



MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	Ing. arch. Peter Mezei, zástupca primátora mesta Nitra
Číslo materiálu:	1071/2025
Názov materiálu:	Návrh na zmenu uznesenia Mestského zastupiteľstva v Nitre č. 146/2025- MZ zo dňa 30. 04. 2025
Spracovateľ:	Ing. arch. Milan Csanda, hlavný architekt mesta Nitra
Napísal:	Ing. arch. Eva Ligačová, odborný referent ÚHA
Prizvať:	
Dátum rokovania MZ:	23. 10. 2025
Dátum vyhotovenia:	8. 10. 2025

Návrh na uznesenie:	„na osobitnej strane“
--------------------------------	-----------------------

Podpis predkladateľa:	
------------------------------	--

Návrh na uznesenie

Mestské zastupiteľstvo v Nitre

prerokovalo

Návrh na zmenu uznesenia Mestského zastupiteľstva v Nitre č. 146/2025 MZ zo dňa 30. 04. 2025 (Návrh na obstaranie územnoplánovacej dokumentácie: „Zmeny a doplnky č. 8 Územného plánu mesta Nitra“)

s c h v a ľ u j e

zmenu uznesenia Mestského zastupiteľstva v Nitre č. 146/2025-MZ zo dňa 30. 04. 2025 a to tak, že vo výrokovvej časti uznesenia „s c h v a ľ u j e“ sa dopĺňajú body 3., 4. a 5. v nasledovnom znení:

„3. Zmeniť funkčné využitie na parcelách C KN p. č. 1394/5, 1394/6, 1394/135, 1394/11, 1394/12, 1394/13, 1403/7, 1403/25, 1439, 1440/1, 1440/2, 1441, 1443, 1444/1, 1444/2, 1445/1, 1445/2, 1445/3, 1445/4 v k. ú. Dolné Krškany (Ubytovňa JP Nitra) z funkcie priemyselná výroba na funkciu vybavenosť, bývanie a urbánna environmentálna vegetácia, s podmienkou, že náklady spojené s obstaraním predmetnej zmeny uhradí žiadateľ.“

4. Zmeniť funkčné využitie na parcelách C KN p. č. 1491/2, 1492, 1493, 1494, 1491/8 v k. ú. Dolné Krškany (nájomné byty, Dvorčianska ulica) z funkcie priemyselná výroba na funkciu bývanie a urbánnu environmentálnu vegetáciu.

5. Riešiť súvisiacu úpravu, alebo spresnenie niektorých regulatívov.“

Návrh na zmenu uznesenia Mestského zastupiteľstva v Nitre č. 146/2025 - MZ zo dňa 30. 04. 2025

Vo výrokovej časti uznesenia č. 146/2025- MZ zo dňa 30. 04. 2025 Mestské zastupiteľstvo v Nitre schválilo obstaranie územnoplánovacej dokumentácie: „Zmeny a doplnky č. 8 Územného plánu mesta Nitra“ v rozsahu odsúhlaseného Komisiou pre územné plánovanie, architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť pri MZ v Nitre nasledovne:

1. *Stanoviť ochranu nábrežnej - sprievodnej zelene rieky Nitra v úseku od RIA – Bratislavská ulica po priemyselnú ulicu v Nitre.*
2. *Stanoviť ochranu a spresniť vymedzenie plôch urbánnej ekostabilizujúcej vegetácie v celom rozsahu vyznačenom v Územnom pláne mesta Nitra v znení neskorších zmien a doplnkov č. 1 až 7 vo vzťahu k existujúcim stavbám, komunikáciám a spevneným plochám so zachovaním jestvujúcej plošnej výmery zelene.*

Dňa 17. 09. 2025 Mesto Nitra obdržalo žiadosť spoločnosti JASPLASTIC- SK, s.r.o. Matúškovo 913, 925 01 Matúškovo a spoločnosti JÁSZ PLASZIK kft, so sídlom Necsö telep1, Jászberény, PSČ 051 00, Maďarsko, konajúca prostredníctvom Organizačnej zložky JÁSZ PLASZIK kft., organizačná zložka, Dolné Hony 425/23, 949 01 Nitra o zmenu Územného plánu mesta Nitra s ponukou uhradiť v celom objeme náklady spojené s navrhovanou zmenou územnoplánovacej dokumentácie mesta Nitra.

