



## MESTO NITRA

### Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

|                              |  |
|------------------------------|--|
| <b>Predkladateľ:</b>         | Ing. arch. Peter Mezei, zástupca primátora mesta   |
| <b>Číslo materiálu:</b>      | <b>1327/2026</b>   |
| <b>Názov materiálu:</b>      | Návrh na obstaranie Urbanistickej štúdie „Svätourbanská“, ktorá má zabezpečiť zmeny v UPNM Mesta Nitra (ZaD.č8 – regulácia zelených plôch), a tiež pre riešenie zámeny pozemkov s mestom Nitra |
| <b>Spracovateľ:</b>          | Ing. arch. Milan Csanda, Hlavný architekt mesta Nitra  |
| <b>Napísal:</b>              | Ing. arch. Nikoleta Slamková, referent urbanista, ÚHA  |
| <b>Prizvať:</b>              |  |
| <b>Dátum rokovania MZ:</b>   | <b>23. 06. 2026</b>  |
| <b>Dátum vyhotovenia:</b>    | <b>09. 06. 2026</b>  |
| <b>Návrh na uznesenie:</b>   | <i>„na osobitnej strane“</i>   |
| <b>Podpis predkladateľa:</b> |  |

**Návrh na uznesenie:**

Mestské zastupiteľstvo v Nitre

**p r e r o k o v a l o**

Návrh na obstaranie Urbanistickej štúdie „Svätourbanská“, ktorá má zabezpečiť zmeny v UPNM Mesta Nitra (ZaD.č8 – regulácia zelených plôch), a tiež pre riešenie zámeny pozemkov s mestom Nitra

**s c h v a ľ u j e**

obstaranie Urbanistickej štúdie „Svätourbanská“, ktorá má zabezpečiť zmeny v UPNM Mesta Nitra (ZaD.č8 – regulácia zelených plôch), a tiež pre riešenie zámeny pozemkov s mestom Nitra

**o d p o r ú č a** primátorovi mesta uložiť

hlavnému architektovi mesta Nitra

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

## Návrh na obstaranie Urbanistickej štúdie „Svätourbanská“, ktorá má zabezpečiť zmeny v UPNM Mesta Nitra (ZaD.č8 – regulácia zelených plôch), a tiež pre riešenie zámeny pozemkov s mestom Nitra

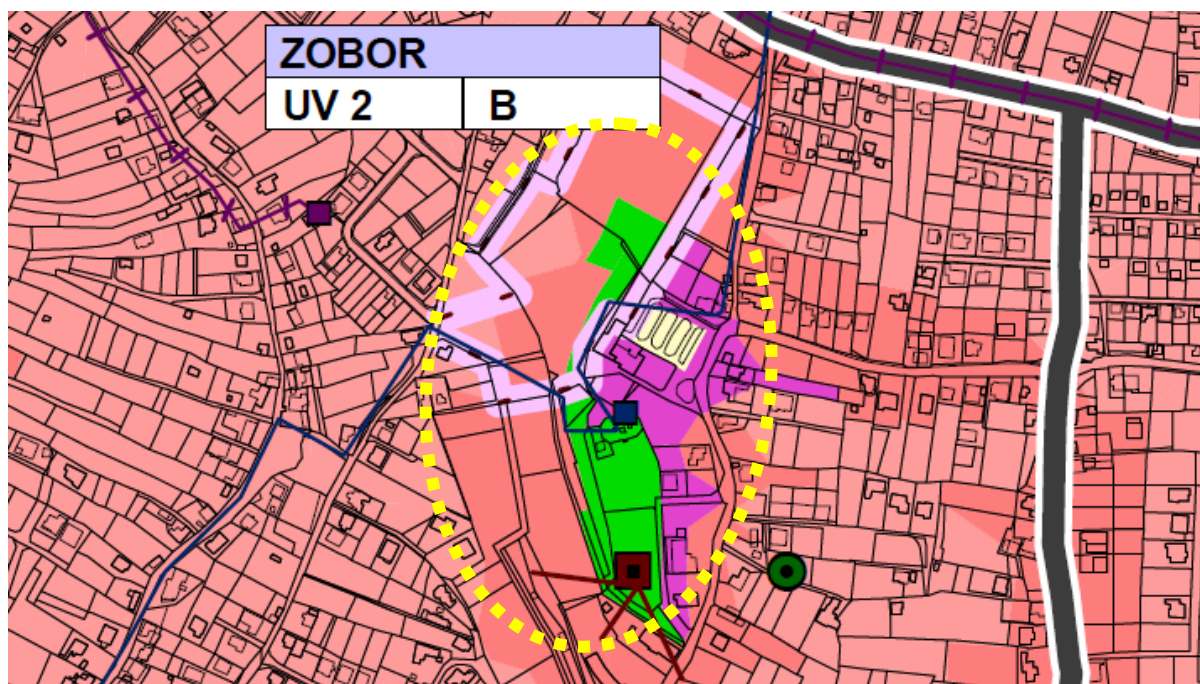
### POŽIADAVKA:

ÚHA eviduje požiadavku stavebníka o súčinnosť pri vypracovaní územného plánu zóny (UPNZ) v zmysle prerokovaného na VMČ č.6 – Zobor, Drážovce, s požiadavkou na MsÚ o zadanie k vypracovaniu. ÚHA spracuje znenie a obsah zadania, pre vznik požadovaného podkladu. Navrhuje ho riešiť v stupni urbanistickej štúdie (UST), vzhľadom na účel ktorý má podklad plniť.

