

MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	Ing. arch. Peter Mezei, zástupca primátora mesta
Číslo materiálu:	1326/2026
Názov materiálu:	Návrh na obstaranie Urbanistickej štúdie „Biovetská“, ktorá preverí potencionálnu zmenu funkčného využitia územia areálu Bioveta
Spracovateľ:	Ing. arch. Milan Csanda, Hlavný architekt mesta Nitra
Napísal:	Ing. arch. Nikoleta Slamková, referent urbanista, ÚHA
Prizvať:	
Dátum rokovania MZ:	23. 06. 2026
Dátum vyhotovenia:	09. 06. 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 Urbanistickej štúdie „Biovetská“, ktorá preverí potencionálnu zmenu funkčného využitia územia areálu Bioveta

s c h v a ľ u j e

obstaranie Urbanistickej štúdie „Biovetská“, ktorá preverí potencionálnu zmenu funkčného využitia územia areálu Bioveta

o d p o r ú č a primátorovi mesta uložiť

hlavnému architektovi mesta Nitra

- zabezpečiť všetky potrebné náležitosti k zabezpečeniu Urbanistickej štúdie „Biovetská“

Návrh na obstaranie Urbanistickej štúdie „Biovetská“, ktorá preverí potencionálnu zmenu funkčného využitia územia areálu Bioveta

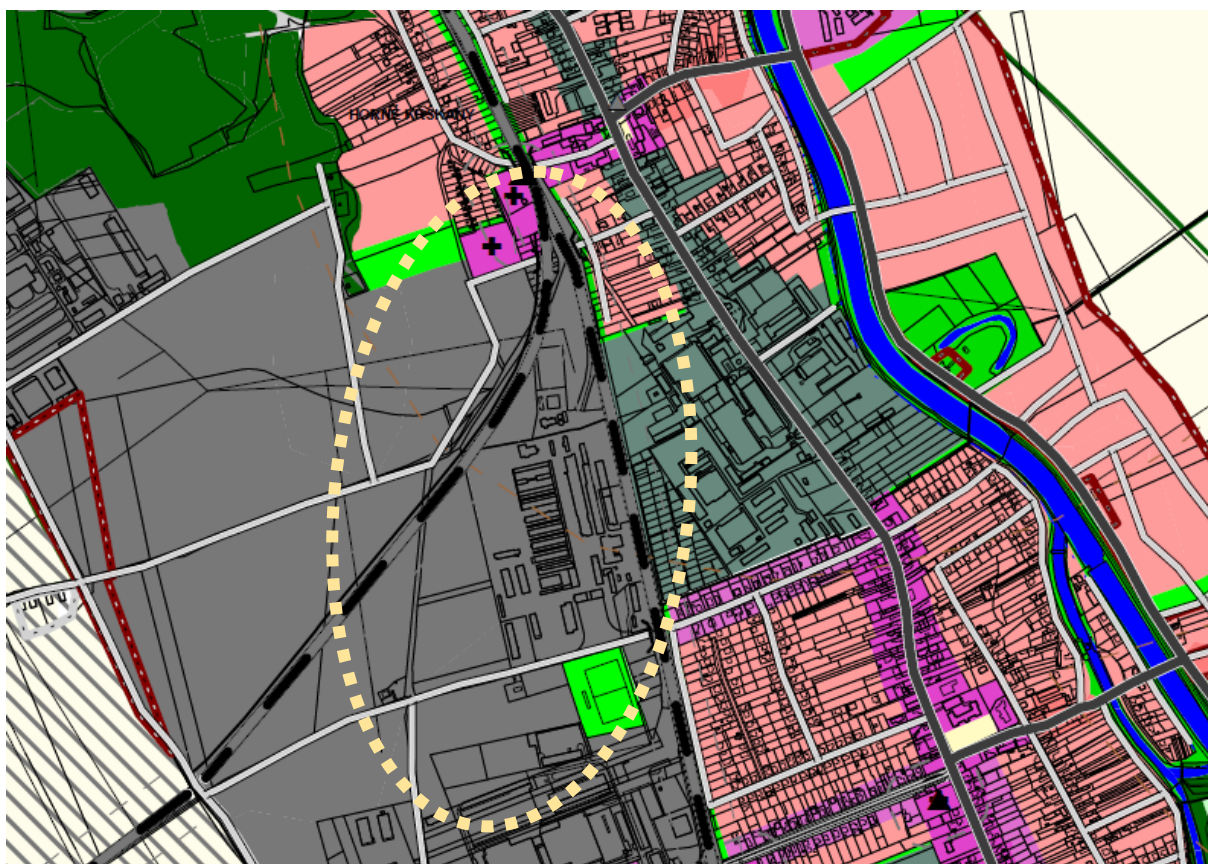
POŽIADAVKA:

UHA eviduje žiadosť stavebníka o zmenu funkčného využitia záujmového územia z priemyslu na bývanie a vybavenosť. Vzhľadom na predloženú žiadosť stavebníka na MSÚ (ÚHA), je v záujme stavebníka vypracovanie urbanistickej štúdie (UST), s požiadavkou na MSÚ o zadanie k vypracovaniu. Náklady na UST budú hradené v plnom rozsahu žiadateľom.

VYPLÝVA Z ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA NITRA:

Účelom zadania urbanistickej štúdie (UST) je zabezpečiť územnoplánovací podklad pre prípadnú zmenu ÚPNM Nitra alebo bude UST slúžiť ako podklad pre pripravovaný Nový územný plán mesta Nitra.

Obstarávateľom UST v zmysle zákona § 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní §11 je Obec, ktorá obstaráva a zabezpečuje aktuálne územnoplánovacie podklady (urbanistickú štúdiu) a dokumentáciu.

