebnosti budov



regulatív výšky zástavby

Určuje max. a prípadne aj min. výšku zástavby vyjadrenú počtom štandard. nadzemných NP od najnižšieho bodu styku budovy s pôvodným terénom

(do počtu štandardných NP sa započíta aj podkrovie so svetlou výškou viac ako 2,3m na ploche viac ako 50% alebo ustúpené podlažie ktorého podlažná pl. je väčšia ako 50% podlažnej pl. najvyššieho štandardného NP nachádzajúceho sa pod ním). Súčin podlažnosti a výšky štandard. NP určuje max. výšku budovy v metroch. Výška štandard. NP je stanovená na hodnotu 3,5 m.

Umiestnenie zámeru novej zástavby na rozhraní regulovanej podlažnosti 8.

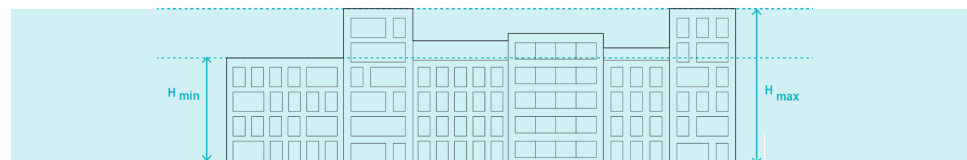
...bližšia špecifikácia

NP - 2 NP, 6.NP – 2. NP a pri susediacej existujúcej zástavbe s priestorovým usporiadaním do 2. nadzemných podlaží a funkčným využitím bývanie nesmie prevýšiť výškovú hladinu existujúcej alebo regulovanej podlažnosti, alebo existujúcej výšky zástavby o viac ako jedno podlažie, 20 m od hranice tohto pozemku.

Podlažnosť vyššia viac ako o jedno podlažie je prípustná v primeranom odstupe pri dodržaní svetlotechnických predpisov a minimálnej odstupovej vzdiale-

nosti 20 m od hranice takéhoto pozemku. Regulatív platí ak nie je v rozpore s rozsahom výškového usporiadania, ktoré určuje vecne a miestne príslušný orgán štátnej správy na ochranu pamiatkového fondu.

Existujúcou susediacou zástavbou pre bývanie sa rozumie budova skolaudovaná alebo právoplatne povolená územným rozhodnutím a/alebo stavebným povolením do 31. 12. 2024 ako bytová stavba vo vzdialenosti najviac 20m od hranice pozemku zámeru.



regulatív oplotenia SP

- **V polohe uličnej čiar**y, prípustné riešiť do max. výšky 1,8m nad úroveň verejného priestoru, pričom transparentné časti musia tvoriť min.70% pohľadovej pl. oplotenia.

- **Medzi SP-SP a medzi SP a pozemkom vegetácie a vodstva**, prípustné riešiť do max. výšky 2,1m, pričom transparentné časti musia tvoriť min.50% pohľadovej pl. oplotenia.

Oporné stienky a múry na hranici SP, prípustné riešiť do max. výšky 2,1m nad pôvodný terén, na konštrukciu oporných stienok a múrov je prípustné riešiť oplotenie z transparentných prvkov v max. výške 1,8m.

Na územiach mestskej pamiatkovej rezervácie, pamiatkovej zóny, ochranného pásma mestskej pamiatkovej rezervácie a na národných kultúrnych pamiatkach, regulatív oplotenia platí ak nie je v rozpore s podmienkami výškového usporiadania a architektonického riešenia exteriéru nehnuteľností, ktoré určuje vecne a miestne príslušný orgán štátnej správy na ochranu pamiatkového fondu.

- Stavebný pozemok / SP
- Regulatív priestorového usporiadania
- Regulatív funkčného využitia
- Regulatív zastavanosti
- Regulatív vegetačných plôch
- Regulatív odstupových vzdialeností

- Regulatív výšky zástavby
- Regulatív oplotenia
- Regulatív stavebnej čiar
- Regulatív polohy
- Regulatív farebnosti budov



regulatív stavebnej čiary

Regulatív je minimálna vzdialenosť budov od uličnej čiary (spoločnej hranice stavebného pozemku a pozemku verejného priestranstva).

Pri SP umiestnených k novonavrhovaným priestranstvám (priestranstvá kde k 1.1.2025 nie je evidovaná miestna cesta podľa pasportu miestnych ciest) je stavebná čiara 6m.

Pri SP umiestnených k existujúcim priestranstvám (priestranstvá kde k 1.1.2025 je evidovaná miestna cesta podľa pasportu miestnych ciest) je stavebná čiara odvodená od priemernej polohy stavebnej čiary susediacich pozemkov (na každú stranu a minimálne 40 m) pričom jej hodnota je max. 6m. Ak sa v danom pásme nenachádzajú

žiadne budovy (stavebnú čiaru nie je možné stanoviť) je stavebná čiara 6 m.

Na územiach mestskej pamiatkovej rezervácie, pamiatkovej zóny, ochranného pásma mestskej pamiatkovej rezervácie a na národných kultúrnych pamiatkach nachádzajúcich sa v rámci PF Celkov regulatív stavebnej čiary platí, ak nie je v rozpore s rozsahom objemového členenia nehnuteľnosti, ktorý určuje vecne a miestne príslušný orgán štátnej správy na ochranu pamiatkového fondu.