### VYPLÝVA Z ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA NITRA:

Účelom zadania urbanistickej štúdie (UST) je zabezpečiť územnoplánovací podklad, ktorý má zabezpečiť zmeny v UPNM Mesta Nitra (ZaD.č8 – regulácia zelených plôch), a tiež pre riešenie zámeny pozemkov s mestom 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 riešené urbanistickou štúdiou nie je zatiaľ presne určené hranicou, je situované v PFCelku Zobor (mestská časť Zobor), ohraničené rodinnými domami, nástupnou stanicou demontovanej lanovej dráhy Nitra-Zobor, penziónom Artin a príľahlým priestranstvom, ktoré slúži ako parkovisko a tiež ako priestor konania podujatí (napr. Svätourbanské zoborské slávnosti). Územie je prístupné z ulice Svätourbanská s možnosťou prepojenia na ulicu Malá strmá.



- 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. 30/2026-KV v znení:

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

prerokovala

Informatívnu správu - zadanie k UŠ Svätourbanská PF Celok Zobor

berie na vedomie

Informatívnu správu - zadanie k UŠ Svätourbanská PF Celok Zobor

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

#### **PRÍLOHA:**

Zadanie k urbanistickej štúdii Svätourbanská

## **DŮVODOVÁ SPRÁVA**

Útvar hlavného architekta predkladá návrh na obstaranie uvedenej urbanistickej štúdie z dôvodu, že v záujmovom území je potrebné zabezpečiť územnoplánovací podklad, ktorý má zabezpečiť zmeny v UPNM Mesta Nitra (ZaD.č8 – regulácia zelených plôch), a tiež pre riešenie zámeny pozemkov s mestom Nitra.