Predmetom požadovanej zmeny Územného plánu mesta Nitra formulovanej v bode 3. návrhu na uznesenie, je ako uvádzajú žiadatelia realizovať zmenu existujúceho objektu ubytovne a prislúchajúcich pozemkov vedených na LV č. 2455 a LV č. 2277 resp. vyznačených v grafickej prílohe žiadosti pre funkciu trvalé bývanie a vybavenosť pre splnenie požiadaviek zamestnancov a celkovú stabilitu personálu. Aktuálne je na pozemkoch na LV č. 2455 prevádzkované zariadenie **Ubytovňa JP Nitra**, na prechodné ubytovanie zamestnancov a osôb partnerov žiadateľov. Súčasťou pozemkov je aj oddychová zóna s parkom a základné služby spojené s bývaním. Žiadosť tvorí prílohu materiálu.

Z územného hľadiska je existujúci objekt využívaný na prechodné ubytovanie umiestnený vo funkcii priemyselná výroba, avšak nespĺňa podmienku doplnkovej vybavenosti pre potreby existujúceho výrobného areálu podľa stanovených regulatívov ÚPNO mesta Nitra.

Predpokladané náklady Mesta Nitra na obstaranie požadovanej zmeny Územného plánu mesta Nitra v bode 3. v rozsahu navrhovaného územia žiadateľom sú cca 10 000 €.

Zmena funkčného využitia na plochách parciel C KN p. č. 1491/2, 1492, 1493, 1494, 1491/8 v k. ú. Dolné Krškany (Nájomné byty, Dvorčianska ulica) z funkcie priemyselná výroba na funkciu bývanie a urbánnu environmentálnu vegetáciu uvedená v bode 4. návrhu uznesenia, je taktiež navrhovaná pre zosúladenie existujúceho využitia objektu s ÚPNO mesta Nitra.

Navrhovanou zmenou uznesenia Mestského zastupiteľstva v Nitre č. 146/2025-MZ zo dňa 30. 04. 2025 sa vo výrokovvej časti uznesenia navrhuje doplniť body 3., 4. a 5. v nasledovnom znení:

„ 3. *Zmeniť funkčné využitie na parcelách C KN p. č. 1394/5, 1394/6, 1394/135, 1394/11, 1394/12, 1394/13, 1403/7, 1403/25, 1439, 1440/1, 1440/2, 1441, 1443, 1444/1, 1444/2, 1445/1, 1445/2, 1445/3, 1445/4 v k. ú. Dolné Krškany (Ubytovňa JP Nitra) z funkcie priemyselná výroba na funkciu vybavenosť, bývanie a urbánna environmentálna vegetácia, s podmienkou, že náklady spojené s obstaraním predmetnej zmeny uhradí žiadateľ.*

4. *Zmeniť funkčné využitie na parcelách C KN p. č. 1491/2, 1492, 1493, 1494, 1491/8 v k. ú. Dolné Krškany (nájomné byty, Dvorčianska ulica) z funkcie priemyselná výroba na funkciu bývanie a urbánnu environmentálnu vegetáciu.*

5. *Riešiť súvisiacu úpravu, alebo spresnenie niektorých regulatívov (príloha č. 2). “*

Predložený materiál prerokovala Komisia pre územné plánovanie architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť pri MZ v Nitre na zasadnutí dňa **8. 10. 2025.**

Dôvodová správa

Existujúca stavba a pozemok Ubytovne JP Nitra plnili pôvodne doplnkovú vybavenostnú funkciu pre potreby priemyselného areálu Plastiky Nitra š. p. Nitra. Následným odpredajom objektov doplnkovej vybavenosti rôznym vlastníkom prišlo k rozdeleniu jednotlivých budov a pozemkov. Aktuálny stav užívania stavieb v súčasnosti už neplní doplnkovú funkciu k výrobnému areálu v Dolných Krškanoch podľa ÚPN mesta Nitra.