V prípade, že sa na PFCelok alebo jeho časť obstará územný plán zóny, na podklade priestorovej koncepcie územia sa môže stavebná čiara stanoviť na 0 až 6 m.

regulatív polohy

Je súhrn min. požiadaviek umiestnenia SP vo vzťahu najmä k pozemkom verejného priestoru (priestranstva), prípadne k pozemkom vodstva a vegetácie. Je určený na všetky SP.

SP, na ktorý sa umiestňuje navrhovaný zámer, musí mať spoločnú hranicu s pozemkom priestranstva v dĺžke minimálne 3m. Pri zámeroch, ktoré upravujú už existujúce využitie stavebného pozemku (prestavba, nadstavba alebo prístavba) sa táto podmienka nepreukazuje. Každý nový navrhovaný zámer na stavebnom pozemku musí preukázať, že pozemok verejného priestoru (priestranstva), s ktorým má spoločné hranice, spĺňa všetky podmienky podľa regulácie pozemkov verejných priestorov (priestranstiev) najmä reguláciu priestorového usporiadania.

regulatív farebnosti budov

Neparametrický, architektonický regulatív určuje požiadavky na farebnosť vonkajšieho povrchu budov, vonkajším povrchom budov sa rozumie fasáda a strecha budovy.

Farebnosť vonkajšieho povrchu fasády a striech budov sa bude posudzovať na podklade jednotlivo predložených návrhov v závislosti od podmienok a potreby určenia podmienok a ich schválenia orgánom územného plánovania vyjadrením v záväznom stanovisku.

Na územiach mestskej pamiatkovej rezervácie, pamiatkovej zóny, ochranného pásma mestskej pamiatkovej rezervácie a na národných kultúrnych pamiatkach bude farebnosť zástavby usmerňovať vecne a miestne príslušný orgán štátnej správy na ochranu pamiatkového fondu.

- Stavebný pozemok / SP
- Regulatív priestor. usporiadania
- Regulatív funkčného využitia
- Regulatív zastavanosti
- Regulatív vegetačných plôch
- Regulatív odstupových vzdialeností

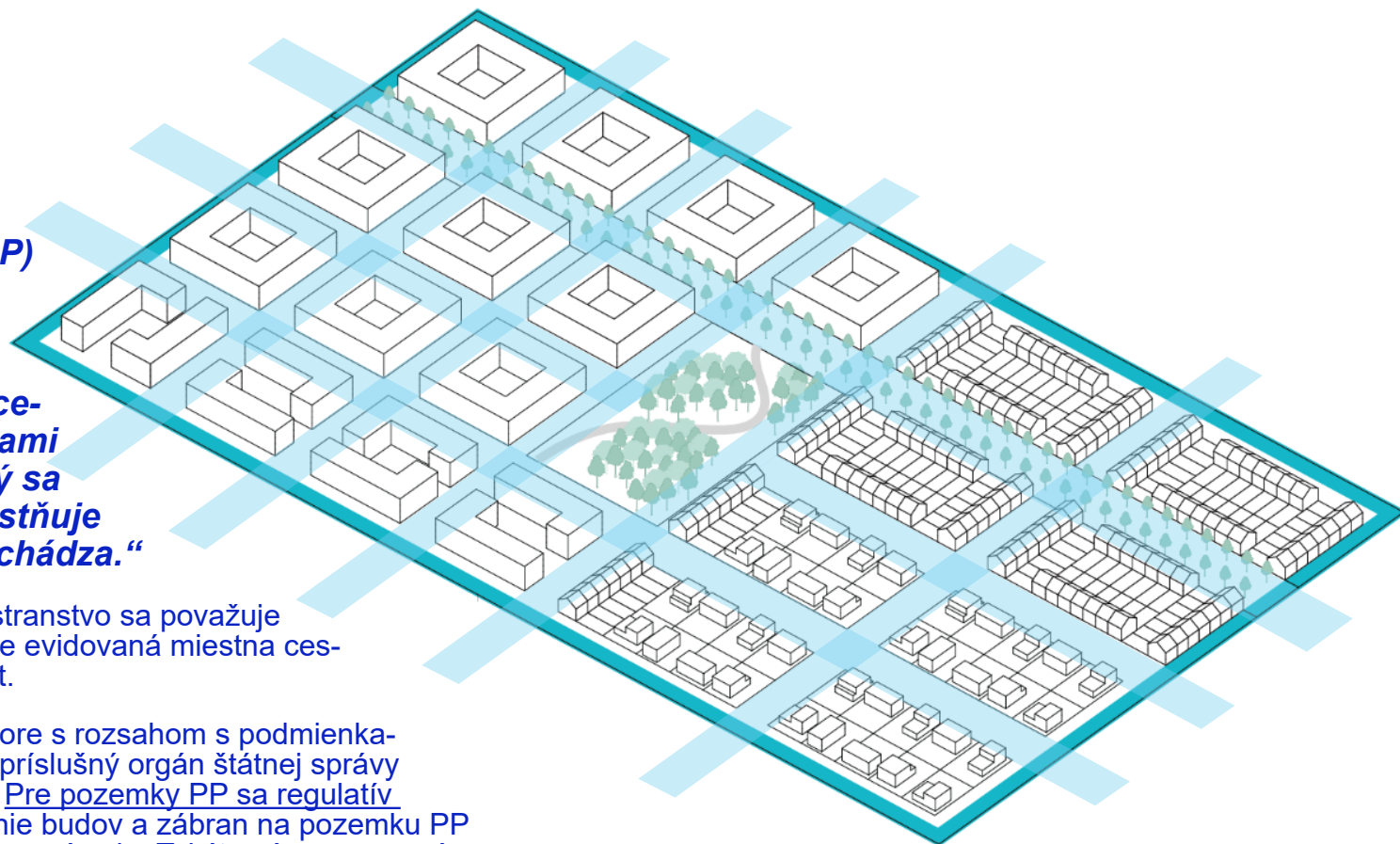
- Regulatív výšky zástavby
- Regulatív oplozenia
- Regulatív stavebnej čiary
- Regulatív polohy
- Regulatív farebnosti budov