# Urbanistická štúdia Svätourbanská



## 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.

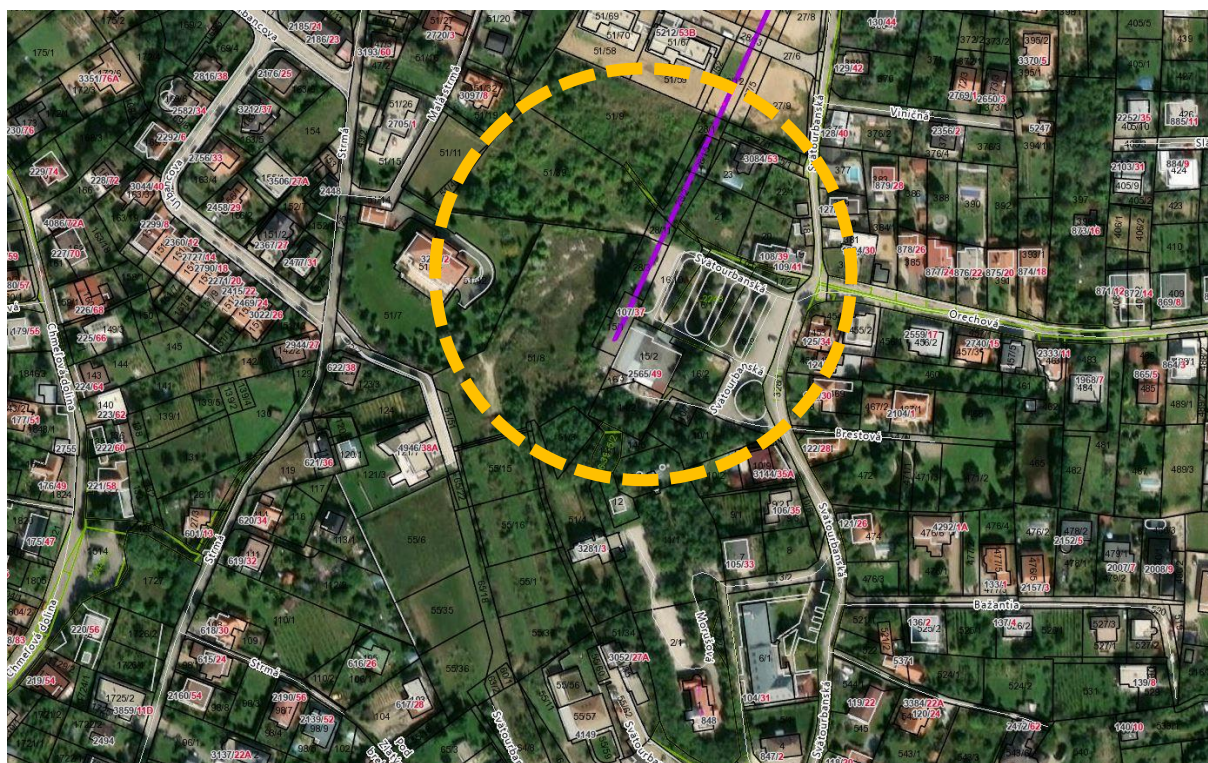
podpis

-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----

# 1. Priemet územia urbanistickej štúdie

## Vymedzenie územia

Záujmové územie riešené urbanistickou štúdiou nie je zatiaľ presne určené hranicou, je situované v PFCelku Zobor ohraničené rodinnými domami, nástupnou stanicou demontovanej lanovej dráhy Nitra-Zobor, penziónom Artin a príľahlým priestranstvom, ktoré slúži ako parkovisko a tiež ako priestor konania podujatí (napr. Svätourbanské zoborské slávnosti). Územie je prístupné z ulice Svätourbanská s možnosťou prepojenia na ulicu Malá strmá. Záujmové územie je graficky zdokumentované v obrazových prílohách tohto zadania.



obr. 1 Priemet územia štúdie

## Poloha v rámci mesta

PFCelok Zobor sa nachádza na území mestskej časti Zobor, územie je situované v centrálnej polohe PFCelku rámcovo ohraničené ulicami Svätourbanská a Malá Strmá. Zo severnej strany je záujmové územie ohraničené zástavbou rodinných domov a z južnej strany vzrastlou zeleňou a budovou stanice demontovanej lanovej dráhy a penziónu Artin. Parcely riešené štúdiou sa nachádzajú v zastavanom území mesta, alebo v území určenom na zastavanie, s nutnosťou zabezpečiť revitalizáciu a komplexnú obnovu, a s možnosťou umiestnenia funkcií bývanie, bývanie a doplnkovo vybavenosť, vybavenosť a ekostabilizujúca rekreačná vegetácia. Záujmové územie je z hľadiska polohy súčasťou miestneho urbanistického centra Zobor.

## 2. Dôvody obstarania urbanistickej štúdie

### Dôvod obstarania

ÚHA eviduje požiadavku stavebníka o súčinnosť pri vypracovaní územného pánu zóny (UPNZ) v zmysle prerokovaného na VMČ č.6 – Zobor, Drážovce, s požiadavkou na MsÚ o zadanie k vypracovaniu. ÚHA spracuje znenie a obsah zadania, pre vznik požadovaného podkladu. **Navrhuje ho riešiť v stupni urbanistickej štúdie (UST), vzhľadom na účel ktorý má podklad plniť.**

### Účel zadania

Zadanie urbanistickej štúdie má zabezpečiť zmeny v UPNM Mesta Nitra (ZaD.č8 – regulácia zelených plôch), a tiež pre riešenie zámeny pozemkov s mestom 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

### Prírodná a urbanistická koncepcia

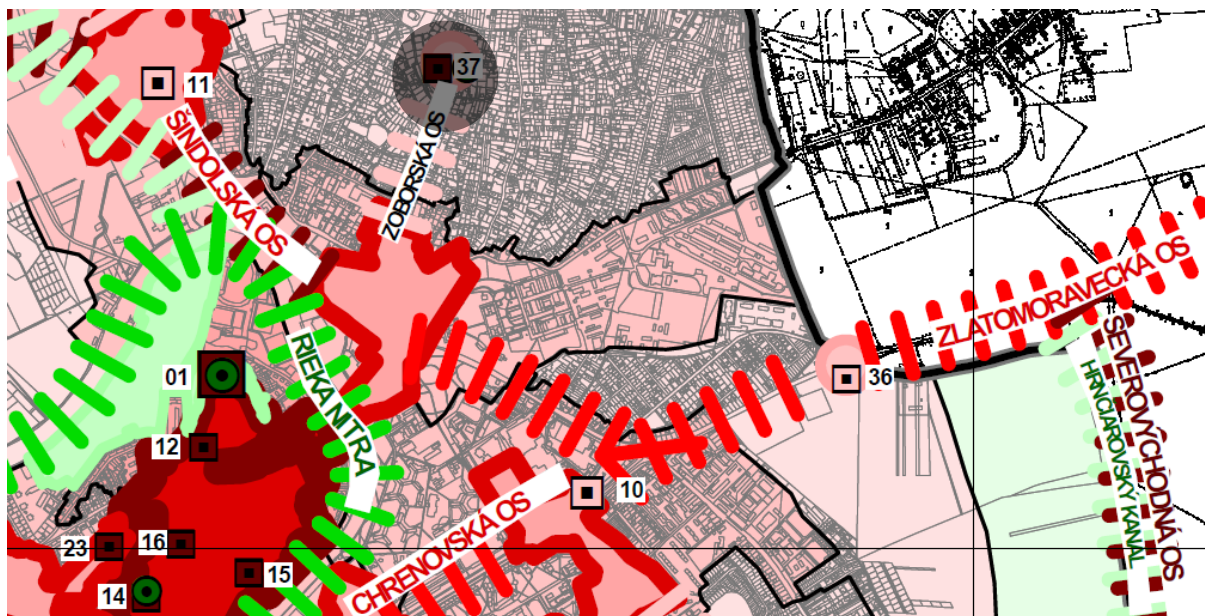
**Miestny urbanistický PFCelok Zobor** - celé záujmové územie je z pohľadu prírodnej a urbanistickej stratégie mesta UPNO Nitra jeho súčasťou. Z hľadiska polohy sa záujmové územie nachádza v centrálnej polohe tohto PFC ako súčasť **miestneho urbanistického centra Zobor** a zároveň ako začiatočný bod zoborskej miestnej urbanistickej osi.

