



MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	Mgr. Martin Horák, prednosta Mestského úradu v Nitre
Číslo materiálu:	1339/2026
Názov materiálu:	Návrh na určenie prebytočnosti nehnuteľnosti vo vlastníctve Mesta Nitra, k. ú. Nitra
Spracovateľ:	Veronika Brestovská, referent nakladania s majetkom
Napísal:	Veronika Brestovská, referent nakladania s majetkom
Prizvať:	-
Dátum rokovania MZ:	23.06.2026
Dátum vyhotovenia:	09.06.2026

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

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

Návrh na uznesenie

Mestské zastupiteľstvo v Nitre

p r e r o k o v a l o

Návrh na určenie prebytočnosti nehnuteľnosti vo vlastníctve Mesta Nitra, k. ú. Nitra

I.alternatíva

n e s c h v a ľ u j e

nehnutel'nosť ako trvale prebytočný majetok mesta Nitra v zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra v znení neskorších dodatkov podľa čl. 2 bod 1 písm. c) a to parcelu registra C KN č. 4848/3 –zastavaná plocha a nádvorie o výmere 455 m², nachádzajúcej sa v k.ú. Nitra na Tehelnej ulici, zapísanej v LV č. 3681, vo vlastníctve mesta Nitra.

alebo

II.alternatíva

s c h v a ľ u j e

nehnutel'nosť ako trvale prebytočný majetok mesta Nitra v zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra v znení neskorších dodatkov podľa čl. 2 bod 1 písm. c) a to parcelu registra C KN č. 4848/3 – zastavaná plocha a nádvorie o v o výmere 455 m², nachádzajúcej sa v k.ú. Nitra na Tehelnej ulici, zapísanej v LV č. 3681, vo vlastníctve mesta Nitra.

Návrh na určenie prebytočnosti nehnuteľnosti vo vlastníctve Mesta Nitra, k. ú. Nitra

V súlade so zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra v znení neskorších dodatkov a VZN č. 13/2019 o hospodárení s majetkom mesta Nitra predkladáme návrh na určenie prebytočnosti nehnuteľností vo vlastníctve mesta Nitra.

Odbor majetku eviduje žiadosť od XY (ďalej ako „žiadateľ“), XXXXX, 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 m², v k.ú. Nitra, nachádzajúca sa na Tehelnej ulici.

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. XXX, č. XXX, č. XXX 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.4848/3 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 455 m² 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 príľahlých 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 m², 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 verejno-prospešnými stavbami**

Výbor mestskej časti č. 3 - Čermán: žiadosť prerokoval, stotožňuje sa so stanoviskom OD, OŽP, ÚHA a neodporúča prenájom, ani predaj uvedenej parcely.

Komisia mestského zastupiteľstva v Nitre pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť na svojom zasadnutí konanom dňa 13.05.2026 prerokovala predmetný materiál a uznesením č. 65/2026 **neodporúča schváliť** prenájom ani odpredaj pozemku registra C KN č. 4848/3 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 455 m² v k.ú. Nitra na liste vlastníctva č. 3681 vo vlastníctve Mesta Nitra pre XY.

Na základe vyššie uvedeného predkladáme Mestskému zastupiteľstvu v Nitre na prerokovanie návrh na určenie prebytočnosti nehnuteľnosti vo vlastníctve Mesta Nitra tak, ako je uvedený v návrhu na uznesenie.