“ Pozemok verejného priestor (priestranstva)(PP) je vymedzená časť územia PFCelku alebo PFČasti tvorená časťou jednej parcely, jednou parcelou alebo viacerými parcelami alebo ich časťami, na ktorý sa stavebným zámerom umiestňuje PP alebo sa na ňom PP nachádza.“

Za novonavrhované verejné priestranstvo sa považuje priestranstvo kde k 1.1.2025 nie je evidovaná miestna cesta podľa pasportu miestnych ciest.

Regulatívy platia ak nie sú v rozpore s rozsahom s podmienkami, ktoré určuje vecne a miestne príslušný orgán štátnej správy na ochranu pamiatkového fondu. Pre pozemky PP sa regulatív zastavanosti neurčuje. Umiestnenie budov a zábran na pozemku PP sa predpokladá iba vo výnimočnom prípade. Takýto zámer sa posúdi komisionálne ak jeho potreba vyplynie z urbanistického kontextu priestoru a prostredia a nie je v rozpore s urbanistickou koncepciou.



- Pozemok verejného priestor (priestranstva) / PP
- Regulatív priestorového usporiadania
- Regulatív vegetačných plôch
- Regulatív funkčného využitia

Regulatív určuje minimálne priečne usporiadanie pozemku verejného priestranstva vrátane jeho min. šírky (polohy uličných čiar).

Regulatív priestorového usporiadania pozemku priestranstva je určený na základe typu cesty umiestnenej v priestranstve.

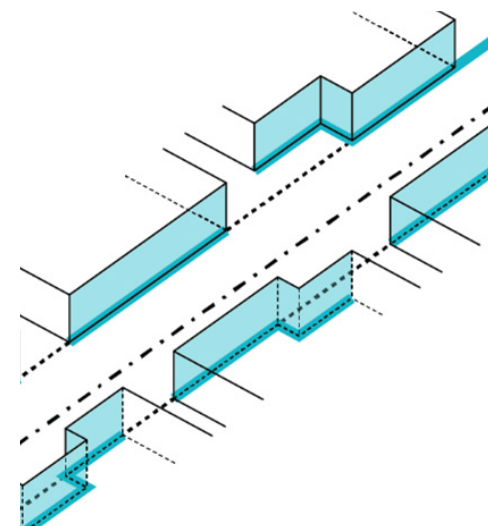
Vymedzenie verejného priestoru ulice je limitované typom dopravných prvkov (automobilovej, cyklistickej a pešej dopravy a vegetačným pásom) a významovým charakterom priestoru v danom území, ktoré určujú minimálne šírkové parametre verejných priestorov ulíc podľa prílohy č.2.

Uličná čiara sa pri novonavrhovaných PP určuje podľa regulatívu priestorového usporiadania a podľa príslušných predpisov a noriem pre navrhovanie ciest:

- rovnomerne na každú stranu od osi parcely, ktorá slúži pre prístup k parcelám, alebo od spoločných hraníc parciel, kde sa zámerom umiestňujú stavebné pozemky (obojstranne umiestnenie stavebných pozemkov)
- jednostranne od hranice parcely, ktorá slúži pre prístup k parcelám, alebo od spoločných hraníc parciel, kde sa zámerom umiestňujú stavebné pozemky (jednostranné umiestnenie stavebných pozemkov).

Uličná čiara sa pri jestvujúcich PP určuje podľa regulatívu priestorového usporiadania a podľa príslušných dopravných legislatívnych predpisov a noriem pre navrhovanie ciest:

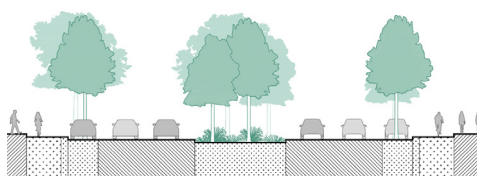
- rovnomerne na každú stranu od osi parcely, alebo od osi cesty ktorá slúži pre prístup k SP
- rovnomerne od spoločných hraníc parciel, kde sa zámerom umiestňujú SP (obojstranné umiestnenie stavebných pozemkov).
- jednostranne od spoločných hraníc parciel kde sa zámerom umiestňujú SP (jednostranné umiestnenie stavebných pozemkov)



- Pozemok verejného priestoru (priestranstva) / PP
- Regulatív priestorového usporiadania
- Regulatív vegetačných plôch
- Regulatív funkčného využitia