***PFCelok Zobor sa nachádza v rámci katastra Zobor. Z priestorového hľadiska sa jedná o uličnú voľnú zástavbu do 2np s prevládajúcou obytnou funkciou. Z hľadiska celkového začlenenia do krajiny predstavuje predkladaná kompozícia ideový zámer obklopenia končiaceho výbežku Tríbeča stelesneného vo vrchu Zobor stavebnou štruktúrou a jednoznačným odklonením nadmestskej – tranzitnej dopravy do takej polohy, aby sa nestala bariérou medzi mestom a Zoborom. Tento princíp vlastne predpokladá, že cestné nadmestské komunikácie sa nebudú organizovať do uzavretého okruhu, ale vytvoria len jednostrannú objazdovú trasu tak, aby netvorili bariéru medzi Zoborom a mestom.***

**Miestne urbanistické centrum Zobor** - rámcovo ho definujeme v polohe križovatky Svätourbanskej a Orechovej ulice. Okrem lokálnych spoločensko – komerčných funkcií bude toto centrum sčasti preberať

aj funkcie mestského centra Martinský vrch, predovšetkým rekreačného charakteru. Nadradené väzby sa vzťahujú predovšetkým prostredníctvom zoborskej miestnej urbanistickej osi k mestskému centru Martinský vrch.

**Stavebne sa centrum formuje do uličnej kompaktnej zástavby do 2NP, je možné pripustiť aj uličnú kompaktnú zástavbu do 4NP.**



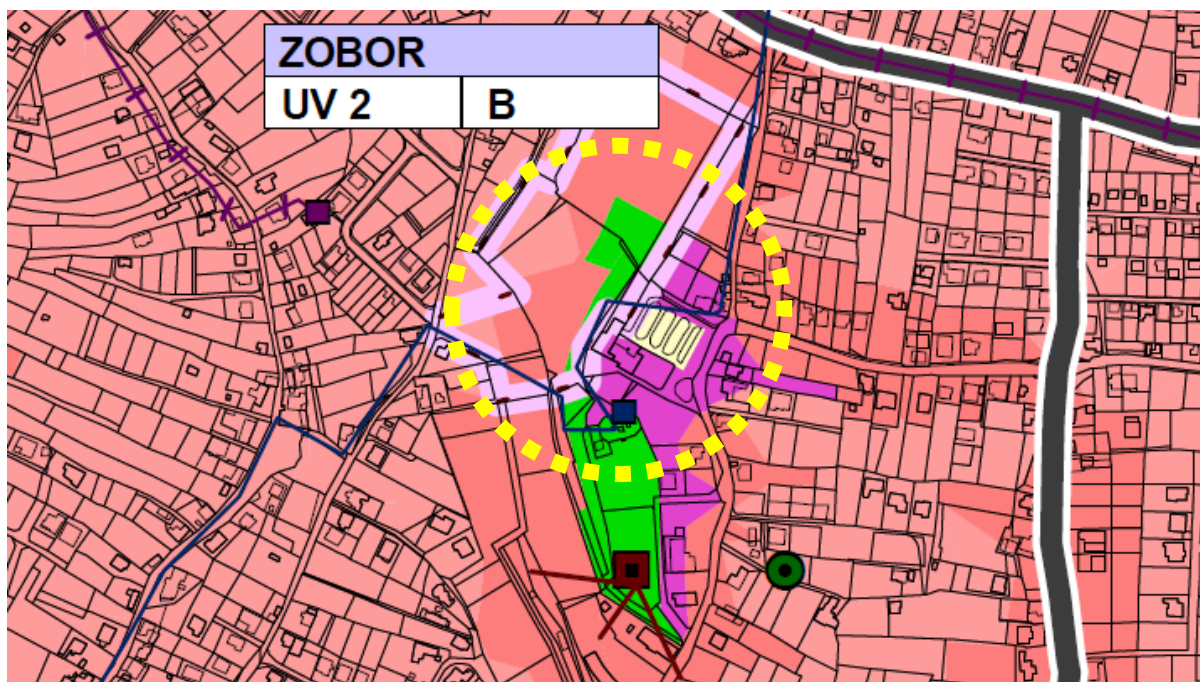
obr. 2 Prírodná a urbanistická koncepcia ÚPNO Nitra v znení zmien a doplnkov č.1 -č.7, s vyznačením záujmového územia