Zmena funkčného využitia na plochách parciel C KN p. č. 1491/2, 1492, 1493, 1494, 1491/8 v k. ú. Dolné Krškany (Nájomné byty, Dvorčianská ulica) z funkcie priemyselná výroba na funkciu bývanie a urbánnu environmentálnu vegetáciu uvedená v bode 4. návrhu uznesenia, je navrhovaná pre zosúladenie existujúceho využitia objektu s ÚPNO mesta Nitra.

Podľa § 40 a ods. 6) zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní územnoplánovacia dokumentácia schválená podľa doterajších predpisov (zákon č. [50/1976 Zb.](#) o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov) je do doby jej nahradenia územnoplánovacia dokumentácia podľa tohto zákona podkladom na vydávanie záväzného stanoviska pre rozhodovanie o stavebnom zámere podľa Stavebného zákona a na povoľovanie činností podľa osobitných predpisov a je aj podkladom pre obstarávanie zmien a doplnkov takejto územnoplánovacej dokumentácie postupom podľa doterajších predpisov; najneskôr však môže byť týmto postupom oznámené začatie obstarávania zmien a doplnkov **do 31. marca 2028.**

Podľa § 17 ods.1) zákona č. 50/1976 Zb. orgány územného plánovania sú povinné obstarávať územnoplánovaciu dokumentáciu v súlade s potrebami územného rozvoja a starostlivosti o životné prostredie v primeranom a hospodárnom rozsahu. Územné plány obcí a územné plány zón sa obstarávajú vždy na výstavbu nových obcí, na umiestnenie verejnoprospešných stavieb a na podstatnú prestavbu, dostavbu alebo asanáciu existujúcich obcí alebo ich častí s cieľom zlepšiť životné prostredie, zabezpečiť ekologickú stabilitu a trvalo udržateľný rozvoj.

Podľa § 17 ods. 2) zákona č. 50/1976 Zb. orgány územného plánovania obstarávajú územnoplánovaciu dokumentáciu

- a) z vlastného podnetu
- b) z podnetu iných orgánov štátnej správy a obcí
- c) z podnetu fyzických osôb alebo právnických osôb

Posúdenie podnetov na obstaranie územnoplánovacej dokumentácie a rozhodnutie o obstaraní je výlučnou kompetenciou orgánu územného plánovania - Mesta Nitra.

JASPLASTIK-ŠK, spol. s r.o.

SK-925 01 Matúškovo, Matúškovo č. 913 • tel.: +421 31 788 4611
e-mail: economy@jasplastik.com • web: www.jasplastik.com

Mesto Nitra, Mestský úrad v Nitre
950 06 NITRA, Štefánikova trieda 60

Dátum: 17. 09. 2025

Evidenčné číslo: 1/ 165555

Prílohy/účet:

Vybavuje
Ing. M. Račko

Vybavuje:

ky-arch.
Lig. i. Laz.

Mestský úrad Nitra
Úrad hlavného architekta
Štefánikova trieda 60
949 63 Nitra

Náš list číslo/ zo dňa
R-11092025

V Nitre
17.09.2025

Vec:

Žiadosť o zmenu územnoplánovacej dokumentácie mesta Nitra-zmeny a doplnky č.9

Vlastníci nižšie uvedených objektov a pozemkov spoločnosť SKH plastic, spol. s r.o so sídlom Matúškovo č.913, Matúškovo 925 01 a spoločnosť JÁSZ-PLASZTIK kft, so sídlom Necső telep 1, Jászberény, PSČ 051 00, Maďarsko, konajúca prostredníctvom Organizačnej zložky JÁSZ PLASZTIK kft, organizačná zložka, Dolné Hony 425/23, 949 01 Nitra žiadame o zmenu územnoplánovacej dokumentácie mesta Nitra v katastrálnom území Dolné Krškany (812021) na nižšie uvedených parcelách uvedených na LV č.2455 a LV č. 2277 resp. v grafickej prílohe žiadosti, pre možnosť realizovať zámer premeny časti objektu a príslušných pozemkov na zónu s trvalým bývaním, vo forme bytových a rodinných domov pre splnenie požiadaviek zamestnancov a celkovú stabilizáciu personálu.