Trieda - líniové PP

(miestna zberná cesta štvorpruhová) v šírke **min. 30m** s umiestnením všetkých dopravných koridorov samostatne a motoristická doprava musí mať min. 2 dopravné pruhy pre každý smer. (chodník, cestička pre cyklistov, vegetačný pás, cesta s 2 dopravnými pruhmi pre každý smer, vegetač. pás, cestička pre cyklistov, chodník)

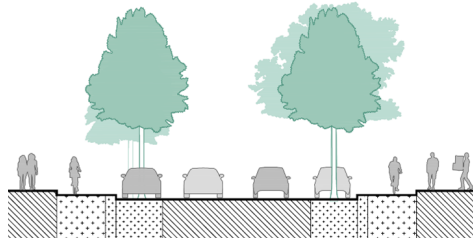


Námestie - plošné PP

pevne vymedzené prvkami zástavby (budova, oplotenie, vegetácia) v min. pl. podľa vyznačenia vo výkr. záväznej časti, pričom tvar nie je potrebné dodržať. Riešenie musí preukázať URBAN. a ARCH. kvalitu.

Mestská trieda - líniové PP

(významná miestna obslužná cesta štvorpruhová) v šírke **min. 30m** s umiestnením všetkých dopravných koridorov samostatne, preferovaná doprava musí mať samostatný dopravný pruh. (chodník, cestička pre cyklistov, vegetačný pás, cesta s dopravnými pruhmi, vegetačný pás, cestička pre cyklistov, chodník).



Pešia zóna - líniové PP

v min. ploche podľa vyznačenia vo výkr. záväz. časti, pričom tvar nie je potrebné dodržať. Nové navrhované pešie zóny je nevyhnutné overiť podrobnejšou UŠ.

Hlavná ulica - líniové PP

(miestna zberná a významná obslužná cesta dvojpruhová) v šírke **min. 15m** pre nové navrhované ulice s umiestnením všetkých dopravných prvkov samostatne a **min. 12m** pre existujúce ulice s umiestnením hlavných dopravných prvkov samostatne, pričom cyklistická a pešia doprava môžu byť riešené zdieľanou formou.

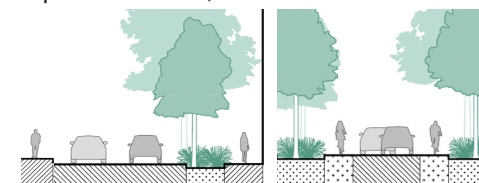
V prípade požiadavky na umiestnenie odstavného pruhu (podľa podrobnejšej regulácie PUM - stavieb vo verejnom záujme) sa priestranstvo musí rozšíriť minimálne o parameter 2x2,5 m.

Cesta - líniové PP

určené pre konkrétny druh dopravy (rýchlostná cesta, hlavná železničná trať dvojkoľajná, železničná trať jednokolejná). Šírka priestranstva je stanovená technickým parametrom cesty. K šírke priestranstva sa pripočíta aj sprievodná obojstranná environmentálna vegetácia v šírke minimálne 2x5 m.

Ulica - líniové PP

(obslužná cesta dvojpruhová) v šírke **min. 12m** pre nové navrhované ulice s umiestnením hlavných dopravných prvkov samostatne (chodník, cesta, veget. pás, chodník) a **min. 9m** pre existujúce ulice (chodník, cesta, chodník). Vyznačená poloha nie je záväzná – polohu upresní podrobnejšia PD (UPNZ/PD). Šírku novej navrhovanej ulice je možné znížiť na 10m a šírku existujúcej ulice na 6m v prípade, že ulica bude riešená vo forme obytnej alebo školskej zóny a jej dĺžka bude max. 100 m a ak takéto usporiadanie bude riešiť UPNZ. V príp. požiadavky na umiestnenie samostatnej cyklistickej cestičky (podľa koncepcie cyklistickej dopravy - stavieb vo verejnom záujme) sa priestranstvo musí rozšíriť min. o parameter 2x1,5m.



- Pozemok verejného priestoru (priestranstva) / PP
- Regulatív priestorového usporiadania
- Regulatív vegetačných plôch
- Regulatív funkčného využitia

V prípade, že riešenie je súčasťou národnej kultúrnej pamiatky, mestskej pamiatkovej rezervácie alebo pamiatkovej zóny aj rešpektovanie ich pamiatkových hodnôt. (napr. námestie)

regulatív vegetačných plôch

Regulatív je limit vyjadrený min. % podielom celkovej výmery vegetačných plôch voči celkovej ploche pozemku PP, a limit vyjadrený min. % podielom výmery vegetačných plôch na teréne voči celkovej ploche pozemku PP.

Na vegetačných plochách definovaných regulatívom vegetačných plôch musí byť v čo najväčšej miere umiestnená stromová vegetácia, neprípustné je tu umiestniť vedenia rozvodov verejných technických sietí. Križovanie takýchto plôch rozvodom verejných sietí je prípustné. V odôvodnených prípadoch je možné na týchto plochách umiestniť vedenia verejných technických sietí ak technickým riešením je možné na takéto plochy umiestniť plnohodnotne stromovú vegetáciu.

Pri pozemkoch verejného priestoru - priestranstva, kde podľa evidencie v katastri nehnuteľností k dátumu 1.1.2025 bola plocha vegetačných plôch nižšia ako príslušný regulatív vegetačných plôch je možné regulatív znížiť o 50%.