**Zoborská miestna urbanistická os** - je vedená jadrom územia PFCelok Zobor kolmo na šindolskú mestskú urbanistickú os v polohe Svätourbanskej ulice. Charakterovo predstavuje vybavenostnú os s komerčnými a nekomerčnými zariadeniami orientovaných najmä na základnú a vyššiu vybavenosť (z vyššej vybavenosti najmä ubytovacie, stravovacie zariadenia). Z hľadiska stavebnej štruktúry sa táto os bude postupne formovať v kvalite uličnej voľnej zástavby do 2np.

**Siluetárna dominanta** - predstavuje ju **Kostol sv. Urbana** (PFCelok Zobor, 37). Pre označenie spoločensko – komerčného centra tejto PFCelok a so spolunaviazaním na navrhovanú mestskú siluetárnu dominantu v priestore križovatky severného obchvatu a Dobšinského resp. Napervillskej ulice tvorí označenie pre turistickú trasu do Zoborských vrchov. Priestorovo možno hovoriť o primeranom pôsobení.

**Z územného a funkčného hľadiska** je záujmové územie podľa platného ÚPNO mesta Nitra určené pre zástavbu vybavenosti s vytvorením spoločenského priestoru námestia ako súčasti miestneho centra (v centrálnej časti záujmového územia). Pozemky vybavenosti sú obklopené pozemkami s funkčným

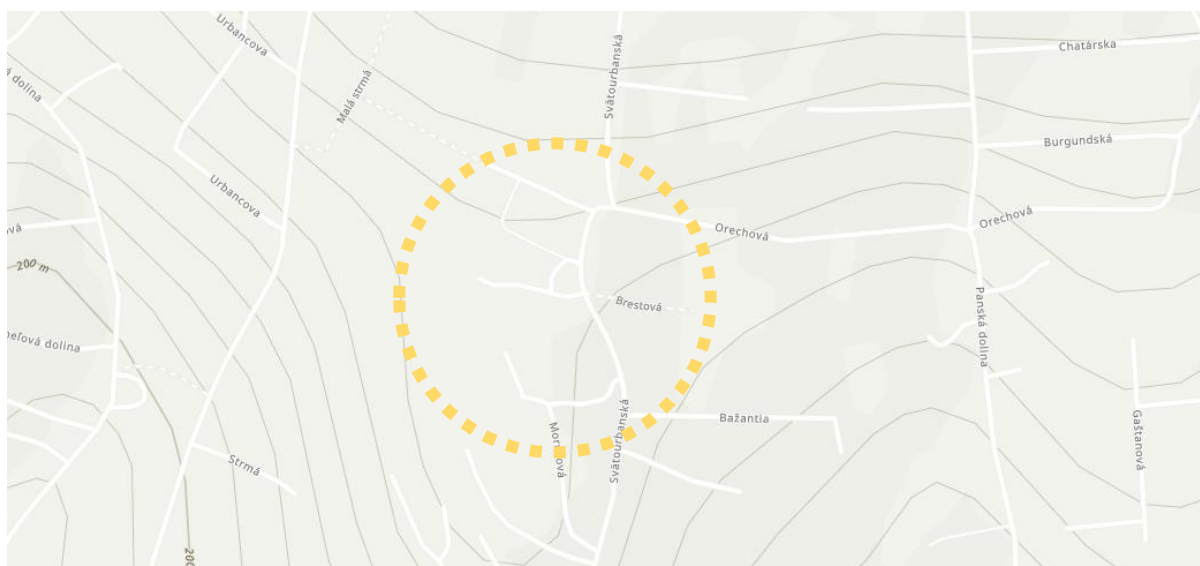
využitím pre bývanie a/ alebo vybavenosť, pozemkami pre bývanie a pozemkami vodstva a vegetácie, ktoré sú určené pre urbánu ekostabilizujúcu vegetáciu (najvýznamnejšie plochy zelene v sídle s ekologickou funkciou).



obr. 3 UPNO Nitra v znení zmien a doplnkov č.1 - č.7, s vyznačením záujmového územia

## 4. Identifikácia hlavných problémov a stretov v záujmovom území

### 4.1. Reliéf



obr. 4 Topografická mapa

Reliéf územia je svahovitý s celkovým stúpaním smerom na sever (v rozpätí cca 226 až 238mm), pričom najnižší bod sa nachádza v južnej časti záujmového územia (ulica Svätourbanská, kostol sv. Urbana) a najvyšší bod na severnom okraji územia.

