



MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	Ing. arch. Peter Mezei, zástupca primátora mesta
Číslo materiálu:	1200/2026
Názov materiálu:	Návrh na obstaranie Územného plánu zóny Vinárska oblasť Bita
Spracovateľ:	Ing. arch. Milan Csanda, Hlavný architekt mesta Nitra
Napísal:	Ing. arch. Eva Ligačová, odborný referent ÚHA Ing. arch. Lenka Lazorová, referent urbanista
Prizvať:	
Dátum rokovania MZ:	05. 03. 2026
Dátum vyhotovenia:	19. 02. 2026
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 Vinárska oblasť Bita

s c h v a ľ u j e
obstaranie Územného plánu zóny Vinárska oblasť Bita, s podmienkou, že žiadateľ uhradí
náklady na obstaranie predmetnej územnoplánovacej dokumentácie zóny.

Návrh na obstaranie Územného plánu zóny Vinárska oblasť Bita

- Zdôvodnenie projektu:

Úha eviduje požiadavku žiadateľa v nadväznosti na pracovné stretnutie na úha v období 12/2025 a požiadavky k vyjadreniu prostredníctvom územnoplánovacej informácie. Predmetom požiadavky je územie v katastrálnom území dolné Krškany, lokalita „Bita“.

- Identifikovaný problém a možné riešenie:

Cieľom obstarania je **stanovenie jednoznačných regulatívov pre riadenie územia, legalizáciu existujúcich stavieb a efektívnu koordináciu budúcich stavebných aktivít a investičných činností v danej lokalite**. Úha spracuje znenie a obsah zadania, pre vznik požadovanej dokumentácie, a zastrešuje proces obstarávateľa. Dokumentácia sa navrhuje riešiť v stupni zóny (UPNZ), vzhľadom na účel, ktorý má plniť.

- Lokalita miesta:

Záujmové územie je situované v k.ú. Dolné Krškany. Značnou časťou sa územie rozprestiera v južnej časti v PFCelku priemyselný park juh, a okrajovo PFC Bita, definované ako PFCelok prírodný.

Lokalita je v súčasnosti využívaná na pestovanie viniča “vinohradnícky spolok Bita v združení Južnoslovenskej vinohradníckej oblasti” a záhradnícku činnosť, pričom existujúce stavby slúžia primárne na spracovanie a uskladnenie úrody, ako aj na doplnkovú rekreáciu spojenú s obhospodarovaním pozemkov.

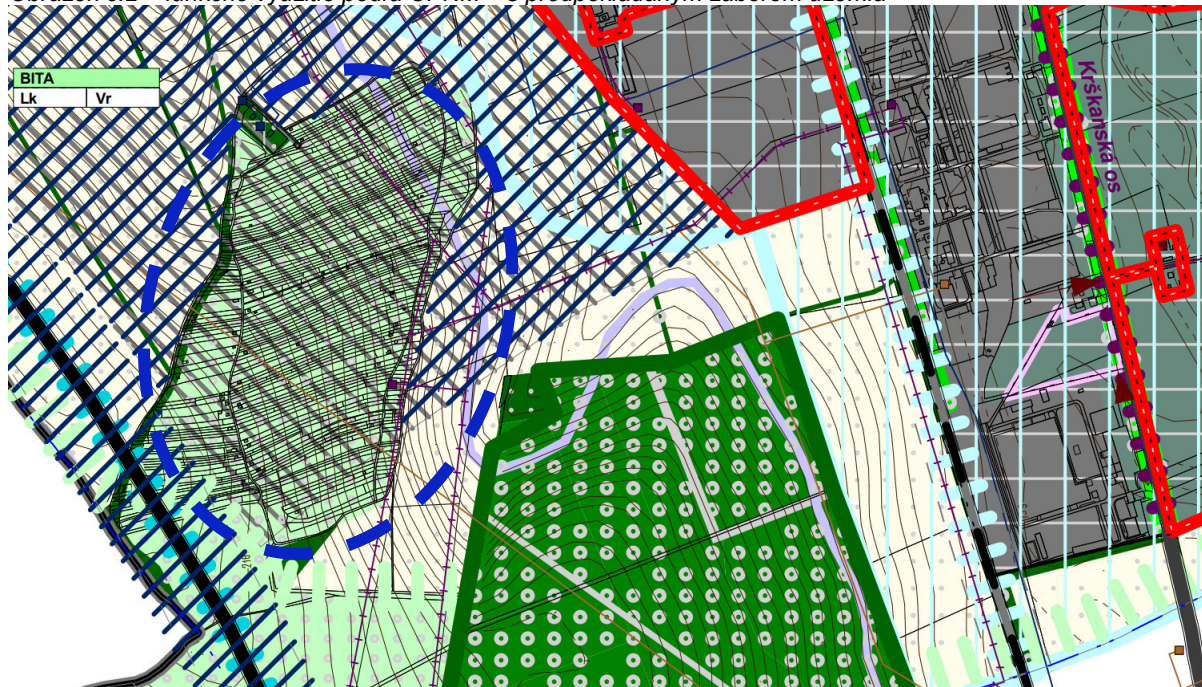
Obrázok č.1 – ortofotomapa- širšie vzťahy – s vyznačením záujmového územia