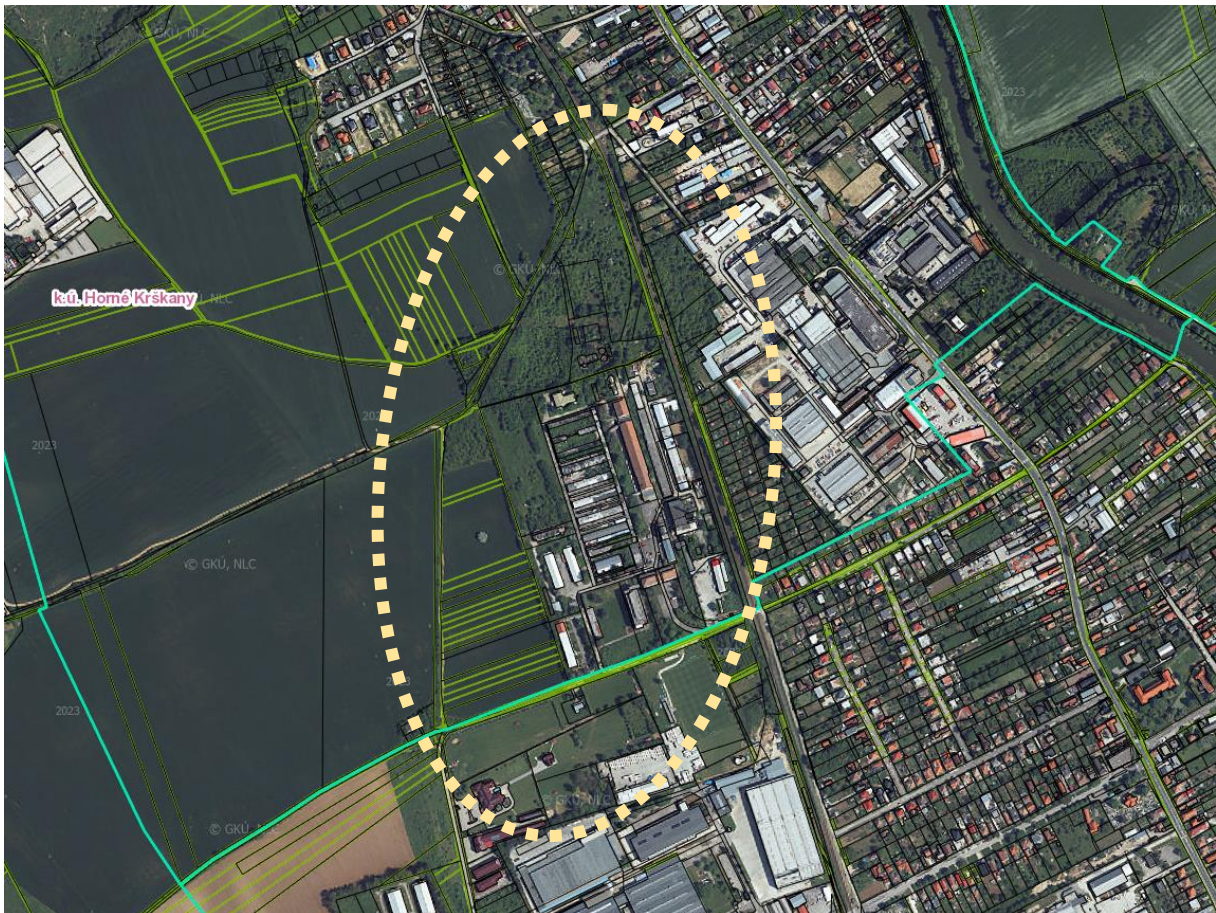


Obr. 1 Funkčné využitie územia podľa ÚPNO mesta Nitra

Záujmové územie nie je zatiaľ presne určené hranicou, nosná časť riešeného územia je stanovená ohraničením bývalého areálu podniku Bioveta a jeho okolím. Územie je situované v okrajovej lokalite

PF Celku Dolné Krškany, na území mestskej časti Horné Krškany a nachádza sa v severozápadnej okrajovej časti PF Celku a je rámcovo ohraničené ulicami Na Hlinách, Biovetská a z východnej strany z časti železničnou traťou.

Predpokladané dotknuté parcely sa nachádzajú v zastavanom území mesta s možnosťou umiestnenia funkcie – priemyselná výroba a sú v kontakte s územím, kde je navrhovaná verejnoprospešná stavba - Koridor pre výhľadové vybudovanie železničného prepojenia Nitra – Trnovec nad Váhom.



Obr. 2 Záujmové územie, ortofoto mapa

PREROKOVANIE NÁVRHU NA OBSTARANIE UST:

- Materiál bol prerokovaný na zasadnutí **Výboru mestskej časti VMČ č.1 – Dolné Krškany, Horné Krškany**, v Nitre dňa 18.05.2026, so žiadosťou o stanovisko k predloženému materiálu informatívnej správy, nasledovne:

VMČ prerokoval Informatívnu správa – Zadanie k urbanistickej štúdii Biovetská, PFCelok Dolné Krškany a berie ju na vedomie s podmienkou zapracovania požiadavky na vybudovanie miestnej komunikácie (kapitola 5.5) smerom na Jakuba Haška.

Hlasovanie: za: 6

proti: 1

zdržal sa: 0

- Materiál bol prerokovaný na zasadnutí Komisie pre územné plánovanie architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť pri MZ v Nitre dňa 06.05.2026. K predloženému materiálu komisia prijala uznesenie č. 29/2026-KV v znení:

Komisia MZ pre územné plánovanie, architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť

prerokovala

Informatívnu správu - zadanie k UŠ Biovetská PF Celok Dolné Krškany

berie na vedomie

Informatívnu správu - zadanie k UŠ Biovetská PF Celok Dolné Krškany

Hlasovanie: za: 6 proti: 0 zdržal sa: 1

PRÍLOHA:

Zadanie k urbanistickej štúdii Biovetská

DÔVODOVÁ SPRÁVA

Útvar hlavného architekta predkladá návrh na obstaranie uvedenej urbanistickej štúdie z dôvodu, že v záujmovom území je, vzhľadom na žiadosť o zmenu funkčného využitia územia, nutné overiť a jasne definovať možnosti zmeny bývalého priemyselného areálu Bioveta a jeho okolia na mestotvorné územie s prevahou bývania, občianskej vybavenosti a služieb.