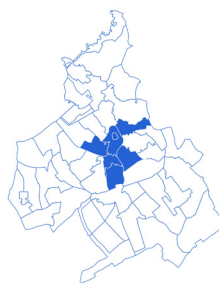
Agrokomplex, Dolné mesto, Horné mesto, Kalvária, Martinský vrch, Nové mesto, Párovce

Čermáň, Diely, Chrenová, Klokočina, Kynek, Lúky, Mikov dvor, Mlynárce, Nová Chrenová, Novosady, Šindolka, Šúdol, Zobor

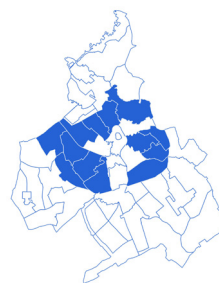
Dolné Krškany, Dražovce, Horné Krškany, Párovské háje, Veľké Janíkovce

Priemyselný park sever, juh

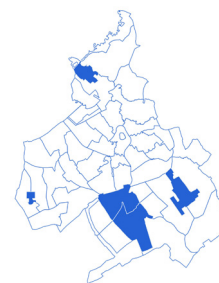
pre prírodné PFCelky



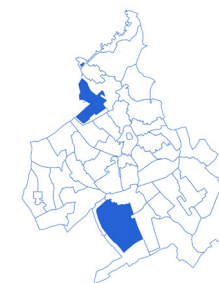
PFCelok 1



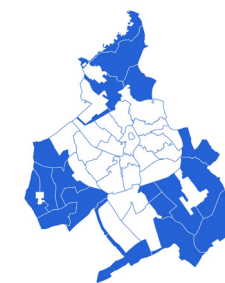
PFCelok 2



PFCelok 3



PFCelok 4



PFCelok 5

Námestie
Trieda, Mestská tr.
Hlavná ul., Ulica
Zóna
Cesta

20

25

30

x

x

10

12,5

15

x

x

2,5

5

7,5

5

x

10

15

20

x

x

x

x

10

10

15

- Pozemok verejného priestoru (priestranstva) / PP
- Regulatív priestorového usporiadania
- Regulatív vegetačných plôch
- Regulatív funkčného využitia

Na územiach mestskej pamiatkovej rezervácie, pamiatkovej zóny, ochranného pásma mestskej pamiatkovej rezervácie a na národných kultúrnych pamiatkach, nachádzajúcich sa v rámci PFCelkov, regulatív vegetačných plôch platí ak nie je v rozpore s podmienkami architektonického riešenia exteriéru rozsahom nehnuteľnosti, ktoré určuje vecne a miestne príslušný orgán štátnej správy na ochranu pamiatkového fondu.



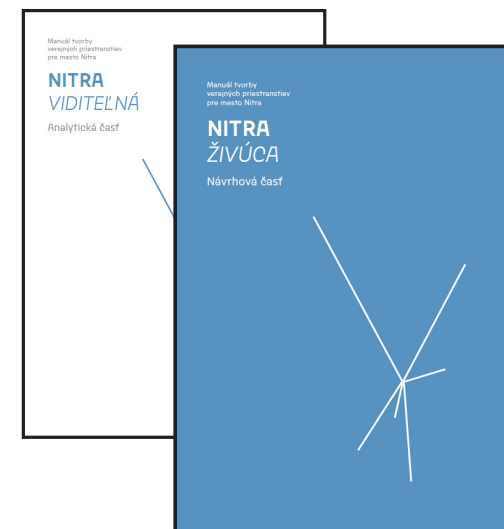
regulatív
funkčného využitia
PP

...bližšia špecifikácia

Podmienky riešenia úprav verejného priestoru: Pri riešení rozvoja a realizácii úprav a obnovy verejných priestorov a priestranstiev vychádzať z dokumentu *Manuál verejných priestranstiev pre mesto Nitra – návrhová časť*.