Aktuálne je pozemkoch na LV č. 2455 prevádzkované zariadenia Ubytovňa JP Nitra, na prechodné ubytovanie zamestnancov a osôb našich partnerov, jeho súčasťou je aj oddychová zóna s parkom a ponuka základných služieb spojených s bývaním (v prílohe).

Náklady spojené so zmenou územnoplánovacej dokumentácie mesta Nitra sme ochotní uhradiť v celom objeme.

Túto žiadosť dopĺňame na základe osobnej konzultácie na UHA mesta Nitra, dňa 10.9.2025.

S úctou

V mene a za spoločnosť JASPLASTIK-ŠK spol. s r.o.

JASPLASTIK-ŠK spol. s r.o.
925 01 MATÚŠKOVO č. 913
IČO: 36 242 578, IČ DPH: SK2020194088

Ing. Marián Račko, riaditeľ závodu JPNR

V mene a za Vlastníkov nehnuteľností:

SKH plastic, spol. s r.o.

925 01 Matúškovo 913

IČO: 45 284 954

IČ DPH: SK2022932956

Právne oddelenie

Ing. Milan Macháček-konateľ

SKH plastic. spol. s r.o



Jász-Plasztik Kft.

8100 Jászberény

Necső telep 1.

Telefón: 10370782-2-16

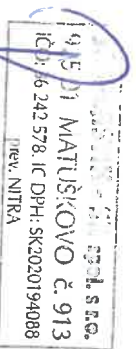
2025

Lajos János Kasza - konateľ

JPHU, org. Zložka, Dolné Hony 425/23, Nitra

Prílohy: LV č.2277, LV č. 2455, grafická mapa s vyznačením parciel, areál Ubytovňa JP Nitra

Zoznam parcelných čísiel na zmenu územnoplánovacej dokumentácie mesta Nitra k.ú. Dolné Krškany							
Vlastník:	JÁSZ-PLASZTIK kft, Nécsó telep 1, Jászberényi, PSČ 051 00, HU			Dvorčany			
LV	2455	K.ú. Dolné Krškany (81 2021), obec Nitra					
Položka	Parcelné číslo	Výmera (m ²)	Druh pozemku	Spôsob využívania	Poznámka	Územný plán _aktuálne	Územný plán _návrh
1	1394/5	99	zastavaná plocha a nádvorie	18	zadná oddychová zóna	priemyselná výroba	vybavenosť _doplnkovo bývanie
2	1394/11	2 189	zastavaná plocha a nádvorie	18	zadná oddychová zóna	priemyselná výroba	vybavenosť _doplnkovo bývanie
3	1394/12	183	zastavaná plocha a nádvorie	17	Ubytovanie _samostatný blok	priemyselná výroba	vybavenosť _doplnkovo bývanie
4	1394/13	1 089	zastavaná plocha a nádvorie	18	zadná oddychová zóna	priemyselná výroba	vybavenosť _doplnkovo bývanie
5	1403/7	3 447	zastavaná plocha a nádvorie	22	predné parkovisko _oprava	priemyselná výroba	vybavenosť _doplnkovo bývanie
6	1439	242	zastavaná plocha a nádvorie	17	Ubytovanie _blok c	priemyselná výroba	vybavenosť _doplnkovo bývanie
7	1440/1	1 144	zastavaná plocha a nádvorie	17	Ubytovanie _blok A	priemyselná výroba	vybavenosť _doplnkovo bývanie
8	1440/2	1 978	zastavaná plocha a nádvorie	16	Ubytovanie _blok A +B	priemyselná výroba	vybavenosť _doplnkovo bývanie
9	1441	683	zastavaná plocha a nádvorie	17	trávnik , oddychová zóna	priemyselná výroba	vybavenosť _doplnkovo bývanie
TOTAL	plocha (m ²)	11 054					



Marián Račko

11.9.2025

LV 2455

Zoznam parcelných čísel na zmenu územnoplánovacej dokumentácie mesta Nitra_ k.ú. Dolné Krškany