Urbanistická štúdia bude zároveň slúžiť ako územnoplánovací podklad na preverenie novej koncepcie priestorového usporiadania a funkčného využitia územia, posúdenie dopravných, technických a environmentálnych súvislostí, ako aj zosúladenie súkromných investičných zámerov s verejnými záujmami mesta. Bude slúžiť ako príklad novej reprofiliácie brownfieldov na území Mesta a podklad pre pripravovaný Nový územný plán mesta Nitra.

Urbanistická štúdia Biovetská



Zadanie

06/2026

VYPRACOVAL:

Ing. arch. Slamková / ÚHA

Ing. arch. Lazorová / ÚHA

OBSTARAL:

Ing. arch. Ligačová / OSO

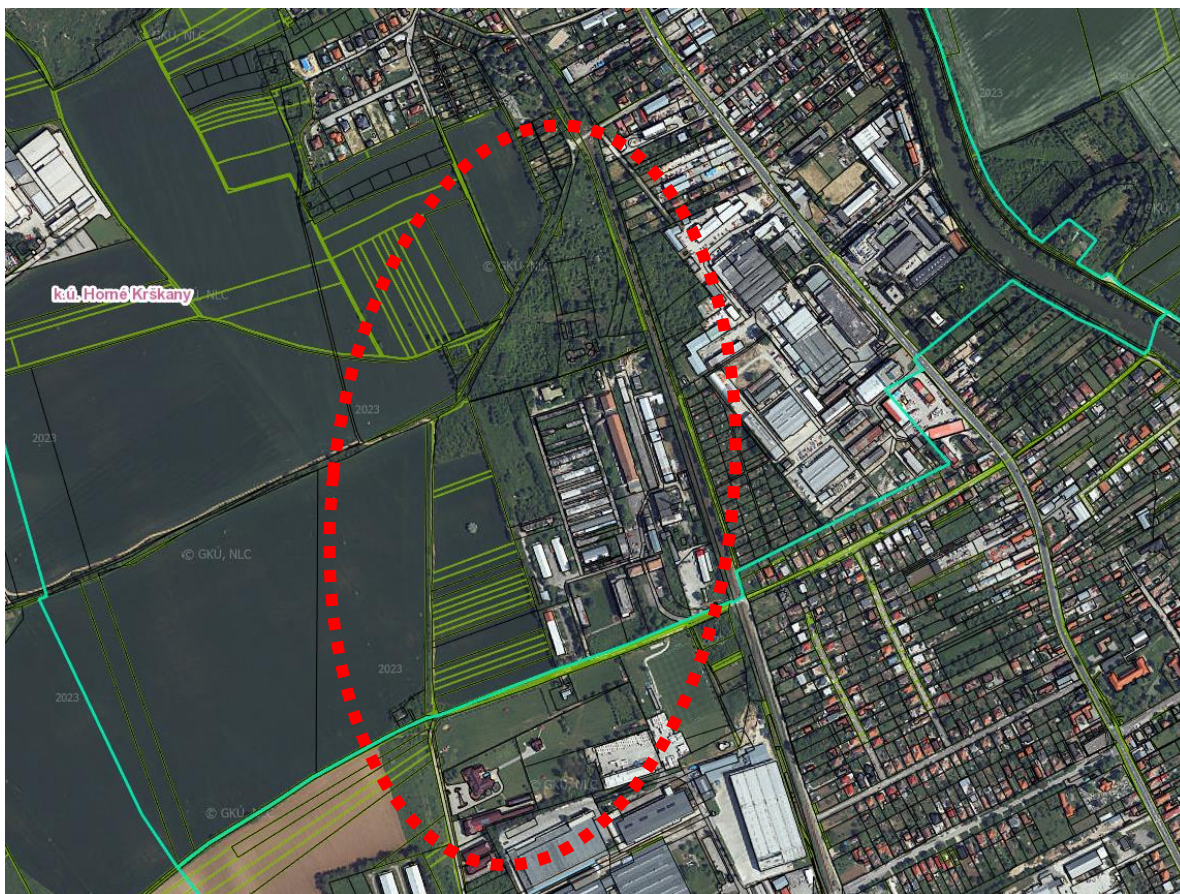
SCHVÁLIL:

UHA / hlavný architekt, Ing. arch. Csanda

OD / vedúci odboru, Ing. Maruniak

OŽP / vedúci odboru, Ing. Lančarič, PhD.

podpis



Obr 3 Priemet záujmového územia.

Poloha v rámci mesta

Záujmové územie je situované v okrajovej lokalite PF Celku Dolné Krškany, na území mestskej časti Horné Krškany. Záujmové územie sa nachádza v severozápadnej okrajovej časti PF Celku a je rámcovo ohraničené ulicami Na Hlinách, Biovetská a z východnej strany z časti železničnou traťou.

Predpokladané dotknuté parcely sa nachádzajú v zastavanom území mesta s možnosťou umiestnenia funkcie – priemyselná výroba a sú v kontakte s územím, kde je navrhovaná verejnoprospešná stavba - Koridor pre výhľadové vybudovanie železničného prepojenia Nitra – Trnovec nad Váhom.

2. Dôvody obstarania urbanistickej štúdie

Dôvod obstarania

UHA eviduje žiadosť stavebníka o zmenu funkčného využitia záujmového územia z priemyslu na bývanie a vybavenosť. Vzhľadom na predloženú žiadosť stavebníka na MSÚ (ÚHA), je v záujme stavebníka vypracovanie urbanistickej štúdie (UST), s požiadavkou na MSÚ o zadanie k vypracovaniu.