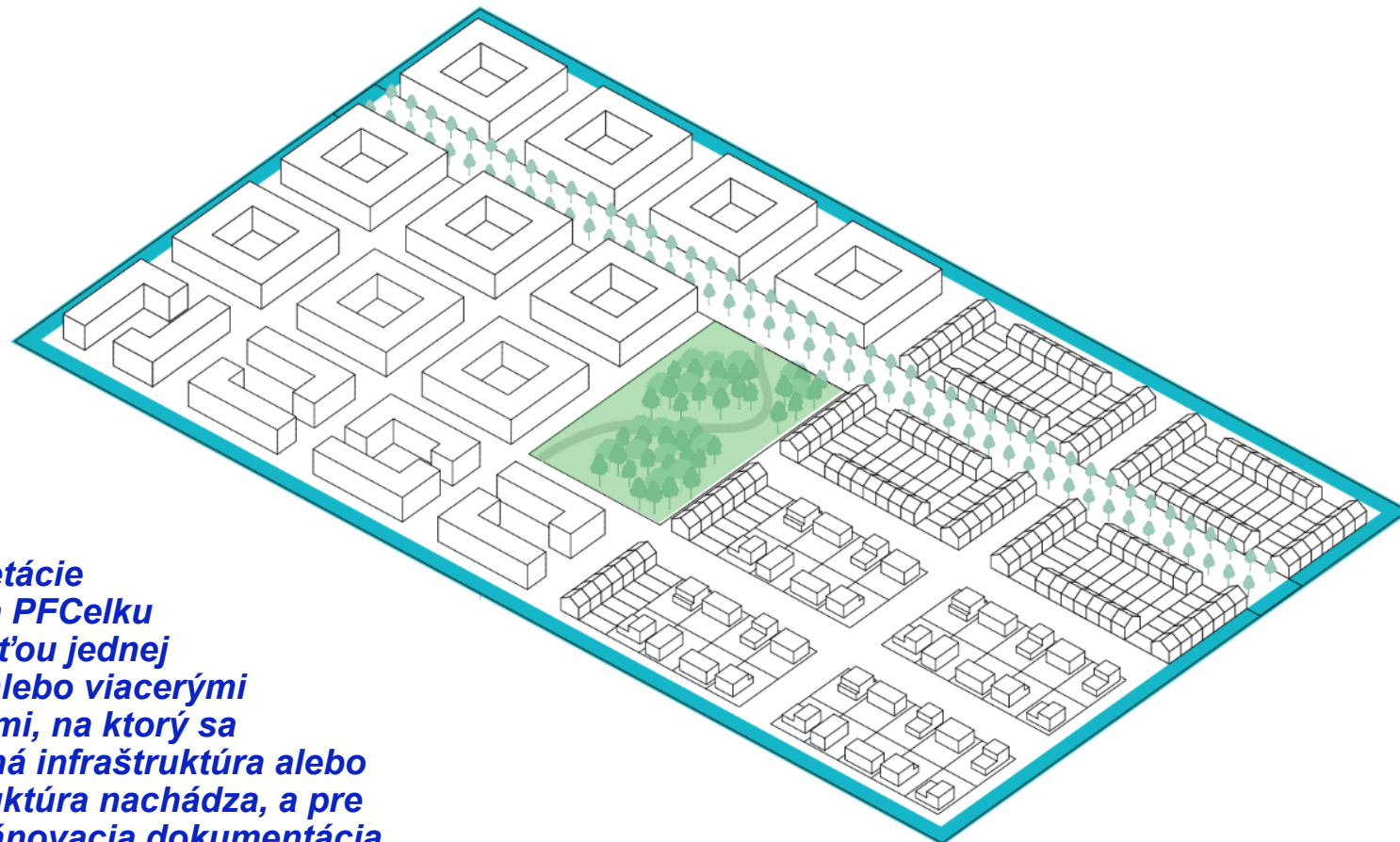
Určuje základné alebo prevažujúce využitie. Funkčné využívanie pozemku verejného priestoru (priestranstva) je určené na základe typu cesty umiestnenej v priestranstve.

- I. PP určené pre dopravný tranzit
 - II. PP určené pre dopravný tranzit a doplnkovo pre verejný prístup k zástavbe
 - III. PP určené pre verejný prístup k zástavbe a doplnkovo pre dopravný tranzit
 - IV. PP určené pre verejný prístup k zástavbe
 - V. PP určené pre verejné spoločenské a pobytové aktivity
- I. PP - rýchlostná cesta, hlavná železničná trať dvojkolejná, železničná trať jednokolejná, PP určené výhradne pre konkrétny druh motorovej resp. koľajovej dopravy.
 - II. PP - významná miestna obslužná cesta štvorpruhová a miestna zberná cesta štvorpruhová, priestranstvo určené prednostne pre dopravný tranzit a čiastočne pre funkciu dopravného prístupu k stavebným pozemkom prípadne k pozemkom vodstva a vegetácie.
 - III. PP - miestna zberná a významná obslužná cesta dvojpruhová, priestranstvo určené prednostne pre funkciu dopravného prístupu k stavebným pozemkom prípadne k pozemkom vodstva a vegetácie a čiastočne pre funkciu dopravného tranzitu motorovej dopravy.
 - IV. PP - obslužná cesta dvojpruhová, priestranstvo pre prístup osôb a motorovej dopravy k jednotlivým stavebným pozemkom, prípadne k pozemkom vodstva a vegetácie, prípadne pre funkciu pohybu nemotorovej dopravy (obytná prípadne školská zóna)
 - V. PP - pešia zóna, priestranstvo s preferenciou voľného pohybu a pobytu osôb s vylúčením alebo obmedzením motorovej dopravy.



- Pozemok verejného priestoru (priestranstva) / PP
- Regulatív priestorového usporiadania
- Regulatív vegetačných plôch
- Regulatív funkčného využitia





“ Pozemok vodstva a vegetácie je vymedzená časť územia PFCelku alebo PFČasti tvorená časťou jednej parcely, jednou parcelou alebo viacerými parcelami alebo ich časťami, na ktorý sa zámerom umiestňuje zelená infraštruktúra alebo sa na ňom zelená infraštruktúra nachádza, a pre ktorý príslušná územnoplánovacia dokumentácia určuje regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia.”

- Pozemok vodstva a vegetácie / VV
- Regulatív priestorového usporiadania
- Regulatív funkčného využitia
- Regulatív vegetačnej plochy
- Regulatív vodopriepustnej plochy

regulatív priestorového usporiadania

Určuje prípustný typ vegetácie a/alebo vodstva na pozemku, pričom iné priestorové usporiadanie je neprípustné.