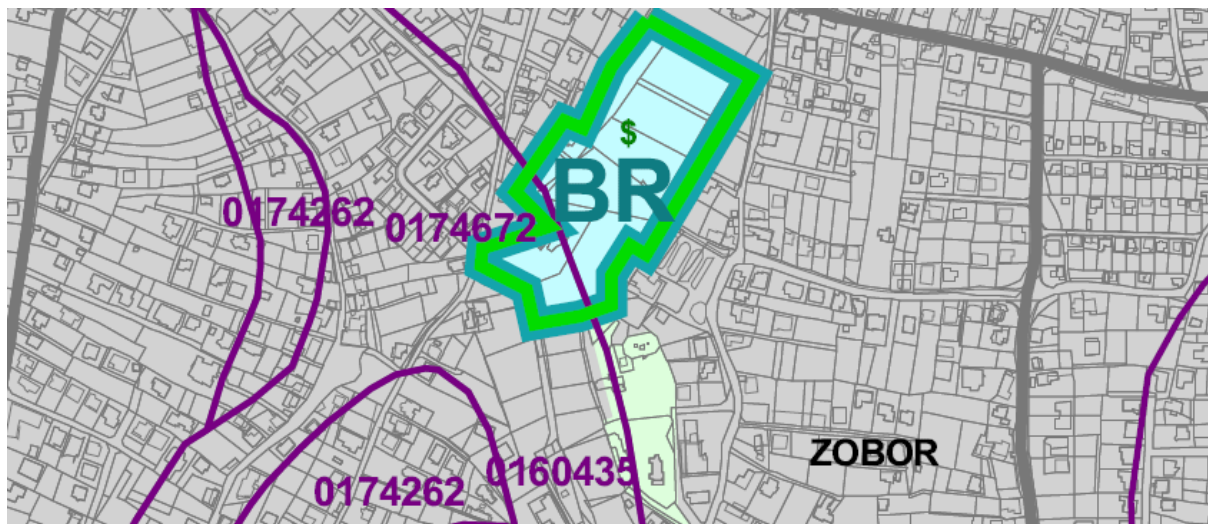
## 4.2. Vodstvo

Území nepreteká žiadny povrchový vodný tok, juhozápadne, cca 1,1 km od záujmového územia preteká rieka Nitra.

## 4.3. Pôdy

Pôdny kryt územia mesta Nitra je podmienený vlastnosťami abiotických prírodných faktorov, avšak je modifikovaný činnosťou človeka. Pôdy zastavaného územia mesta patria k antrozémiam (plochy bez súvislej pôdnej pokrývky) a kultúziám (záhradné, vinohradnícke a rigolované pôdy).

Nezastavaná časť záujmového územia určená na výstavbu je kategorizovaná ako vinice (2,8ha).



obr. 5 UPNO Nitra v znení zmien a doplnkov č.1 - č.7, záber PPF

## 4.4. Krajinná vegetácia

V riešenom území platí prvý stupeň ochrany v zmysle zákona o ochrane prírody a krajiny. Nenachádzajú sa tu osobitne chránené územia z hľadiska záujmov ochrany prírody a krajiny, a nie sú tu evidované biotopy európskeho alebo národného významu. Územie z pohľadu vegetácie je využívané ako urbánna ekostabilizujúca vegetácia.

#### 4.5. Zástavba

Záujmové územie je z každej strany ohraničené voľnou uličnou zástavbou rodinných domov a objektami vybavenosti.

#### 4.6. Dopravné vybavenie

Riešené územie v súčasnosti nie je vybavené jestvujúcimi miestnymi komunikáciami. Je možné uvažovať s dopravným napojením zo Svätourbanskej ulice. Je potrebné spracovať komplexné dopravné riešenie a do návrhu zapracovať požiadavky z kap. 5.5.

#### 4.7. Technické vybavenie

Stredom riešeného územia v súčasnosti prechádza podzemné elektrické vedenie, vodovod, kanalizácia a v priestoroch parkoviska pred penziónom Artin je verejné osvetlenie.



obr. 6 Technická mapa (Mesto Nitra) s vyznačením záujmového územia

#### 4.8. Vlastnícka štruktúra

Časť pozemkov riešeného územia je v súkromnom vlastníctve, časť je vo vlastníctve Mesta Nitra.

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

Zámerom štúdie je do záujmového územia aplikovať novú zástavbu tak, aby boli vyformované verejné priestranstvá vo forme ulice a s primeraným podielom pozemkov vodstva a vegetácie. V centrálnej časti záujmového územia očakávame vznik spoločenského priestoru námestia ako súčasti miestneho centra. Funkčné využitie územia je možné variovať od prevažne funkcie bývania k základnej a/alebo vyššej vybavenosti, pričom je vhodné v polohe parteru umiestniť v absolútnej prevahe vybavenosť (aktívny parter), najmä v dotyku s priestorom námestia. Z hľadiska funkčného využitia je potrebné v území zachovať urbánu ekostabilizujúcu vegetáciu v jej súčasnej výmere, vhodné je upraviť jej polohu vzhľadom na existujúcu zástavbu.