Účel zadania

Účelom zadania urbanistickej štúdie (UST) je zabezpečiť územnoplánovací podklad pre prípadnú zmenu ÚPNM Nitra alebo bude UST slúžiť ako podklad pre pripravovaný Nový územný plán mesta Nitra.

Obstarávateľ

V zmysle zákona § 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní §11 je Obec, ktorá obstaráva a zabezpečuje aktuálne územnoplánovacie podklady (urbanistickú štúdiu) a dokumentáciu.

3. Určenie hlavných cieľov a princípov rozvoja záujmového územia, vyplývajúcich z územného plánu mesta

Urbanistická štúdia (UST) sa bude zaoberať riešením potenciálnej **reprofilácie** územia areálu Bioveta v súčasnosti určeného pre výrobu a skladovanie, čo generuje vysokú dopravnú záťaž územia predovšetkým nákladnou dopravou. Vzhľadom na polohový potenciál územia v mestskej časti a meste, vo výhľadovom horizonte rozvoja mesta nie je dlhodobou akceptovateľná uvedená záťaž nákladnou dopravou a prevádzkami výroby a skladov, čo je hlavným dôvodom navrhovaných zmien vo využití územia zóny areálu Bioveta. Cieľom je vytvoriť z územia mestotvornú štruktúru s optimálnym funkčným využitím a primeranou mierou mestskej zástavby.

Reprofilácia bude spočívať v optimalizácii priestorového usporiadania funkcií v území, ako aj možnosťami zmeny súčasného funkčného využitia územia.

Po reprofilácii územie poskytne zamestnancom, obyvateľom zóny aj návštevníkom kvalitné zázemie občianskej vybavenosti, doplnené o nové možnosti zamestnanosti v službách, v administratíve, ako aj priestory pre každodenný relax.

Cieľom riešenia urbanistickej štúdie je overiť a zapracovať nové podnety, ktoré vznikli po schválení ÚPN M Nitra v znení neskorších zmien a doplnkov.

Špecifickým účelom použitia UST je návrh a overenie novej koncepcie priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, vyriešenie urbanisticko-architektonických problémov v území, s cieľom využitia UST ako územnoplánovacieho podkladu pre zmeny a doplnky ÚPN M Nitra, prípadne pre usmerňovanie investičnej výstavby v území.

Pri riešení UST ide predovšetkým o:

- zosúladenie komplexného rozvoja územia s koncepcnými dlhodobými zámermi mestskej časti a konkrétnymi investično-podnikateľskými aktivitami a potrebu prispôsobenia týchto aktivít mestotvornému charakteru územia,
- zosúladenie individuálnych a verejných záujmov v kontexte vymedzených vlastníckych vzťahov k pozemkom,
- doplnenie riešeného územia o nové aktivity, kompatibilné s ostatnými funkčnými systémami v území – revitalizácia mestských funkcií ako – bývanie, občianska vybavenosť, nevyhnutná technická vybavenosť, zabezpečenie primeraného zastúpenia plošnej a líniovej zelene.

4. Identifikácia hlavných problémov a stretov v záujmovom území

Najdôležitejšie problémy na riešenie v UST sú nasledovné:

- v širších územných vzťahoch sa riešenie bude týkať aj predefinovania funkčného využitia širšieho zázemia zóny

4.1. Reliéf

Reliéf územia je mierne svažité s celkovým stúpaním smerom na severozápad (v rozpätí cca 143 až 161mm), pričom najnižší bod sa nachádza vo východnej časti územia (ulica Biovetská) a najvyšší bod na severozápadnom okraji územia v kontakte s výhľadovým koridorom železničnej trate Nitra - Trnovec n. Váhom.

Reliéf v severnej časti areálu bude čiastočne upravený, nakoľko bude prispôsobený požiadavkám nového funkčného využitia územia. Medzi výhľadovým koridorom železničnej trate Nitra - Trnovec n. Váhom a navrhovanou zástavbou v riešenom území sa počíta s vytvorením perspektívnej protihlukovej bariéry – formou zemného valu.

4.2. Vodstvo

Územím nepreteká žiadny vodný tok, vo vzdialenosti 0,5 km preteká rieka Nitra.

4.3. Pôdy

V riešenom území bývalého areálu Bioveta sa nenachádza orná pôda. Okolitej poľnohospodárskej krajiny sa riešenie nedotkne.

4.4. Krajinná vegetácia

Bude navrhnuté rozšírenie existujúcej siete biocentier a biokoridorov v tejto časti mesta – doplnenie RUSES. Stanoví sa primerané zastúpenie zelene a využitie existujúceho terénu vo vzťahu k novému funkčnému využitiu areálu a jeho okolia.

4.5. Zástavba

Riešené územie je zastavané existujúcimi objektami. Rekonštrukcia celého územia pôvodnej priemyselnej zóny na obytné územie musí zahŕňať odstránenie chátrajúcej a nefunkčnej stavebnej štruktúry v zóne. Budú vytypované existujúce objekty v zóne vhodné na perspektívnu prestavbu a začlenenie do novej urbanistickej štruktúry areálu a zóny.

Stanoví sa celková nová koncepcia využitia areálu v prospech bývania a občianskej vybavenosti a aj optimálna štruktúra občianskej vybavenosti vo vzťahu k novému funkčnému využitiu areálu a jeho okolia.

4.6. Dopravné vybavenie

Riešené územie je v súčasnosti dopravne sprístupnené jestvujúcou miestnou cestou – Biovetská. V rámci areálu sa počíta s vytvorením novej cestnej siete vo vzťahu k novonavrhanému funkčnému využitiu územia. Navrhne sa vytvorenie nového cestného napojenia celej zóny na diaľničnú križovatku Nitra Juh, čím sa odstránia potenciálne problémy s dopravným napojením na centrum mesta a jeho vonkajší okruh.