- Záujmové územie:

Záujmové územie nie je zatiaľ presne určené hranicou, no nosná časť riešeného územia je zobrazená v obrazovej prílohe, a pre potreby spracovania UPNZ **bude hranica záujmového územia upresnená a môže byť korigovaná / rozšírená** na podklade prieskumov územia.

Obrázok č.2 – funkčné využitie podľa UPNM – s predpokladaným záberom územia



- Prerokovanie návrhu na obstaranie UPNZ:

Materiál bol prerokovaný na zasadnutí Komisie pre územné plánovanie architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť pri MZ v Nitre **dňa 04. 02. 2026**. Komisia MZ pre územné plánovanie architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť pri MZ v Nitre prijala k danému uznesenie č. 12/2026-KV. Komisia MZ:

prerokovala

informatívnu správu - obstaranie územného plánu zóny (UPNZ) Vinárska oblasť Bitá
berie na vedomie

Informatívnu správu - obstaranie územného plánu zóny (UPNZ) Vinárska oblasť Bitá

Útvár hlavného architekta predložil materiál na prerokovanie príslušnému výboru mestskej časti VMČ č. 1 – Dolné Krškany, Horné Krškany. VMČ prerokoval materiál **dňa 16. 02. 2026**. K predloženému materiálu, bolo vydané nasledovné stanovisko v znení:

VMČ Informatívnu správu prerokoval a berie na vedomie.

Hlasovanie so súhlasom s obstaraním s ÚP na náklady zhotoviteľa

Za: 3

Proti: 1

Zdržal sa: 3

- Záver:

Účelom obstarania územnoplánovacej dokumentácie (ÚPD) zóny je zabezpečiť záväzný podklad pre územné rozhodovanie stanovením regulatívov podrobnejšieho funkčného využitia a priestorového usporiadania vymedzeného územia záhradkárskej osady, v súlade s urbanistickou koncepciou stanovenou v ÚPNO mesta Nitra v znení neskorších zmien a doplnkov č.1 až č.7.

Náklady na vypracovanie ÚPD zóny bude znášať v plnom rozsahu žiadateľ, mesto Nitra sa podieľa ako obstarávateľ územnoplánovacej dokumentácie podľa ustanovení zákona č. 200/2022 z. Z. Na zabezpečovaní procesu obstarávania predmetnej ÚPD zóny

Útvar hlavného architekta navrhuje obstaranie územného plánu zóny v záujmovom území vzhľadom na skutočnosť, že v území sa nachádzajú stavby, i keď 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.

- 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.