### **5.1. Požiadavky na členenie územia**

Územie musí byť členené na stavebné pozemky, pozemky verejného priestranstva a pozemky vegetácie a vodstva. Cieľom je plynulé začlenenie nových funkcií do existujúcej zástavby a revitalizácia záujmového územia s rešpektovaním plôch ekostabilizujúcej vegetácie.

### **5.2. Požiadavky z hľadiska zástavby stavebných pozemkov / SP**

UST umožní spodrobniť v zmysle jednotlivých regulatívov nasledovne:

- REGULATÍV PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA SP - I / 1.17.1

#### **Preferovaná voľná uličná zástavba**

- REGULATÍV FUNKČNÉHO VYUŽITIA SP - I / 1.17.2

Regulatív určuje prípustné funkčné využitie SP, pričom iné funkčné využitie je neprípustné.

#### **Bývanie, vybavenosť a/alebo bývanie, vybavenosť**

- REGULATÍV VÝŠKY ZÁSTAVBY - I / 1.17.3

#### **2NP**

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.

- REGULATÍV ZASTAVANOSTI SP - I / 1.17.4  
Regulatív je max. percentuálny podiel zastavanej plochy budov voči celkovej ploche SP, a podľa príslušnosti k PFC – Zobor.  
**Pri type zástavby, uličná voľná: 50% bývanie / 60% 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 – Zobor. Regulatív určuje celkom: **30% / 20% terén**  
**Pri type zástavby, uličná voľná: 30% celkom / 20% 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, min. však **6m**.  
Priemer susedných pozemkov, **max. 6 m**.
- REGULATÍV ODSTUPOVÝCH 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 – Zobor.  
**5m** – min. vzdialenosť fasád s oknami z hlavných miestností pre všetky NP susediaceho SP  
**2m** – min. vzdialenosť fasád bez okien/ s oknami z vedľajších miestností 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  
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  
**Nie sú osobitné požiadavky.**
- REGULATÍV FAREBNOSTI BUDOV - I / 1.17.10  
Požiadavky na farebnosť vonkajšieho povrchu budov, (rozumie sa fasáda a strecha budovy).  
Bude sa posudzovať na podklade jednotlivo predložených návrhov. **Nie sú osobitné požiadavky.**

### 5.3. Požiadavky z hľadiska pozemkov verejných priestranstiev / PP

**Dominantným verejným priestorom bude priestor námestia.**

UST umožní spodrobniť 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. - I / 1.18.2
- **Typ Námestie** – priestor súčasného parkoviska, plošné priestranstvo pevne vymedzené prvkami zástavby (budova, oplotenie, vegetácia) v min. ploche podľa vyznačenia vo výkrese záväznej časti, pričom tvar nie je potrebné dodržať
- **Typ Ulica – min. 12 m pre nové ulice - miestna obslužná cesta dvojpruhová** s umiestnením hlavných dopravných prvkov samostatne - usporiadanie chodník, cesta, vegetačný pás, chodník, **min. 9 m pre existujúce ulice** – usporiadanie chodník, cesta, chodník
- **REGULATÍV FUNKČNÉHO VYUŽITIA PP - I / 1.18.3**  
Určuje základné alebo prevažujúce využitie. Funkčné využívanie pozemku PP je určené na základe typu cesty umiestnenej v priestranstve. **Nie sú osobitné požiadavky.**
- **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.
- **Typ Námestie – 25%**
- **Typ Ulica - 5%**  
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)

### 5.4. Požiadavky z hľadiska sídelnej vegetácie a vodstva / VV

UST umožní spodrobniť v zmysle jednotlivých regulatívov nasledovne:

- **REGULATÍV PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA POZEMKOV VV**