4.7. Technické vybavenie

Riešené územie je v súčasnosti napojené na inžinierske siete trasované v ulici Biovetská (južná časť riešeného územia). Severnou časťou územia prechádza vodovod a vzdušné elektrické 22kV vedenie.

4.8. Vlastnícka štruktúra

Pozemky riešeného územia sú v súkromnom vlastníctve. Mesto Nitra v riešenom území nevlastní žiadne parcely.

5. Požiadavky na záujmové územie z hľadiska priestorového usporiadania a funkčného využívania územia

Po vykonaní prieskumov a rozborov zóny, zadefinovaní hlavných problémov a zhodnotení reálnych zámerov výstavby v zóne sú hlavné ciele riešenia stanovené nasledovne:

- Stanoviť koncepciu priestorového a funkčného využívania areálu a záujmového územia zóny, pričom je potrebné optimálne stanoviť intenzitu využitia územia, pri dodržaní týchto zásad:
 - zhodnotiť potenciál územia, určiť vhodné funkčné využitie územia a optimálnu mieru intenzity výstavby s riešením dopadov na širšie územie a na dopravný systém mesta, preveriť únosnosť zaťaženia územia navrhovanými funkciami,
 - zvýšiť celkovú kvalitu životného prostredia pre ľudí a chrániť ich pred nepriaznivými vplyvmi vhodnou priestorovou organizáciou územia a vhodným využívaním funkčných plôch,
 - formovať prostredie zóny v kontinuite kultúrno-spoločenských a historických tradícií, v nadväznosti na okolité funkčné využitie územia,
 - zabezpečiť primerané zastúpenie plôch zelene,
 - zabezpečiť primeranú dopravnú obsluhu územia, vrátane riešenia širších dopravných vzťahov,
 - vytvoriť komplexné zásady utvárania zóny a regulatívy funkčného a priestorového využitia územia,
 - stanoviť vecnú a časovú koordináciu výstavby v území,
 - akceptovať limity vyplývajúce z existujúcich zariadení v území a jeho okolí.

- Overiť možnosti situovania nasledovných funkcií v území, ktoré nie sú v kolízií s okolitými funkciami v území: bývanie doplnené základnou občianskou vybavenosťou.

5.1. Požiadavky na členenie územia

Územie musí byť členené na pozemky SP, PP, VV. Cieľom je plynulé začlenenie nových funkcií bez narušenia celkovej urbanistickej harmónie.

5.2. Požiadavky z hľadiska zástavby stavebných pozemkov / SP

V UST bude zapracovaná požiadavka na realizáciu aktívneho parteru najmä v časti zástavby priliehajúcej k ulici Biovetská a vo vnútri zóny v nadväznosti na verejné priestory.

UST umožní spodrobniť v zmysle jednotlivých regulatívov nasledovne:

- REGULATÍV PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA SP - I / 1.17.1

Navrhovaná zástavba v zóne bude kombináciou kompaktnej a voľnej uličnej zástavby.

Kompaktná uličná zástavba: 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.

Voľná uličná zástavba: 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.

- REGULATÍV FUNKČNÉHO VYUŽITIA SP - I / 1.17.2

Navrhovaná zástavba v zóne bude zástavba bývania a základnej občianskej vybavenosti.

Bývanie: zástavba určená pre trvalé bývanie a dlhodobé bývanie.

Bývanie a/alebo základná vybavenosť: kombinácia zástavby bývania a základnej vybavenosti, pričom na pozemku je možné umiestniť kombináciu uvedených funkcií alebo 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.

- REGULATÍV VÝŠKY ZÁSTAVBY - I / 1.17.3

Regulatív určuje max. a prípadne aj min. výšku zástavby vyjadrenú počtom štandardných 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 plocha je väčšia ako 50% podlažnej plochy najvyššieho štandardného NP

nachádzajúceho sa pod ním). Súčin podlažnosti a výšky štandardných NP určuje max. výšku budovy v metroch. Výška štandardných NP je stanovená na hodnotu 3,5 m.

Nová zástavba v zóne bude navrhnutá s výškou do 4NP a 1 ustúpené podlažie. Výška existujúcich budov určených na rekonštrukciu bude ponechaná, resp. navýšená o max. 2 podlažia.

- REGULATÍV ZASTAVANOSTI SP - I / 1.17.4

Regulatív je max. percentuálny podiel zastavanej plochy budov voči celkovej ploche SP, a podľa príslušnosti k PFC Dolné Krškany.

Nová zástavba v zóne bude navrhnutá v intenciách uvedených regulatívov zastavanosti platných pre kompaktnú a voľnú uličnú zástavbu.

Pri type zástavby, uličná kompaktná: 40% bývanie / 60% ostatné funkcie

Pri type zástavby, uličná voľná: 30% bývanie / 50% ostatné funkcie

- REGULATÍV VEGETAČNÝCH PLOCH NA SP - I / 1.17.5

Regulatív je min. % podiel celkovej výmery vegetačných plôch (VGP) voči celkovej ploche stavebného pozemku a min. % podiel výmery VGP na teréne voči celkovej ploche SP, a podľa príslušnosti k PFC – Dolné Krškany.

Nová zástavba v zóne bude navrhnutá v intenciách uvedených regulatívov vegetačných plôch platných pre kompaktnú a voľnú uličnú zástavbu.

Pri type zástavby, uličná kompaktná: 30% celkom / 20% terén

Pri type zástavby, uličná voľná: 40% celkom / 30% terén

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 STAVEBNEJ ČIARY - I / 1.17.6

Regulatív je min. vzdialenosť budov od uličnej čiar (spoločnej hranice SP a PP). Rozlišuje sa k novonavrhovaným / existujúcim priestranstvám.

