

## **Výbor mestskej časti č. 3**

Predseda výboru: MVDr. Róbert Rathouský

Sekretár výboru: Ing. Anetta Plesníková

# **Z á p i s n i c a**

zo zasadnutia výboru mestskej časti č. 3 - Čermáň, ktoré sa konalo  
dňa 8.4.2026 o 16:00

### Program:

1. Otvorenie
2. Prerokovanie materiálov a podnetov
3. Diskusia – rôzne

## 1. Otvorenie

Zasadnutie VMČ č. 3 - Čermáň otvoril predseda výboru MVDr. Róbert Rathouský. Skonštatoval, že je prítomných 7 členov a výbor mestskej časti je uznášaniaschopný. Priložená je prezenčná listina.

## 2. Prerokovanie materiálov a podnetov od občanov

2. 1) Žiadosť z OM - Bc. et. Bc. XY (ďalej len „žiadateľ“), bytom XXXX, 951 01 Nitrianske Hrnčiarovce o prenájom, alebo odpredaj nehnuteľnosti vo vlastníctve mesta Nitra, zapísanej v LV č. 3681, a to parcela registra C KN č. 4848/3 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 455 m<sup>2</sup>, v k. ú. Nitra. Dôvodom žiadosti je dlhodobý prenájom, alebo odkúpenie pozemku za účelom využitia tohto pozemku na parkovanie áut. Žiadateľ svoju žiadosť ďalej odôvodňuje tým, že s vlastníkmi susedných nehnuteľností na parcelách registra E KN č. xxxx, xxxx, xxxx má v súčasnosti ústnu dohodu na odpredaj, ktorá je viazaná na rozhodnutie mesta, konkrétne na stanovisko mesta k žiadosti o možnosť zriadenia parkoviska. V prípade, že stanovisko mesta bude kladné a bude možné vybudovať parkovisko, žiadateľ pristúpi ku kúpe vyššie uvedených parciel registra E KN.

V súčasnosti eviduje odbor majetku na parcele registra C KN č. xxxx – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 455 m<sup>2</sup> budúce zriadenie vecného bremena – zriadenie plynárenských zariadení s dĺžkou 14,8 m čo bude mať vplyv na funkčné využitie pozemku vzhľadom na ochranné pásmo plynárenských zariadení.

Odbor dopravy: upozorňujeme, že predmetná parcela ako aj s ňou susediace pozemky sú dotknuté trasami viacerých verejných IS, ku ktorým je nutné zachovať trvalý prístup a rešpektovať ich ochranné pásma. Pozdĺž miestnej cesta Tehelná, ktorej samotná voľná šírka je minimálne 4 m, je preto nutné zachovať na priľahlých parcelách (t. j. aj parcela registra C KN č. 4848/3 v k. ú. Nitra) voľný koridor (zelený pás), v ktorom sú vedené IS v šírke zodpovedajúcej vedeniu sietí + ich OP, minimálne však 3 m. V tomto koridore nesmú byť navrhované žiadne stavby (oplotenie a pod.). Z dopravného hľadiska nie je zriadený na predmetnú parcelu dopravný prístup (vjazd), resp. v prípade parkoviska by šlo o dopravné pripojenie, ktoré sa posudzuje ako ďalšia pridaná križovatka. Dopravný prístup z MC Dolnočermánska nie je možné zriadiť z viacerých dôvodov (poloha zastávky a dopravného zálivu MHD, vzdialenosť križovatiek atď.). Z podkladov nie je jasné, či je predmetom zámeru realizácia parkoviska ako samostatnej stavby, resp. s akou prevádzkou súvisí (rieši požadované kapacity parkovacích miest pre hlavnú stavbu). Upozorňujeme tiež, že akýkoľvek investičný zámer podlieha v prvom kroku posúdeniu jeho súladu s platným ÚPN. Preto je nevyhnutné stanovisko ÚH k navrhovanému zámeru (v rozsahu všetkých uvažovaných parciel, kde je investičný zámer plánovaný), v ktorom tiež stanoví regulatívy, vyplývajúce z ÚPN pre daný

pozemok (regulatív funkčného využitia, zastavanosti, priestorového usporiadania, vegetačných plôch vrátane požadovaného podielu zelene na pozemku, atď.).

Odbor životného prostredia: žiadosť posúdil a skonštatoval: vzhľadom na súčasné funkčné využitie ako zelených nespevnených trávnatých infiltračných plôch a vzhľadom na blízkosť funkcie bývania formou radovej IBV, odporúča pozemky neprenajímať.

Útvaru hlavného architekta: nesúhlasí s odpredajom parcely registra C KN č. 4848/3 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 455 m<sup>2</sup>, v k. ú. Nitra, vo vlastníctve mesta Nitra.

Odôvodnenie: zámerom žiadateľa je odpredaj parcely, ktorá sa nachádza v území v zmysle schváleného Územného plánu mesta Nitra určeného funkčným regulatívom na bývanie a/alebo vybavenosť. V zmysle Územného plánu mesta Nitra v znení neskorších Dodatkov č. 1-7 je vyššie uvedená parcela v kontakte s pozemkom pre verejné priestranstvo – ulicou s určenou šírkou min. 9 m, ktorá musí byť rešpektovaná. K odpredaju je potrebné aj vyjadrenie odboru dopravy MsÚ v Nitre pre prípad inej dopravnej požiadavky na umiestnenie komunikácie v tejto časti mesta a pre zohľadnenie záväznej požiadavky na umiestnenie cyklistickej komunikácie.