- **Vysoká drevinná vegetácia trvalá** - plochy s prevahou vysokej stromovej vegetácie.
- **Stredne vysoká drevinná vegetácia trvalá** - plochy na kt. sú zastúpené krovité a stromové zoskupenia v rôznom pomere.
- **Nízka bylinná vegetácia, trvalá** - plochy trvale porastené bylinnými spoločenstvami rastlín.
- **Nízka bylinná vegetácia, dočasná** - poľnohosp. kultúry sezónne základné.
- **Vodný tok alebo vodná plocha** - prírodného i antropogénneho charakteru.

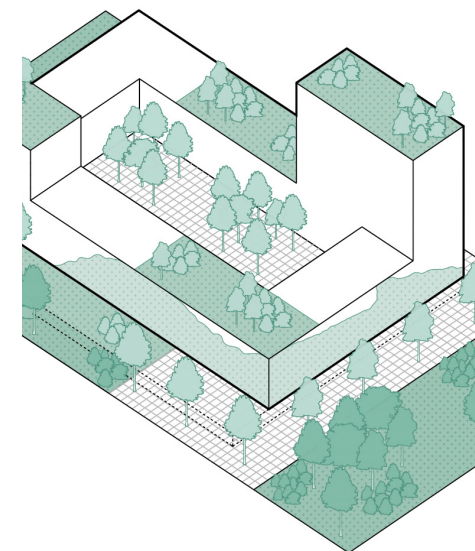
regulatív funkčného využívania

Rešpektovať funkčné využívanie pozemkov vegetácie ktoré je definované ako

- **Ekostabiliz. vegetácia v krajine** - vegetácia s významnou ekologickou funkciou bez hospodárskeho využitia.
- **Ekostabilizujúca vegetácia v krajine s hospodárskou funkciou** - vegetácia s významnou ekologickou funkciou s hospodárskym využitím.
- **Ekostabilizujúca vegetácia v krajine s rekreačnou funkciou** - vegetácia s významnou ekologickou funkciou a s rekreačným využívaním.
- **Urbánna ekostabilizujúca vegetácia**

- najvýznamnejšie plochy zelene v sídle s ekologickou funkciou

- **Urbánna environmentál. vegetácia** - plochy verejnej zelene s prevažujúcou environmentálnou funkciou.
- Produkčná vegetácia s významnejšou ekostabilizačnou / environmentálnou funkciou
- Produkčná vegetácia s významnejšou ekostabilizačnou alebo environmentálnou funkciou – **záhradkárská osada**
- **Produkčná vegetácia bez významnejšej ekostabilizačnej alebo environmentálnej funkcie** - vegetácia poľnohospodárskych kultúr



- Pozemok vodstva a vegetácie / VV
- Regulatív priestorového usporiadania
- Regulatív funkčného využívania
- Regulatív vegetačnej plochy
- Regulatív vodopriepustnej plochy

regulatív vegetačnej plochy

Agrokomplex, Dolné mesto, Horné mesto, Kalvária, Martinský vrch, Nové mesto, Párovce

Čermáň, Diely, Chrenová, Klokočina, Kynek, Lúky, Mikov dvor, Mlynárce, Nová Chrenová, Novosady, Šindolka, Šúdol, Zobor

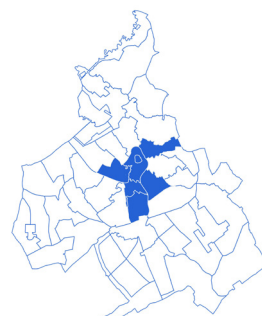
Dolné Krškany, Dražovce, Horné Krškany, Párovské háje, Veľké Janíkovce

Priemyselný park sever, juh

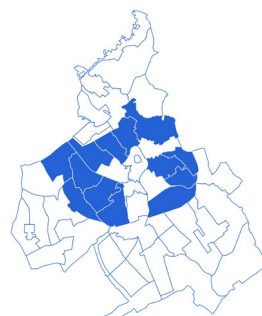
pre prírodné PFcelky

Je min. % podiel celkovej výmery vegetačných plôch (prvkov zelenej infraštruktúry alebo krajinnej infraštruktúry) na teréne voči celkovej ploche pozemku. Je určený podľa príslušnosti pozemku k PFcelku a podľa regulatívu funkčného využívania pozemku.

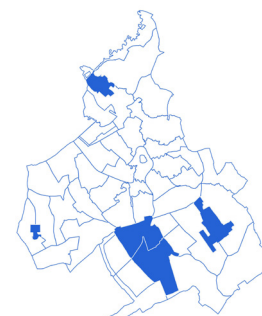
Pri pozemkoch vodstva a vegetácie kde podľa evidencie v katastri nehnuteľností k dátumu 1.1.2025 bol podiel vegetačnej plochy nižší ako stanovený regulatív vegetačnej plochy sa za regulatív vegetačnej plochy považuje vegetačná plocha pozemku k 1.1.2025.