Nová zástavba v zóne bude navrhnutá v intenciách uvedených regulatívov stavebnej čiar platných pre novonavrhované verejné priestranstvá.

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

- REGULATÍV ODSUPOVÝCH VZDIALENOSTÍ - I / 1.17.7

Regulatív určuje min. vzdialenosť okien navrhovaného zámeru (budovy) z hlavných miestností od spoločných hraníc so susediacim SP, určený podľa priestorového usporiadania, výšky zástavby, a podľa príslušnosti k PFC Dolné Krškany. Regulatív určuje celkom: **12m – do 4NP / 19m – do 6NP.**

Nová zástavba v zóne bude navrhnutá v intenciách uvedených regulatífov odstupových vzdialeností platných pre uvedené výšky zástavby.

2m – min. vzdialenosť fasád bez okien/ s oknami z vedľajších miestn. pre všetky NP susediaceho SP

0m – min. vzdialenosť fasád bez okien (štítová stena)

1m – min. vzdialenosť fasád doplnkových stavieb bez okien (štítová stena)

- REGULATÍV POLOHY - I / 1.17.8

Nová zástavba v zóne bude navrhnutá v intenciách uvedených regulatífov polohy.

Stavebný pozemok, na ktorý sa umiestňuje navrhovaný zámer, musí mať spoločnú hranicu s pozemkom verejného 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 SP musí preukázať, že pozemok PP s ktorým má spoločné hranice, spĺňa všetky podmienky podľa regulácie pozemkov PP, najmä reg. priestorového usporiadania.

- REGULATÍV OPLOTENIA SP - I / 1.17.9

Nová zástavba v zóne bude navrhnutá v intenciách uvedených regulatífov oplotenia, pri zohľadnení potreby budovania protihlukovej steny od existujúcej a navrhovanej železničnej trate.

Oplotenie medzi stavebnými pozemkami a medzi stavebným pozemkom a pozemkom vegetácie a vodstva je prípustné riešiť do maximálnej výšky 2,1 m, pričom transparentné časti musia tvoriť minimálne 50% pohľadovej plochy oplotenia.

- REGULATÍV FAREBNOSTI BUDOV - I / 1.17.10

V UST nebude riešená farebnosť jednotlivých budov, riešenie bude súčasťou následných stupňov projektovej dokumentácie.

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.

5.3. Požiadavky z hľadiska pozemkov verejných priestranstiev / PP

UST umožní spodrobiť v zmysle jednotlivých regulatívov nasledovne:

- REGULATÍV PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA PP - I / 1.18.1

Regulatív určuje min. priečne usporiadanie pozemku PP vrátane jeho min. šírky (polohy uličných čiar), je určený na základe typu cesty umiestnenej v priestranstve. Uličná čiara sa rozlišuje k novonavrhovaným / existujúcim priestranstvám.

Nová zástavba v zóne bude navrhnutá v intenciách uvedených regulatívov, presné šírkové usporiadanie PP bude riešené v následných stupňoch projektovej dokumentácie.

Typ námestie - plošné priestranstvo pevne vymedzené prvkami zástavby (budova, oplotenie, vegetácia) v minimálnej ploche podľa vyznačenia vo výkrese záväznej časti, pričom tvar nie je potrebné dodržať. Riešenie priestoru musí preukázať urbanistickú a architektonickú kvalitu a v prípade, že je súčasťou národnej kultúrnej pamiatky, mestskej pamiatkovej rezervácie alebo pamiatkovej zóny aj rešpektovanie ich pamiatkových hodnôt,

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

- REGULATÍV FUNKČNÉHO VYUŽITIA PP - I / 1.18.3

Nová zástavba v zóne bude navrhnutá v intenciách uvedených regulatívov, presné šírkové usporiadanie PP bude riešené v následných stupňoch projektovej dokumentácie.

Určuje základné alebo prevažujúce využitie. Funkčné využívanie pozemku PP je určené na základe typu cesty umiestnenej v priestranstve.

Verejný priestor - priestranstvo určené pre verejný prístup k zástavbe - 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 alebo školská zóna).

Verejný priestor - priestranstvo určené pre verejné spoločenské a pobytové aktivity - pešia zóna, priestranstvo s preferenciou voľného pohybu a pobytu osôb s vylúčením alebo obmedzením motorovej dopravy.

- **REGULATÍV VEGETAČNÝCH PLÔCH PP - I / 1.18.4**
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.
Pre PFCelok Dolné Krškany:
Typ námestie – 30%
Typ ulica – 10%
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.
- **PODMIENKY RIEŠENIA ÚPRAV VEREJNÉHO PRIESTORU PRIESTRANSTVA - I / 1.18.5**
Pri riešení rozvoja a realizácii úprav a obnovy verejných priestorov a priestranstiev vychádzať z dokumentu **Manuál verejných priestranstiev pre mesto Nitra – návrhová časť.** (kap. 9 - prílohy)
Riešenie úprav verejných priestorov bude konkretizované v následných stupňoch projektovej dokumentácie.