Upozorňujeme, že možné je odpredať len parcelu, ktorá nie je plánovaná na verejný dopravný prístup! Odporúčame ponechať parcelu vo vlastníctve mesta aj z pohľadu zabezpečenia tvorby verejných a komunitných miest.

MsÚ v Nitre, Útvar hlavného architekta na základe predloženej žiadosti uplatňujúc verejné záujmy chránené osobitnými predpismi vydáva aj nasledovný výpis z UPNO NR:

Výpis zo záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie.

Podľa Územného plánu mesta Nitra (ďalej ako „UPNO NR“) schváleného Mestským zastupiteľstvom v Nitre, uznesením č. 169/03-MZ zo dňa 22.05.2003 a neskorších zmien a doplnkov UPNO NR a Všeobecne záväzného nariadenia mesta Nitry č. 3/2003 zo dňa 22.05.2003, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu mesta Nitra v znení Dodatkov č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7, pre parcelu zapísanú v katastri nehnuteľností v registri C KN parc. č. 4848/3, k. ú. Nitra, (ďalej pozemok) platia nasledovné regulatívy:

UPNO NR určuje zastavané územie:

Regulácia umiestnenia pozemku: pozemok je v zastavanom území mesta

UPNO NR ustanovuje zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia a ostatné regulácie a limity pre pozemok vodstva a vegetácie:

Regulatívy pre stavebný pozemok:

Regulatív priestorového usporiadania: kompaktná a/alebo voľná uličná zástavba

Regulatív funkčného využívania: bývanie, vybavenosť a/alebo bývanie

Regulatív výšky zástavby: 6NP

Regulatív zastavanosti: 70 % bývanie/ 80% ostatné funkcie (kompaktná zástavba), 50 % bývanie/ 60% ostatné funkcie (voľná zástavba)

Regulatív stavebnej čiary: 6m alebo priemer susedných pozemkov, max. 6m

Regulatívy pre pozemok verejného priestranstva:

Regulatív priestorového usporiadania: ulica – šírky min. 9m pre existujúce ulice

Regulatív vegetačných plôch: 5%

UPNO NR ustanovuje plochy pre verejno-prospešné stavby, na vykonanie asanácie a pre chránené časti krajiny:

Regulácia verejno-prospešných stavieb (ďalej ako „VPS“): pozemok nie je dotknutý verejnoprospešnými stavbami

VMČ sa žiadosťou zaoberal, stotožňuje sa s stanoviskom OD, OŽP a ÚHA a neodporúča prenájom, ani predaj uvedenej parcely.

2. 2) Podnet od občanov, ktorí žiadajú o preverenie, či v rodinnom dome súpisné číslo xx, parcela č. xxxx, LV č. XXXX, ku ktorému je cez vjazd z Dolnočermánskej ulice vybudovaná prístupová cesta, je zriadená materská škola resp., či je schválená v RD podnikateľská činnosť (či bola vydaná zmena účelu využitia stavby). Obyvatelia pozorujú zvýšený prejazd motorových vozidiel a pohyb rodičov s deťmi cez príjazdovú cestu (vjazd z Dolnočermánskej ulice) k rodinnému domu xx .

VMČ sa podnetom zaoberal a žiada OSP o písomnú informáciu k predmetnému podnetu.

2. 3) Požiadavka od obyvateľky z Čulenovej ulice, ktorá prejavila záujem o spoluprácu pri riešení vodorovného dopravného značenia.

VMČ sa požiadavkou zaoberal a predseda výboru ju bude za týmto účelom kontaktovať.

### 3. Diskusia

3. 1) Predseda výboru informoval o termíne konania sa každoročnej mestskej akcie

**„ Čermáňske červené “, ktoré sa uskutoční dňa 17.04.2026.**

**Odborná degustácia sa uskutoční dňa 13.4.2025.**

## Požiadavky výboru na organizačné oddelenie – VMČ žiada:

### OSP:

- preveriť, či v rodinnom dome súpisné číslo xx, parcela č. xxxx, LV č. XXXX, ku ktorému je cez vjazd z Dolnočermánskej ulice vybudovaná prístupová cesta, je zriadená materská škola resp., či je schválená v RD podnikateľská činnosť (či bola vydaná zmena účelu využitia stavby). Obyvatelia pozorujú zvýšený prejazd motorových vozidiel a pohyb rodičov s deťmi cez príjazdovú cestu (vjazd z Dolnočermánskej ulice) k rodinnému domu xx .

Hlasovanie: prítomní – 7  
za – 7  
proti – 0  
zdržal sa – 0

*Priložená je prezenčná listina.*

V Nitre dňa: 10.04.2026

MVDr. Róbert Rathouský, v. r.  
predseda

Zapísala: Ing. Anetta Plesníková, v. r.  
sekretárka VMČ č. 3