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.**

- REGULATÍV FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA

**Urbánna ekostabilizujúca vegetácia** - najvýznamnejšie plochy zelene v sídle s ekologickou funkciou

- REGULATÍV VEGETAČNEJ PLOCHY

% podiel pre PFC – Zobor, **a v zmysle funkčného využívania: 75 %**

- REGULATÍV VODOPRIEPUSTNEJ PLOCHY

% podiel pre PFC – Zobor, **a v zmysle funkčného využívania: 90 %**

## 5.5. Požiadavky z hľadiska dopravy

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

- rešpektovať požiadavku na zachovanie kapacít statickej dopravy v rámci parkovacej plochy pri býv. nástupnej stanici lanovej dráhy (Penzión Artin), a to minimálne v rozsahu súčasnej kapacity, ktorá zahŕňa nielen potreby existujúcich prevádzok lokálneho urb. centra (penzión Artin, KC Zobor, Kostol sv. Urbana...), ale zároveň ide o jeden z východiskových bodov nástupu na turistickú značenú trasu, smerujúcu na Zobor;
- rešpektovať požiadavky a podmienky vzťahujúce sa na existujúcu obsluhu územia verejnou hromadnou dopravou (autobusová linka + obratisko), zachovať oddelené čakacie plochy zastávok - samostatnú nástupnú plochu vybavenú prístreškom a samostatnú výstupnú plochu. Vytvoriť podmienky pre chýbajúce zázemie dopravcu (objekt s priestormi pre odpočinok a sociálnym zariadením);
- rešpektovať priestorové požiadavky súvisiace s organizovaním kultúrnych podujatí v predmetnej lokalite (Svätourbanské zoborské slávnosti a pod.), štúdiá by mala obsahovať i návrh pre dobudovanie súvisiaceho zázemia (verejné soc. zariadenia atď.) vid' tiež predchádzajúci bod;
- z pohľadu cyklomobility je potrebné aj do budúcnosti zachovať a vytvárať podmienky pre cykloinfraštruktúru (v lokalite bola v spolupráci s NOCR riešené nabíjacia stanica pre bicykle), vhodné je riešiť kryté miesta pre parkovanie bicyklov (úmerne k návštevnosti lokálneho urb. centra, kultúrnych podujatí, turistike v oblasti...)
- zabezpečiť komplexné dopravné riešenie územia, určeného na dostavbu, vrátane jeho kapacity a priestorovo zodpovedajúceho dopravného napojenia na sieť miestnych ciest. Upozorňujeme,

že 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;
- v súvislosti s návrhom protipovodňových opatrení v PF celku Zobor je nutné v záujmovom území v rámci UŠ dôsledne riešiť spracovanie dažďových vôd, a to jednak návrhom vodozadržných opatrení na súkromných pozemkoch ako aj vo verejnom priestore, a to vrátane riešenia odvodnenia pozemných komunikácií a plôch (t.j. riešiť v pridruženom dopravnom priestore aj pás zelene zodpovedajúcej šírky atď.).

#### **V oblasti IAD vrátane statickej dopravy:**

1. Riešiť v rámci budúcej zástavby kapacitne zodpovedajúci počet parkovacích miest;
2. Vjazdy pre vozidlá umiestňovať s odstupom min.2/3 dĺžky jedného vozidla medzi chodníkom a vjazdom;
3. Vjazdom pre vozidlá chodník nepreušovať. Podľa zaslaného návrhu umiestnenia stavby záväzne určí OD technický list mesta Nitra technického prevedenia vjazdu;
4. Dodržať min. šírku vjazdu do podzemnej garáže 7m. Pred výjazdom riešiť úsek rampy už bez sklonu min. v dĺžke jedného os. vozidla;

### **5.6. Požiadavky na životné prostredie a ochranu prírody**

V rámci riešenia exteriérov žiadame uprednostňovať najmä výsadby vzrastlých stromov, skupín krov a zmiešaných trvalkových záhonov na rastlom teréne, ako i využitie alternatívnych foriem zelene na konštrukciách formou zelených fasád a zelených striech. V prípade špecifikácie sortiment drevín žiadame vyberať s ohľadom na rezistentnosť voči klimatickej zmene. Manažment zrážkových vôd žiadame riešiť formou maximalizácie zadržania a infiltrácie dažďových vôd in situ, na mieste a tomu prispôbiť návrh spevnených plôch a infiltračných retenčných plôch. Pri návrhu brať do úvahy požiadavky funkčného systému odpadového hospodárstva najmä z pohľadu dostatočných kapacít infraštruktúry a bezproblémovej dopravnej obslužnosti.

## 5.7. Požiadavky na technickú infraštruktúru

Nie sú osobitné požiadavky.

## 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.

## 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)

## 6. Informácia o potrebe vypracovania variantného návrhu riešenia

Nie je požiadavka na variantnosť riešenia, je však vhodné predložiť riešenie vo variantoch, v čase konzultácií štúdie.

## 7. Požiadavky na obsah a rozsah riešenia

Dokumentácia musí byť spracovaná v súlade s Územným plánom mesta Nitra, 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 tlačенá 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 nadobudnutia právoplatnosti zmluvy (pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak)
- Štúdia - 2 (finálna verzia) odovzdať najneskôr do 60 dní od odsúhlasenia rozpracovanej verzie

Odobrením 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

Dokumenty, ktoré sú súčasťou zadania ako samostatné príloha, prípadne sa na nich odvoláva zadanie:

- Príloha č. 1 – Výpis zo záväznej časti územného plánu

### Dostupné cez webový portál:

Všetky dokumenty mesta Nitra, sú dostupné na [www.nitra.sk](http://www.nitra.sk) v sekcií 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](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 Nitra, 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         |