5.4. Požiadavky z hľadiska sídelnej vegetácie a vodstva / VV

UST umožní spodrobiť v zmysle jednotlivých regulatívov nasledovne:

- **REGULATÍV PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA POZEMKOV VV**
Vysoká drevinná vegetácia trvalá, plochy s prevahou vysokej stromovej vegetácie.
V rámci revitalizácie územia sa počíta s vytvorením pozemkov VV v severnej časti územia, v priestore perspektívnej protihlukovej bariéry – formou zemného valu.
- **REGULATÍV FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA**
Urbánna ekostabilizujúca vegetácia
- **REGULATÍV VEGETAČNEJ PLOCHY**
% podiel pre PFC – **Dolné Krškany, a v zmysle funkčného využitia: 95 %**

- **REGULATÍV VODOPRIEPUSTNEJ PLOCHY**
% podiel pre PFC – **Dolné Krškany, a v zmysle funkčného využívania: 100 %**

5.5. Požiadavky z hľadiska dopravy

- Vytvorenie novej cestnej siete v rámci areálu vo vzťahu k novonavrhovanému funkčnému využitiu územia.
- Vytvorenie nového cestného napojenia celej zóny na diaľničnú križovatku Nitra Juh, čím sa odstránia potenciálne problémy s dopravným napojením na centrum mesta a jeho vonkajší okruh – prepojenie smerované na ulicu Jakuba Haška.
- Rešpektovať a zahrnúť do návrhu verejnoprospešnú stavbu - Koridor pre výhľadové vybudovanie železničného prepojenia Nitra – Trnovec nad Váhom v jeho konkrétnej polohe (výkres C1 z projektu „ŽSR – Elektrifikácia a optimalizácia trate Leopoldov – Nitra – Šurany“ alternatíva C)

V súlade s rozsahom záujmového územia je nutné v UŠ zohľadniť nasledovné špecifiká a podmienky dopravného vybavenia územia:

- z pohľadu cyklomobility je potrebné do budúcnosti zachovať a vytvárať podmienky pre cykloinfraštruktúru
- zabezpečiť komplexné dopravné riešenie územia, vrátane jeho kapacitne a priestorovo zodpovedajúceho dopravného napojenia na sieť miestnych ciest. Do siete miestnych ciest môžu byť cestným správnym orgánom zaradené len pozemné komunikácie a súvisiace stavebné objekty, ktoré budú spĺňať všetky podmienky odovzdania a prevzatia príslušných stavebných objektov a pozemkov pod nimi vlastníkovi a správcovi MC (Mesto Nitra). Požiadavky budú zapracované v rozhodnutí o stavebnom zámere a dokumentácii projektu stavby, ktorá bude predložená na vyjadrenie OD MsÚ Nitra;
- v súvislosti s existujúcim technickým vybavením územia je potrebné vyhodnotiť nároky a potrebu jeho dobudovania a rozšírenia, vrátane verejných IS, ktoré bude zahŕňať o.i. aj VO, pričom je potrebná koordinácia trasovania, resp. príp. prekládok IS s dopravným riešením;

5.6. Požiadavky na životné prostredie a ochranu prírody

- V rámci širších územných vzťahov bude navrhnuté potenciálne možné rozšírenie existujúcej siete biocentier a biokoridorov v tejto časti mesta – doplnenie RUSES.

- V areáli bude stanovené primerané zastúpenie zelene a využitie existujúceho terénu vo vzťahu k novému funkčnému využitiu areálu a jeho okolia.

5.7. Požiadavky na technickú infraštruktúru

Nie sú osobitné požiadavky. Zariadenia technickej infraštruktúry budú riešené v následných stupňoch projektovej dokumentácie.

5.8. Požiadavky na ochranu kultúrneho dedičstva

Nie sú osobitné požiadavky na ochranu kultúrneho dedičstva, vyplývajúcich zo zásad ochrany pamiatkových území a z podmienok pamiatkovej ochrany. V zóne sa nenachádzajú žiadne objekty s ochranou kultúrneho dedičstva.

5.9. Požiadavky na bezbariérové riešenie verejných priestorov

Všetky stavebné objekty navrhované v území splnia požiadavky ako plne bezbariérové v súlade s princípmi univerzálneho navrhovania podľa čl. 9 a 19 Dohovoru OSN, ktorý SR ratifikovala v roku 2010 o právach osôb so zdravotným postihnutím a musia spĺňať požiadavky v súlade STN EN 17 210 a TNI CEN/TR 17 621.

- V zmysle dosahovania cieľov mesta Nitra návrh projektu musí vychádzať z nasledovných hodnôt (OBIEU): **Odolnosť, Bezpečnosť, Inkluzívnosť, Estetika, Udržateľnosť.** (kap. 9 - prílohy)
- Pri riešení rozvoja a realizácii úprav a obnovy verejných priestorov a priestranstiev vychádzať z dokumentu Manuál verejných priestranstiev pre mesto Nitra – návrhová časť. (kap. 9 - prílohy)
- Nová zástavba v zóne bude navrhnutá v intenciách uvedených požiadaviek, konkrétne riešenie bude obsahom v následných stupňoch projektovej dokumentácie.

6. Informácia o potrebe vypracovania variantného návrhu riešenia

Nie je požiadavka na variantnosť riešenia, UST bude riešená invariantne.

7. Požiadavky na obsah a rozsah riešenia

Dokumentácia musí byť spracovaná v súlade so zákonom č. 200/2022 Z. z. (Zákon o územnom plánovaní); v súlade s vyhláškami: Vyhláška MŽP SR č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie v znení neskorších predpisov, Vyhláška ÚÚPaV

SR č. 59/2025 Z. z. o členení stavieb, Vyhláška ÚÚPaV SR č. 60/2025 Z. z. o štruktúre a prevádzke informačného systému územného plánovania a výstavby, o obsahu podaní a obsahu a rozsahu dokumentácie stavby; v súlade s príslušnými TP a STN; v súlade so zákonom MŽP SR č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny a príslušných vyhlášok a zákonom č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Urbanistická štúdia v textovej časti bude obsahovať:

- a) základné údaje,
- b) väzby a územné limity vyplývajúce z územného plánu obce,
- c) limity územia,
- d) urbanistickú koncepciu,
- e) priemet území krajinnej infraštruktúry a zelenej infraštruktúry a území ochrany prírody a krajiny miestneho významu,
- f) návrh plôch a trás pre umiestnenie zelenej infraštruktúry vo verejnom záujme a plôch a trás pre umiestnenie stavieb vo verejnom záujme,
- g) zdôvodnenie a opis regulácie a spôsob výpočtu limitov,
- h) zásady a podmienky vyplývajúce z osobitných predpisov (napr. zákon č. [49/2002 Z. z.](#) o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov, zákon č. [220/2004 Z. z.](#) o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. [245/2003 Z. z.](#) o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákon č. [355/2007 Z. z.](#) o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov).