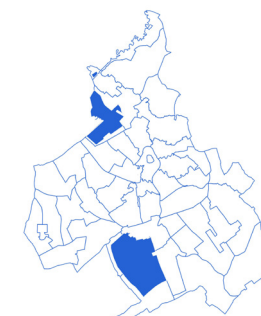
PFcelok 1



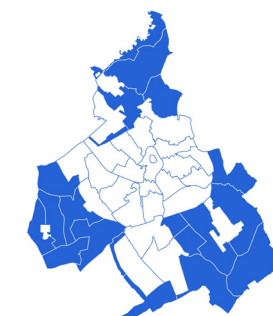
PFcelok 2



PFcelok 3



PFcelok 4



PFcelok 5

EKOstab. vegetácia v krajine
EKOstab. veg. s HOSPODÁR. funk.
EKOstab. veg. s REKREAČNOU funk.
urbánna EKOstab. vegetácia
urbánna ENVIROment. vegetácia
produkčná veg. s význam EKO/ENVI f.
produkčná veg. - ZÁHRAD. osada
produkčná veg. bez význam EKO/ENVI f.

90	95	95	95	95
90	90	90	90	90
85	85	90	90	90
70	75	80	85	90
80	85	90	90	90
90	90	90	90	90
85	85	90	95	90
90	90	90	90	95

- Pozemok vodstva a vegetácie / VV
- Regulatív priestorového usporiadania
- Regulatív funkčného využívania
- Regulatív vegetačnej plochy
- Regulatív vodopriepustnej plochy



regulatív vodopriepustnej plochy

Agrokomplex, Dolné mesto, Horné mesto, Kalvária, Martinský vrch, Nové mesto, Párovce

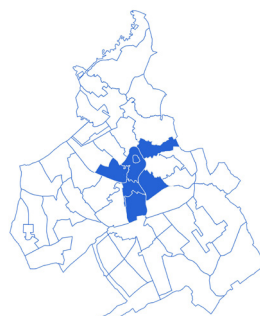
Čermáň, Diely, Chrenová, Klokočina, Kynek, Lúky, Mikov dvor, Mlynárce, Nová Chrenová, Novosady, Šindolka, Šúdol, Zobor

Dolné Krškany, Dražovce, Horné Krškany, Párovské háje, Veľké Janíkovce

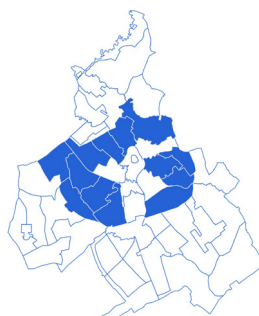
Priemyselný park sever, juh

pre prírodné PFCelky

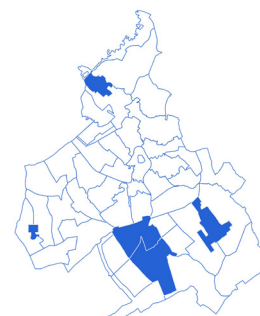
Regulatív vodopriepustnej plochy na pozemku vodstva a vegetácie je minimálny percentuálny podiel celkovej výmery vodopriepustných plôch voči celkovej ploche pozemku. Regulatív vodopriepustnej plochy je určený podľa príslušnosti pozemku k PFCelku a podľa regulatívu funkčného využívania pozemku.



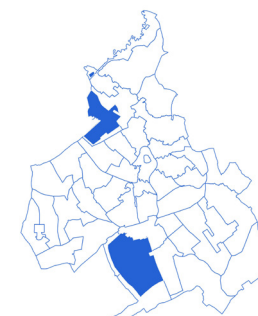
PFCelok 1



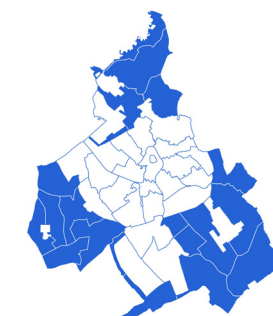
PFCelok 2



PFCelok 3



PFCelok 4



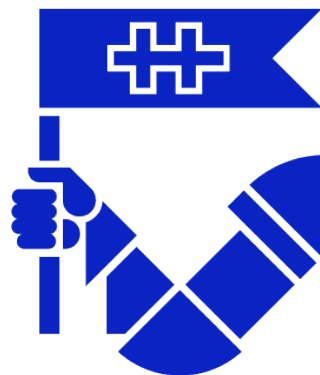
PFCelok 5

EKOstab. vegetácia v krajine	95	100	100	100	100
EKOstab. veg. s HOSPODÁR. funk.	95	95	95	95	95
EKOstab. veg. s REKREAČNOU funk.	95	95	95	95	95
urbánna EKOstab. vegetácia	85	90	90	95	95
urbánna ENVIROment. vegetácia	90	95	95	95	95
produkčná veg. s význam EKO/ENVI f.	95	95	95	95	95
produkčná veg. - ZÁHRAD. osada	90	90	95	100	95
produkčná veg. bez význam EKO/ENVI f.	95	95	95	100	100

- Pozemok vodstva a vegetácie / VV
- Regulatív priestorového usporiadania
- Regulatív funkčného využívania
- Regulatív vegetačnej plochy
- Regulatív vodopriepustnej plochy

Na pozemku VV je neprípustné umiestniť vodonepriepustné plochy a zástavbu – budovy, ktorých funkcia nesúvisí s potrebou prevádzky pozemku vodstva a vegetačnej plochy. Zástavbu – budovy je prípustné umiestniť na pozemky vegetácie a vodstva iba v obmedzenom rozsahu v rámci limitu spevnenej plochy po preukázaní urbanistického kontextu, architektonického a technického riešenia formy zástavby na podklade územného plánu zóny.





Ďakujeme za pozornosť