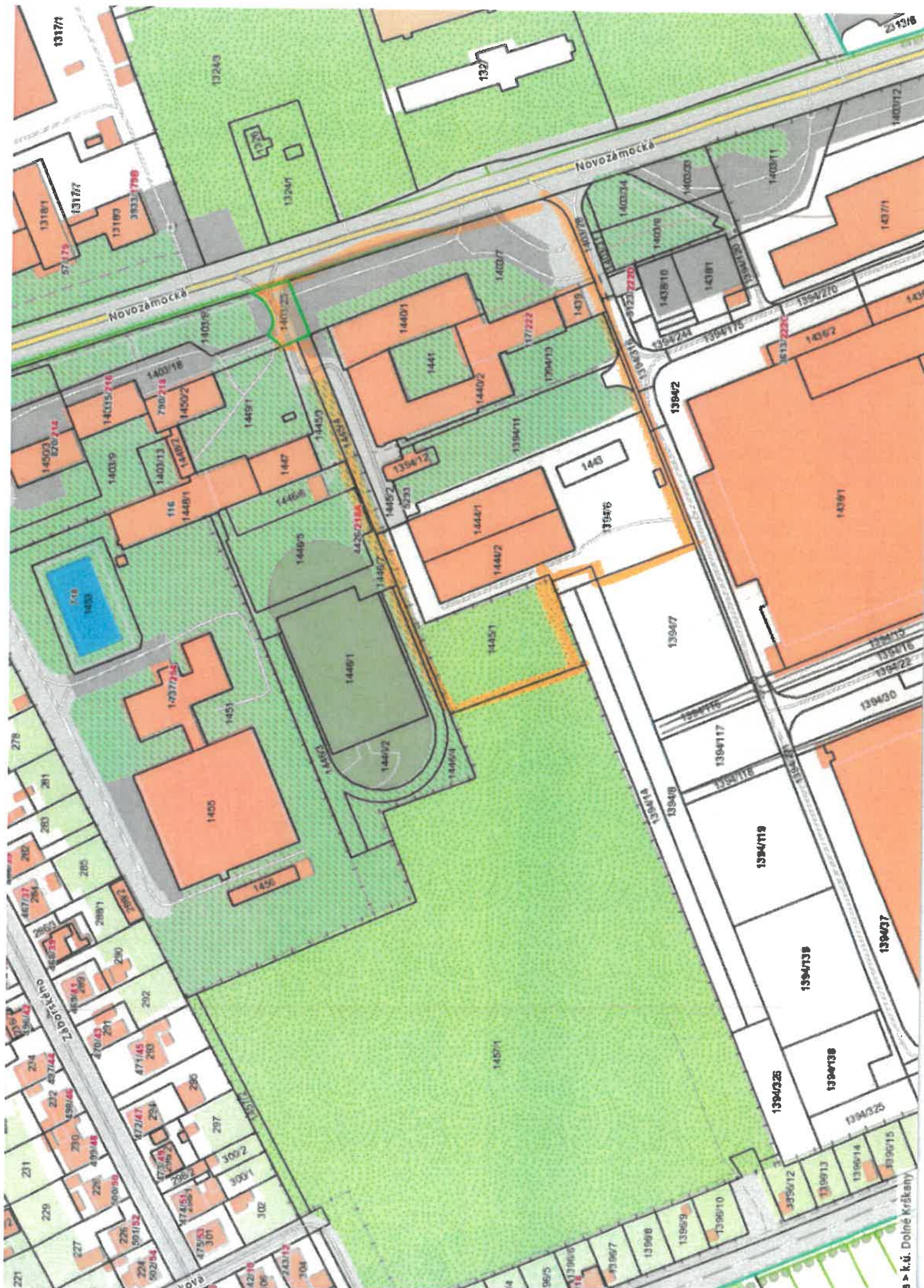
Vlastník:	SKH plastic, spol s.r.o., Matuškovovo č.913, IČO 45 284 954						
LV	2277				Dvorčany		
Položka	Parcelné číslo	Výmera (m²)	Druh pozemku	Spôsob využívania	Poznámka	Územný plán _aktuálne	Územný plán _návrh
	1394/6	3 469	zastavaná plocha a nádvorie		22 parkovisko _zadné	priemyselná výroba	vybavenosť _doplnkovo bývanie
	1394/135	23	zastavaná plocha a nádvorie		18 parkovisko _zadné	priemyselná výroba	vybavenosť _doplnkovo bývanie
	1403/25	331	zastavaná plocha a nádvorie		22 cesta _asfalt	priemyselná výroba	vybavenosť _doplnkovo bývanie
	1443	260	zastavaná plocha a nádvorie		22 parkovisko _zadné	priemyselná výroba	vybavenosť _doplnkovo bývanie
	1444/1	1 127	zastavaná plocha a nádvorie		17 stavba	priemyselná výroba	vybavenosť _doplnkovo bývanie
	1444/2	1 106	zastavaná plocha a nádvorie		17 stavba	priemyselná výroba	vybavenosť _doplnkovo bývanie
	1445/1	2 576	zastavaná plocha a nádvorie		18 pôda	priemyselná výroba	vybavenosť _doplnkovo bývanie
	1445/2	785	zastavaná plocha a nádvorie		18 pôda	priemyselná výroba	vybavenosť _doplnkovo bývanie
	1445/4	509	zastavaná plocha a nádvorie		18 pôda	priemyselná výroba	vybavenosť _doplnkovo bývanie
	1457/1	35 441	orná pôda		1 plánované IBV	bývanie	bývanie
TOTAL	plocha (m²)	45 627					