Grafická časť urbanistickej štúdie sa spracuje v elektronickej podobe na podklade mapového diela v záväznom geodetickom referenčnom systéme v podrobnosti spracovania výkresu alebo výkresov v mierke, v mierke 1 : 1 000 alebo v mierke 1 : 500, pričom bude obsahovať:

- 1) Širšie vzťahy (väzby a územné limity vyplývajúce z územného plánu obce),
- 2) Urbanistická koncepcia (urbanistická koncepcia územia vrátane urbanistickej štruktúry, verejných priestorov a zelenej infraštruktúry, dopravnej infraštruktúry a technickej infraštruktúry a iných územných limitov, vyplývajúcich z územnoplánovacej dokumentácie vyššieho stupňa, a limitov ochranného a bezpečnostného pásma, Urbanistická koncepcia musí definovať navrhované priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia),
- 3) Komplexný urbanistický návrh
- 4) Charakteristické rezy územia
- 5) Priestorová štúdia

8. Požiadavky na prerokovanie, požiadavky na dokumentáciu...

8.1. Požiadavky na prerokovanie (Počas priebehu spracovania dokumentácie, nasledovne):

Na ÚHA spolu so zástupcami zainteresovaných odborov MsÚ Nitra:

- 1x pred zahájením prác na štúdií
- 2x počas spracovávania štúdie

8.2. Požiadavky na odovzdanie (Potrebné dodanie v počte min.):

- 4x tlačená verzia (preferovaný formát A3)
- 1x digitálneho vyhotovenia vo formáte .pdf, a zdrojových súborov (na CD/USB)

8.3. Požiadavky na čas plnenia (ak nie je dohodnutý iný termín pre začatie prác, ktorý je ale nutné zdôvodniť a odobrať objednávateľom.)

- Štúdia - 1 (rozpracovanosť) prezentovať objednávateľovi **najneskôr do 60 dní** od zahájenia prác
- Štúdia - 2 (finálna verzia) odovzdať **najneskôr do 60 dní** od odsúhlasenia rozpracovanej verzie

Odobrom odovzdania štúdie sa rozumie protokolárne odovzdanie diela objednávateľovi s potvrdením o prevzatí – „Protokol o odovzdaní a prevzatí“. ÚHA si vyhradzuje právo na kontrolu odovzdanej štúdie pred podpisom protokolu a to v rozsahu 10 pracovných dní.

9. Prílohy, doplnkový materiál

Dostupné cez webový portál:

Všetky dokumenty mesta Nitra, sú dostupné na www.nitra.sk v sekcii Mestský úrad, v časti Strategické dokumenty, alebo samostatne na webovej adrese (linky):

- Územný plán mesta Nitra, v znení doplnkov č.1 - č.7 – účinný od 10.04.2025:
<https://nitra.sk/uzemny-plan/>
- Územný plán mesta Nitra, v znení doplnkov č.1 - č.7 – v GIS verzii:
<https://gis.nitra.sk/>
- Doplnkový materiál - grafické zobrazenie pre záväzné regulatívy:
https://nitra.sk/wp-content/uploads/2025/04/doplnkovy-material_graficke-zobrazenie-pre-zavazne-regulativy.pdf
- OBIEU – kľúčové piliere mesta Nitra:
<https://nitra.sk/obieu-5-pilierov-pre-lepsiu-buducnost/>
- Generálny plán zelene pre mesto Nitra:

<https://nitra.sk/generalny-plan-zelene-pre-mesto-nitra/>

- Plán udržateľnej mobility:
<https://nitra.sk/plan-udrzatelnej-mobility-pum/>
- Stratégia prístupnosti mesta Nitry pre všetkých:
<https://nitra.sk/strategia-pristupnosti-mesta-nitry-pre-vsetkych/>
- Manuál tvorby verejných priestranstiev pre mesto Nitra:
<https://nitra.sk/manual-tvorby-verejnych-priestranstiev-pre-mesto-nitra/>

10. Vysvetlivky

Vysvetlenie skratiek a pojmov vyskytujúcich sa v dokumente / prebraté z inej dokumentácie.

- Jednotlivé stupne dokumentov, a iné skratky pre dokumenty:

ZDN - zadávací dokument, skrátene používané ako zadanie
 IZM - investičný zámer
 UST - urbanistická štúdia /územná, územnoplánovacia, skrátene používané ako štúdia
 UTP - územno-technický podklad
 UPN - územný plán / môže sa vyskytnúť *ÚPD - územno-plánovacia dokumentácia
 UPNO - územný plán obce
 UPNM - územný plán mesta

PUM - plán udržateľnej mobility
 RUSES - regionálny územný systém ekologickej stability
 MVP - manuál verejných priestranstiev

- Vymedzené pojmy z územného plánu, podkladov:

PFC - priestorovo-funkčný celok
 PFČ - priestorovo-funkčná časť
 PFB - priestorovo-funkčný blok
 SP - stavebný pozemok
 PP - pozemok priestranstva (verejného priestoru)
 VV - pozemok vodstva a vegetácie

UPI - územno-plánovacia informácia
 UPČ - územno-priestorová časť

- Odbory a útvary mestského úradu Nitry, a iné:

MSU - mestský úrad
 UHA - útvar hlavného architekta
 OD - odbor dopravy
 OŽP - odbor životného prostredia

MZ - mestské zastupiteľstvo
 VZN - všeobecne záväzné nariadenie
 GIS - geografický informačný systém

- Iné:

TP - technický predpis
 STN - slovenská technická norma
 NP - nadzemné podlažie