Marian Račko

11.9.2025

LV 227





Situácia na riešenie		Návrh na doplnenie alebo úpravu regulatívu
Určenie regulatívu zastavanosti a vegetačných plôch pre stavebný pozemok ak je určený kombináciou viacerých typov priestorového usporiadania. Napr.: Kompaktná uličná a/alebo voľná uličná zástavba	1.17.1.e)	Ak je regulatív priestorového usporiadania stavebného pozemku určený kombináciou viacerých typov, stavebník určí typ priestorového usporiadania, ktorý uplatňuje na stavebnom pozemku.
Určenie regulatívu odstupových vzdialeností pre stavebný pozemok s regulatívom výšky zástavby do 4NP, do 6NP a do 8NP a stavebník na takýto pozemok umiestňuje zámer - zástavbu s výškou zástavby do 2NP.	1.17.7.i)	Ak stavebník na stavebný pozemok s reguláciou výšky zástavby do 4NP, do 6NP alebo do 8NP umiestňuje zástavbu do výšky 2NP, regulatív odstupových vzdialeností pre okná hlavných miestností má hodnotu 5m.
Prílohová tabuľka č. 1 k VZN č. 3/2003 „ÚZEMNÝ PLÁN MESTA NITRA ZÁVÄZNÁ ČASŤ“ - Minimálne šírkové parametre verejných priestorov ulíc.	Príloha č.1	Tabuľka bude zosúladená so záväznou textovou časťou
Regulatív odstupových vzdialeností je minimálna vzdialenosť okien budov od spoločných hraníc stavebných pozemkov, pri solitérnej zástavbe je to minimálna vzdialenosť budov. Regulatív odstupových vzdialeností je určený podľa príslušnosti stavebného pozemku k PFCelku a podľa regulatívu priestorového usporiadania a regulatívu výšky zástavby susediacich stavebných pozemkov.	III/2.1.7	Regulatív odstupových vzdialeností je minimálna vzdialenosť okien budov od spoločných hraníc stavebných pozemkov, pri solitérnej zástavbe je to minimálna vzdialenosť budov. Regulatív odstupových vzdialeností je určený podľa príslušnosti stavebného pozemku k PFCelku a podľa regulatívu priestorového usporiadania a regulatívu výšky zástavby susediacich stavebných pozemkov stavebného pozemku.
Chýba definícia "okná hlavných miestností"	III/2.1.7.1	Za okná hlavných miestností sa považuje také okno miestnosti, ktoré plní funkciu vyplývajúcu z charakteru budovy (napr. izba pri budovách na bývanie, kancelária pri administratívnych budovách a pod.).